

Document approuvé en
Conseil Communautaire
le 03 Mars 2020



Diagnostic du Programme Local de l'Habitat des Monts du Lyonnais

TABLE DES MATIERES

1/ Introduction	4
1.1/ Contexte général	4
1.2/ Politiques locales de l'habitat	4
1.3/ Périmètre d'étude	5
1.4/ Objectif de l'étude	6
1.5/ Méthode	6
2/ Analyse de la démographie du territoire	7
2.1/ Un rythme de croissance dans les ordres de grandeur du département du Rhône, mais une croissance inégale selon les communes	7
2.1.1/ Une croissance démographique intéressante mais inégale selon les communes.....	7
2.1.2/ La part du solde naturel et migratoire dans la croissance démographique	8
2.2/ Un territoire dynamique mais une population vieillissante	10
2.2.1/ Un territoire dynamique et une population qui se renouvelle.....	10
2.2.2/ Une part de personnes très âgées au-dessus des moyennes départementales	10
2.2.3/ Une tendance au vieillissement de la population dans la moyenne départementale	11
3/ Caractéristiques des ménages et profil des habitants	14
3.1/ Les ménages : évolution et caractéristiques	14
3.1.1/ Evolution du nombre de ménages.....	14
3.1.2/ Statut d'occupation des ménages.....	15
3.1.3/ Un territoire attractif pour les ménages en report des agglomérations lyonnaise et stéphanoise .	17
3.2 Profil socio-économique des habitants	17
3.2.1/ Evolution des catégories professionnelles.....	17
3.2.2/ Un niveau de richesse des ménages inférieur à la moyenne régionale	19
3.2.3/ Des propriétaires et des locataires touchés par des phénomènes de pauvreté	20
3.2.4/ Une part importante des ménages aux revenus modestes.....	20
4/ Analyse des caractéristiques du parc de logements	21
4.1/ Les différentes formes d'habitat	21
4.1.1/ Un territoire où prédomine la maison individuelle type T4 et plus.....	21
4.1.2/ Faible diversification des formes de logements depuis 20 ans	23
4.2/ Un certain manque de confort et de performance énergétique au sein du parc de logement	24
4.2.1/ Un parc de résidences principales manquant de confort (données FILOCOM 2015)	24
4.2.2/ Une problématique de parc privé potentiellement indigne (PPPI) touchant notamment les personnes âgées.....	24
4.2.3/ Un parc de logement particulièrement énergivore, source de précarité énergétique des ménages	26

3.1.2/ Un parc ancien attractif pour les primo-accédants	30
5/ Rythme de construction et analyse du marché de l'immobilier.....	32
5.1/ Rythme de construction neuve et consommation de l'espace.....	32
5.1.1/ Une accélération du rythme de construction mais un dynamisme à relativiser	32
5.1.2/ Croissance de la consommation foncière pour l'urbanisation	32
5.2/ Analyse du marché de l'immobilier.....	35
5.2.1/ Un marché globalement fluide et accessible : une vacance des logements contenue	35
5.2.2/ Un renchérissement des valeurs foncières et immobilières mais des prix inférieurs à ceux constatés à proximité des agglomérations	38
5.2.3/ Clientèle cible de l'immobilier dans les Monts du Lyonnais : jeunes familles au budget modeste effectuant une première acquisition.....	38
5.2.4/ Le marché des résidences secondaires ; un léger recul.....	38
6/ Développement de l'offre de logements.....	39
6.1/ Analyse du logement social	39
6.1.1/ Analyse de l'offre en logements sociaux	39
6.1.2/ Les caractéristiques de la demande de logement social	40
6.1.3/ Enjeux pour le parc social	41
6.2/ Un manque de logements locatifs et offre inadaptée	43
6.2.1/ Des besoins en logements sociaux partiellement satisfaits dans le parc social	43
6.2.2/ Spécialisation du parc de logements qui freine le parcours résidentiel.....	43
6.2.3/ Le parc de logements est adapté à la demande des ménages, mais pas à leur composition	43
7/ Enjeux	44
7.1/ Diminuer la vacance des logements sur certaines communes particulièrement touchées par ce phénomène	44
7.2/ Diminuer le nombre de logements manquant de confort dans le parc privé.....	44
7.3/ Améliorer la performance énergétique des logements	44
7.4/ Accompagner la croissance des besoins en matière de vieillissement	44
7.5/ Améliorer la réponse en matière de parcours résidentiels et maîtriser les formes d'habitat	45
7.6/ Apporter les réponses pour les ménages aux besoins spécifiques.....	45

1/ Introduction

1.1/ Contexte général

Le territoire des Monts du Lyonnais se situe entre les métropoles lyonnaise et stéphanoise, à cheval sur les départements du Rhône et de la Loire. Il s'agit d'un territoire au paysage identitaire, vallonné, de moyenne montagne, où prédomine l'agriculture. La topographie et l'hydrographie impactent largement son fonctionnement.

Le rythme de l'urbanisation et l'attractivité résidentielle du territoire sont répartis de manière éparse sur l'ensemble du territoire mais plus particulièrement dans les villages, ce qui a pour conséquences :

- Un risque d'affaiblissement du rôle polarisant des bourgs notamment en termes d'équipements, de commerces et de services
- Une augmentation de la dépendance aux emplois extérieurs du territoire et donc un accroissement des besoins en termes de mobilité
- Une augmentation des prix du logement alors que la population est globalement composée de couples avec enfants et d'un niveau de revenu modeste

Au-delà de la consommation en espaces et de la préservation des ressources naturelles, ce mode d'urbanisation interpelle sur l'adaptation de l'offre en logements aux besoins des habitants, notamment concernant les aspects ci-dessous :

- Prépondérance du modèle pavillonnaire et desserrement des ménages
- Besoins en logements locatifs
- Coûts du foncier et adéquation avec les revenus des habitants
- Prise en compte du vieillissement de la population
- Qualité énergétique et consommations énergétiques des logements
- Conflits d'usage

1.2/ Politiques locales de l'habitat

Depuis de nombreuses années, les intercommunalités qui forment aujourd'hui la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (CCMDL) se sont saisies des problématiques liées à l'habitat. Elles ont par ailleurs mis en place de nombreux projets sur leur territoire tels que :

- Programmes d'Intérêt Général (PIG)
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Service Local d'Intervention pour la Maitrise de l'Energie (SLIME)
- Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) des Monts du Lyonnais

- Plateforme locale de la rénovation énergétique

Sur des échelles d'application plus larges que le territoire des Monts du Lyonnais, des partenariats se sont développés dans le domaine de l'habitat pour la mise en œuvre des politiques et des projets suivants :

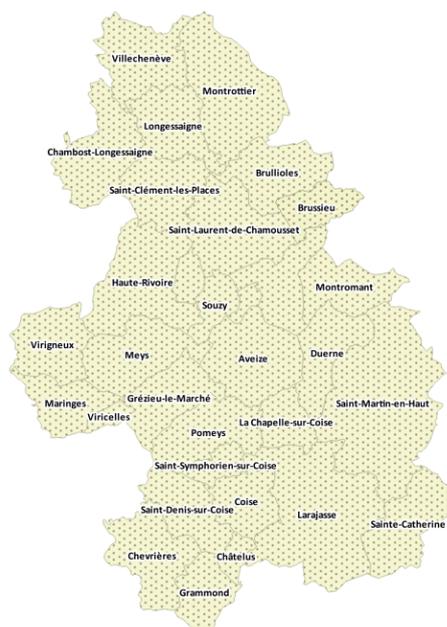
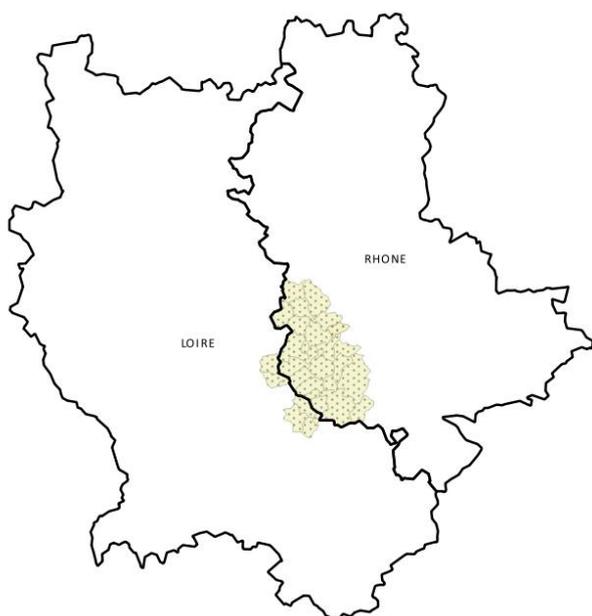
- Programme d'Intérêt Général de la Loire
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Rhône (PDALHPD)
- Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Loire, avec Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)
- Inter-Scot de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

L'ensemble de ces projets et de ces partenariats démontre une volonté du territoire de s'investir dans le domaine de l'habitat et du logement. De plus, les résultats obtenus mettent en évidence de nombreux enjeux en la matière. Ces problématiques doivent être envisagées dans leur ensemble pour déterminer une politique générale de l'habitat. En effet, ces projets ont été réalisés ponctuellement, en fonction des besoins des territoires à un moment donné, mais sans politique globale. Il paraît désormais nécessaire, étant donné les enjeux et le nouveau périmètre de la Communauté de Communes, de mettre en place une stratégie globale, structurante et efficace dans le domaine de l'habitat.

1.3/ Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude est celui de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (CCMDL) qui est un nouvel établissement public de coopération intercommunale né de la fusion, au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de Communes Les Hauts du Lyonnais (CCHL) et Chamousset en Lyonnais (CCCL), du Syndicat Mixte de la zone de loisirs d'Hurongues et du Syndicat Intercommunautaire des Monts du Lyonnais (SIMOLY), et au 1^{er} avril 2017 du Syndicat mixte du SCOT des Monts du Lyonnais. Le périmètre administratif de ce territoire sera soumis à de nouvelles évolutions au 1^{er} janvier 2018.

La carte ci-dessous dessine les contours géographiques du territoire pris en compte dans le présent diagnostic. Ce périmètre de la CCMDL en 2018 rassemble 32 communes, 34 778 habitants et 16 064 logements.



1.4/ Objectif de l'étude

La présente étude a pour objectif de dresser un état des lieux complet de l'habitat dans les Monts du Lyonnais enfin d'en déterminer les enjeux principaux.

1.5/ Méthode

Afin de réaliser ce diagnostic, les études suivantes ont été utilisées et actualisées :

- Etat des lieux de l'habitat dans les Monts du Lyonnais, DDT du Rhône (antenne Ouest Lyonnais), Mars 2017
- Diagnostic habitat du PIG des Hauts du Lyonnais, SOLIHA, 2012
- Diagnostic du SCOT des Monts du Lyonnais, Agences d'urbanisme de Lyon et St Etienne, 2015
- Etude PRECARITER, ERDF, 2015
- Diagnostic initial de la rénovation énergétique du logement privé, CERA (Cellule Economique Rhône Alpes), 2015

D'autre part, les données suivantes ont été mobilisées : INSEE RGP 2014, Filocom et Perval.

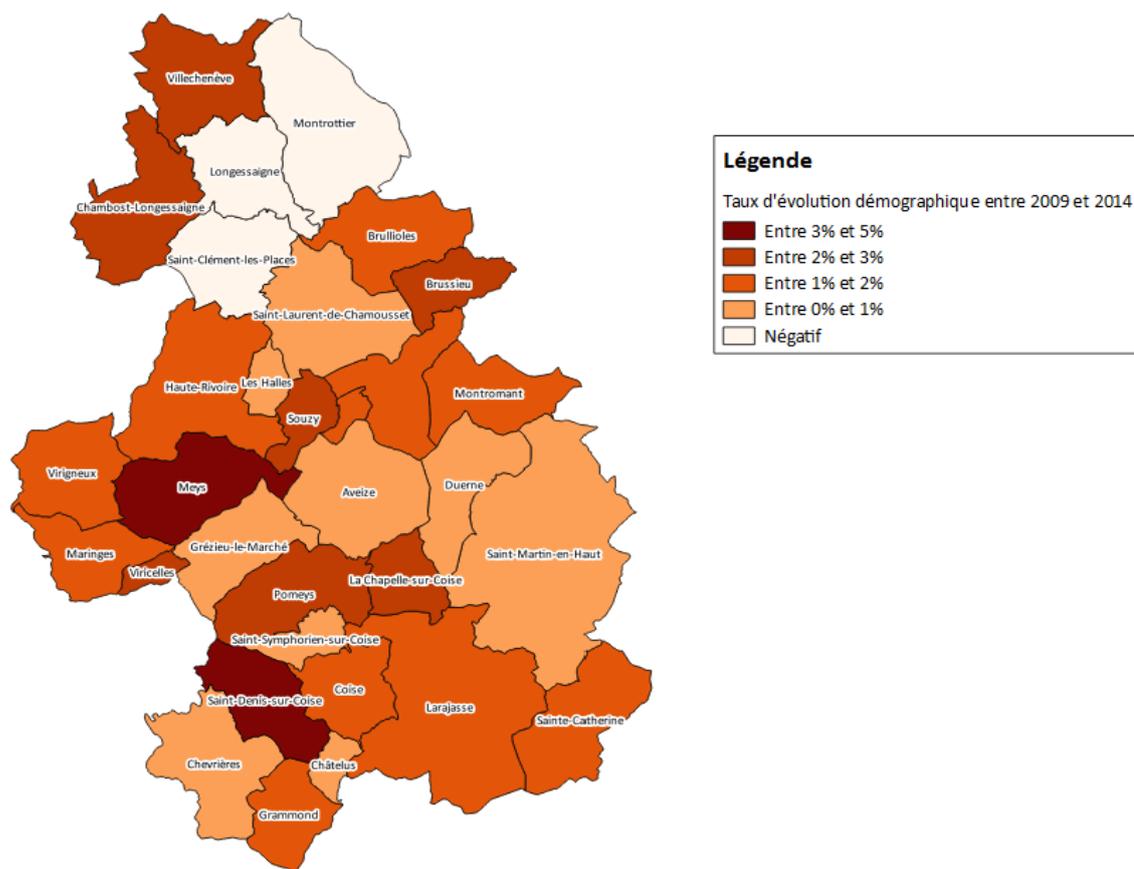
2/ Analyse de la démographie du territoire

2.1/ Un rythme de croissance dans les ordres de grandeur du département du Rhône, mais une croissance inégale selon les communes

2.1.1/ Une croissance démographique intéressante mais inégale selon les communes

Le territoire des Monts du Lyonnais se situe dans la moyenne départementale en termes de croissance et d'accueil démographique. Entre 2009 et 2014, le taux annuel moyen de croissance démographique s'établit à 1,52%. L'augmentation de la population est due en moitié par la natalité et en moitié par l'accueil de nouveaux arrivants. Cependant, trois communes connaissent un taux d'évolution démographique négatif entre 2009 et 2014 : Montrottier, Longessaigne et St Clément les Places. Ces communes ont perdu des habitants sur cette période, malgré un solde naturel positif. Ce phénomène est donc dû au solde migratoire négatif c'est-à-dire qu'il y a plus de départs que d'arrivées à cause notamment du manque d'activité économique sur ces territoires mais aussi du manque de transports en commun pour rejoindre l'agglomération lyonnaise.

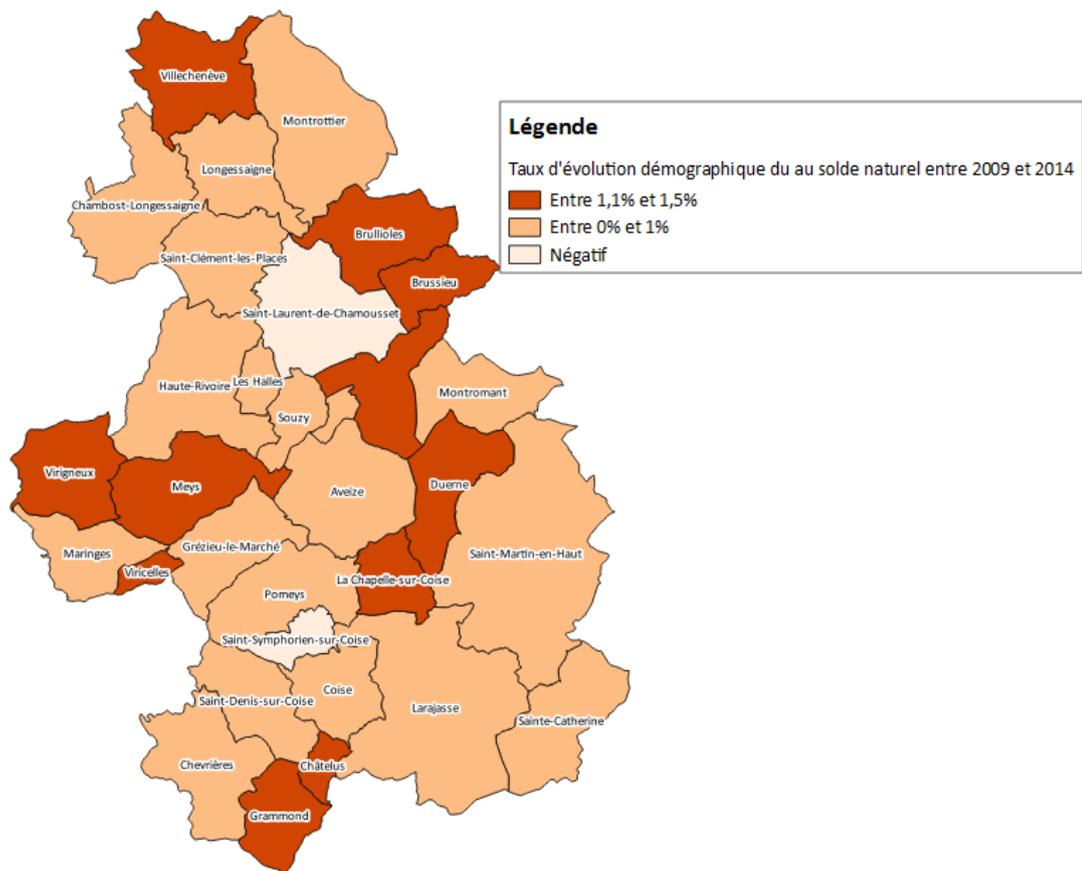
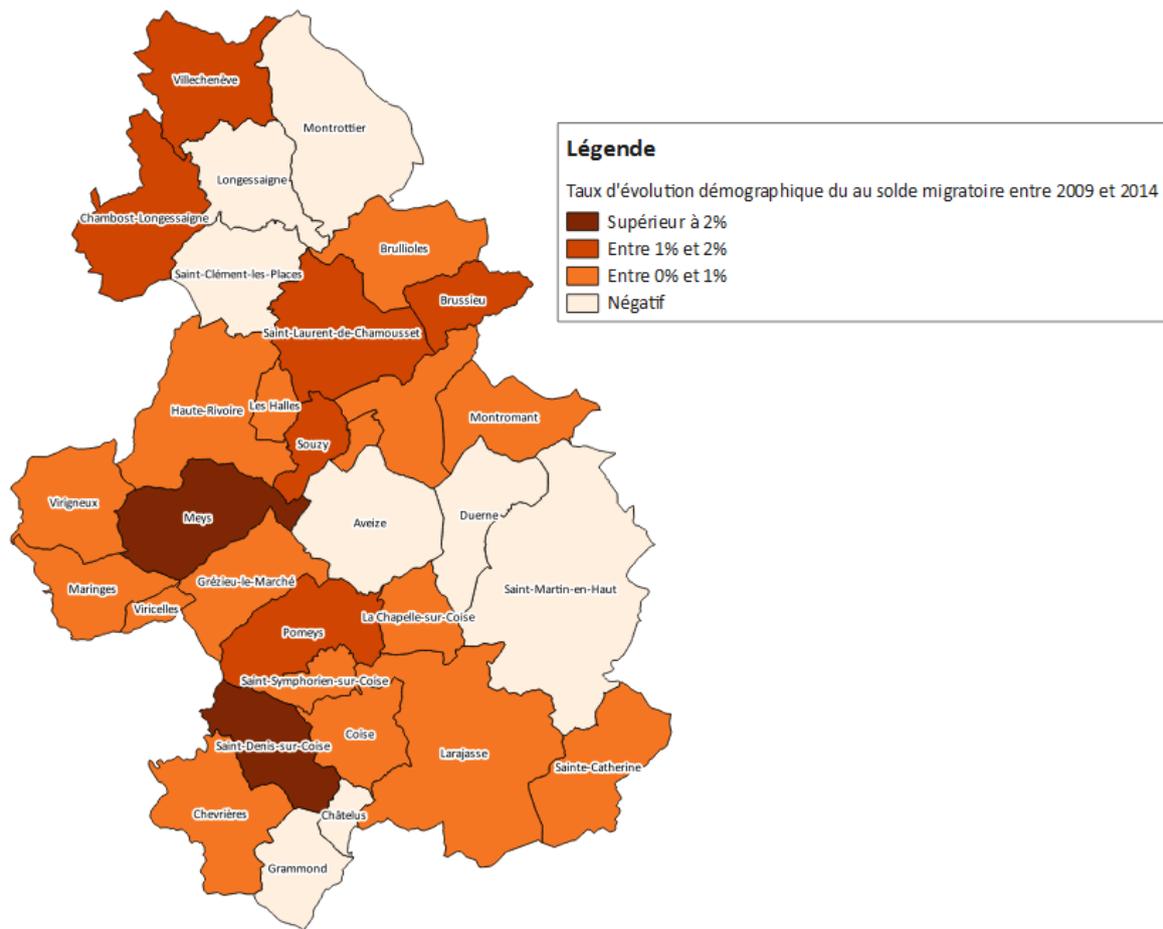
Par ailleurs, certaines communes connaissent un accueil démographique plus important que d'autres. Toutefois, cet accueil ne se fait pas toujours sur les communes équipées. Alors que dans les années 1990, les bourgs, selon la définition donnée par le SCOT, avaient un rythme de croissance largement supérieur aux villages, la situation s'est inversée depuis les années 2000. Il convient alors de se questionner sur la capacité des villages à absorber la population nouvelle dans de bonnes conditions, et la possible perte d'attractivité des bourgs pourtant bien équipés et dynamiques. La carte ci-dessous montre que les communes qui ont connu les croissances démographiques les plus importantes sont Meys (4,8%) et St Denis sur Coise (3,4%). Leur évolution démographique est principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants car c'est le solde migratoire largement positif qui est le principal facteur de cette croissance démographique, étant supérieur à 2% et atteignant 3,3% à Meys. Cette croissance démographique s'est principalement traduite par la construction de maisons individuelles.



2.1.2/ La part du solde naturel et migratoire dans la croissance démographique

La plupart des communes ont un solde migratoire positif, mais peu sont celles qui ont un solde migratoire supérieur à 1%. Les bourgs présentent également des situations très différentes car mise à part St Laurent de Chamousset qui reste très attractif, St Symphorien sur Coise voit son solde migratoire stagner, et celui de St Martin en Haut est négatif. Certaines communes voient donc des habitants quitter leur territoire, même si leur croissance démographique reste positive grâce au solde naturel.

Les deux cartes ci-dessous représentent la part du solde migratoire et du solde naturel dans l'évolution démographique des communes.



2.2/ Un territoire dynamique mais une population vieillissante

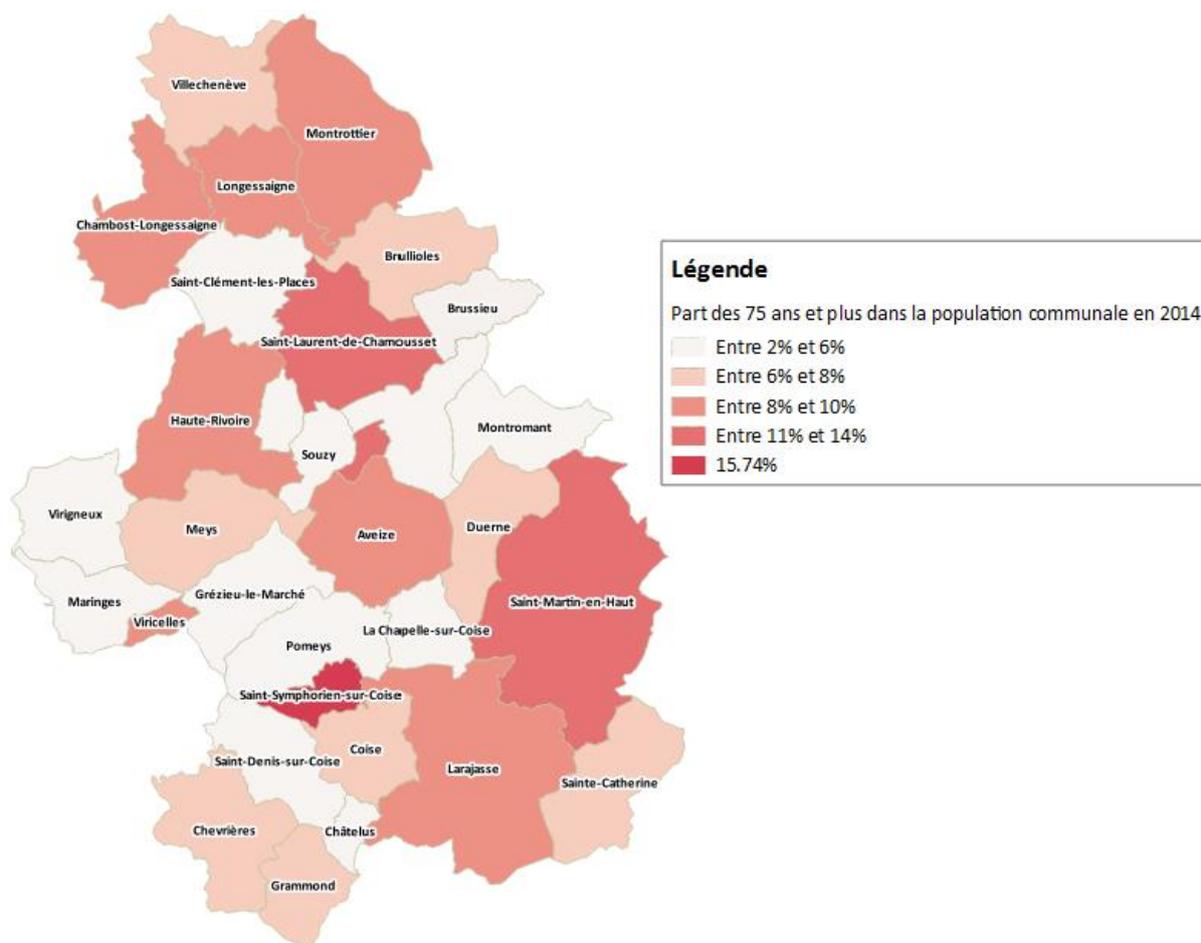
2.2.1/ Un territoire dynamique et une population qui se renouvelle

Le territoire des Monts du Lyonnais présente une démographie dynamique grâce à un fort renouvellement naturel des habitants et une part importante des jeunes de moins de 20 ans. Cette part est de 27% contre 24% au niveau national. Toutefois, les jeunes qui ont entre 20 et 30 ans sont très peu représentés dans la vie du territoire. Ceci peut s'expliquer par leur départ du territoire pour suivre des études ou trouver un premier emploi.

2.2.2/ Une part de personnes très âgées au-dessus des moyennes départementales

La part de personnes très âgées (75 ans et plus) est largement au-dessus de la moyenne départementale. Il convient donc d'être vigilant concernant les problématiques de vieillissement, de dépendance et d'adaptation des logements.

	Part des 75 ans et plus en 2008	Part des 75 ans et plus en 2013	Evolution en nombre entre 2008 et 2013
Territoire SCOT des Monts du Lyonnais	9,00%	9,34%	333
Rhône hors métropole	7,40%	8,14%	5098



Certaines communes comme St Symphorien sur Coise, St Laurent de Chamousset, Sainte Foy l’Argentière ou St Martin en Haut ont une part de personnes très âgées importante par rapport à l’ensemble de la population communale. Ceci s’explique en partie par les structures adaptées présentes sur ces communes, comme les EHPAD. Il y a une tendance à un accroissement de la part des personnes très âgées dans les bourgs, et un recul dans les villages. Les personnes âgées sont souvent contraintes de quitter leur commune d’origine pour s’installer dans les bourgs en raison de l’accès à certains services et commerces. Ces personnes sont confrontées à davantage d’isolement si elles restent dans leur village car le véhicule individuel leur est indispensable pour se déplacer. Ainsi, la mobilité est une problématique importante à prendre en compte ici. Pour maintenir une mixité sociale et générationnelle sur chaque commune, il convient de se questionner sur la nécessité de proposer une variété de logements en termes de taille, de statut d’occupation (accession, location), de forme d’habitat et de mode de financement (loyer libre ou type social) afin de faciliter les parcours résidentiels.

2.2.3/ Une tendance au vieillissement de la population dans la moyenne départementale

En 2008 et 2013, la part des 60-74 ans se situe dans la moyenne départementale, comme le montre le tableau ci-dessous.

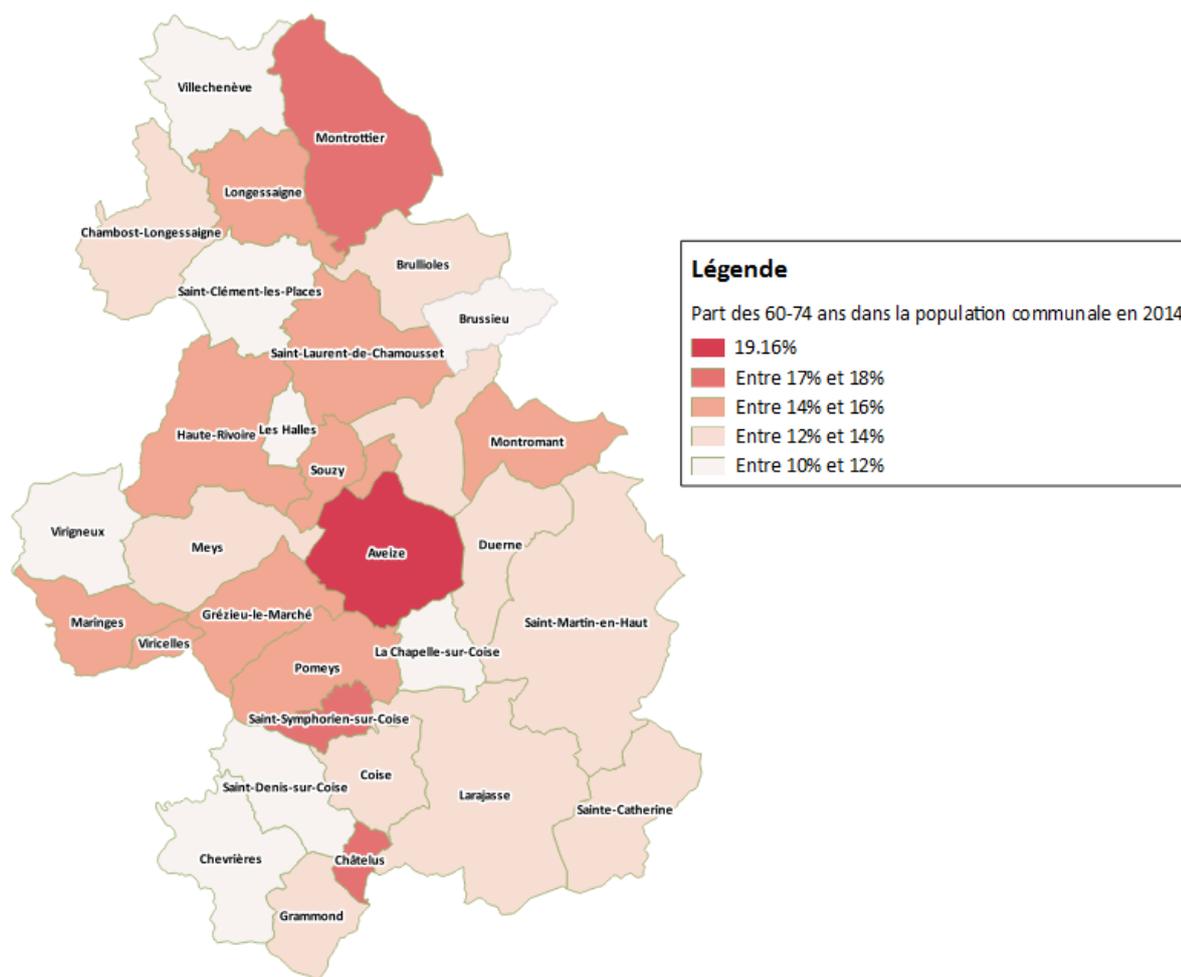
	Part des 60-74 ans en 2008	Part des 60-74 ans en 2013	Evolution en nombre
Territoire SCOT des Monts	12,74%	13,97%	772

du Lyonnais			
Rhône hors métropole	12,99%	14,44%	9597

Part des 60-74 ans et évolutions (2008 et 2013)

Source : INSEE RP 2008 et 2013

Certaines communes sont touchées par un vieillissement de leur population plus rapide que d'autres comme St Symphorien sur Coise, Aveize, Ste Foy l'Argentière, Longessaigne, Châtelus ou Viricelles. Il faudra ainsi se questionner sur l'adaptation des logements et sur une offre adaptée en centre village dans le parc locatif.



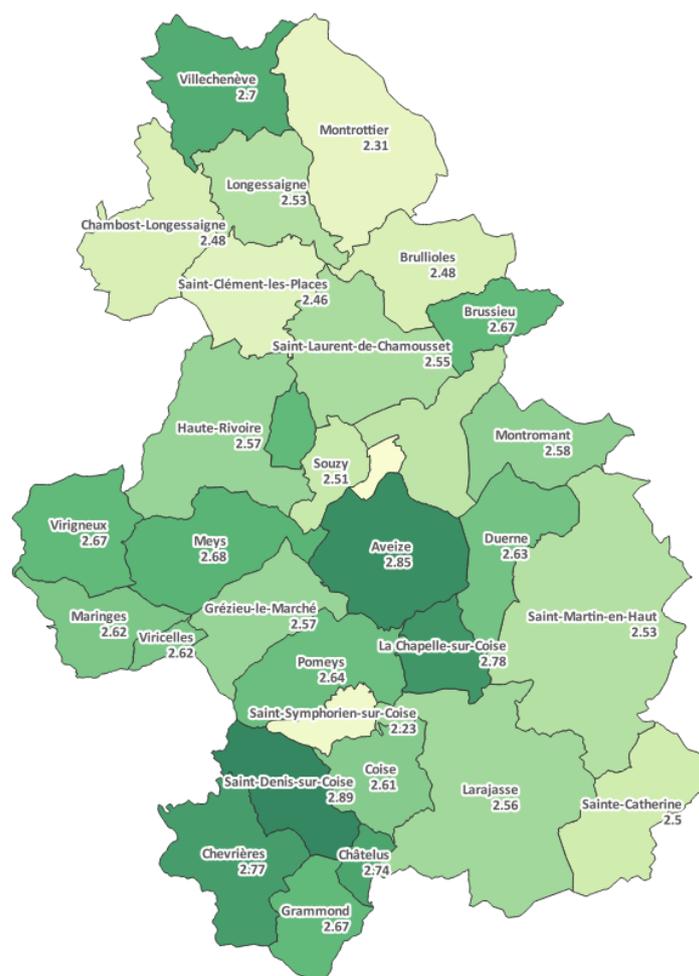
Enfin, même si la population est vieillissante, elle reste tout de même dynamique. D'après les données de l'INSEE (2015), l'indice de jeunesse sur le territoire des Monts du Lyonnais est de 1.10 (supérieur à la moyenne française qui est de 0.92) et l'indice de vieillissement est de 64.6 (inférieur à la moyenne française qui est de 76.1).

3/ Caractéristiques des ménages et profil des habitants

3.1/ Les ménages : évolution et caractéristiques

3.1.1/ Evolution du nombre de ménages

En raison des phénomènes de vieillissement, de décohabitations des jeunes, et de séparations familiales, l'évolution du nombre de ménages est plus rapide que l'évolution démographique. En 2014, d'après l'INSEE (RGP 2014), un ménage est composé en moyenne de 2,58 personnes dans les Monts du Lyonnais. La carte ci-dessous représente la composition moyenne des ménages par commune. Ainsi, des différences sont à souligner, notamment entre Saint Denis sur Coise dont les ménages sont composés en moyenne de 2,89 personnes, et Sainte Foy l'Argentière dont les ménages sont composés en moyenne seulement de 1,96 personne.



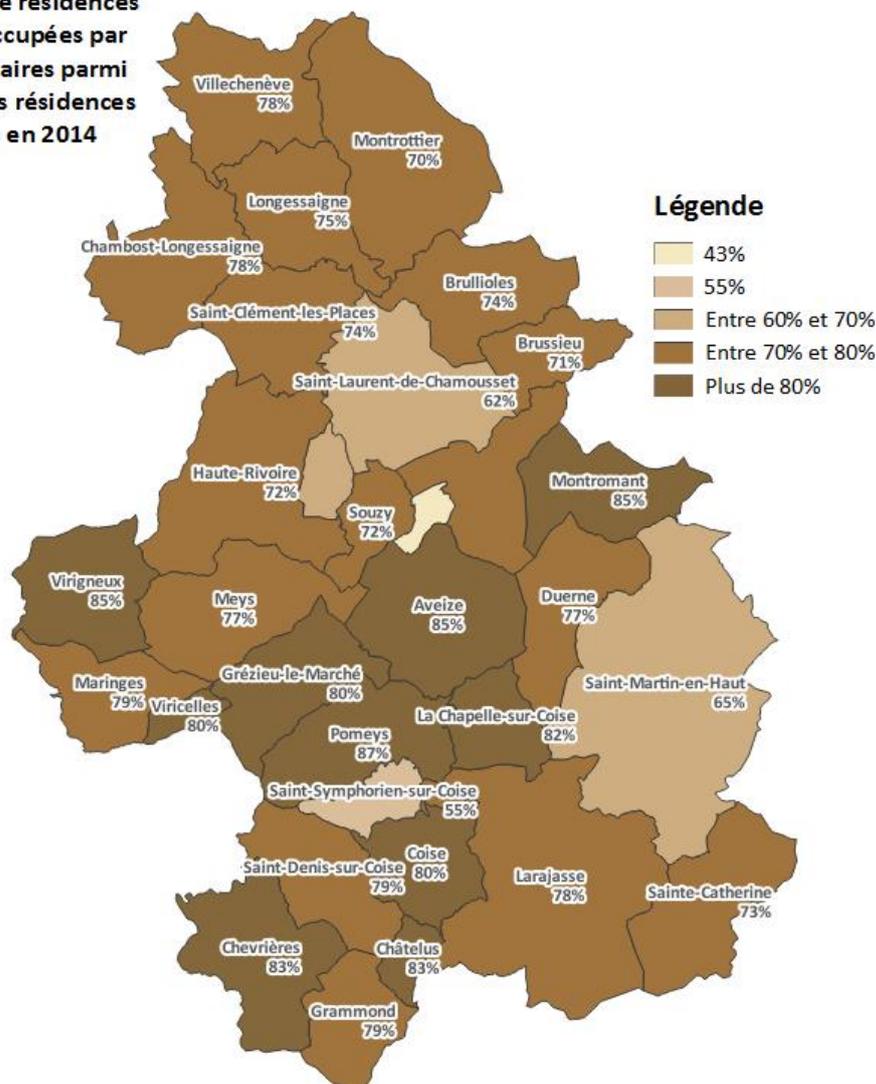
L'évolution de la composition des ménages génère une évolution des besoins en logements.

3.1.2/ Statut d'occupation des ménages

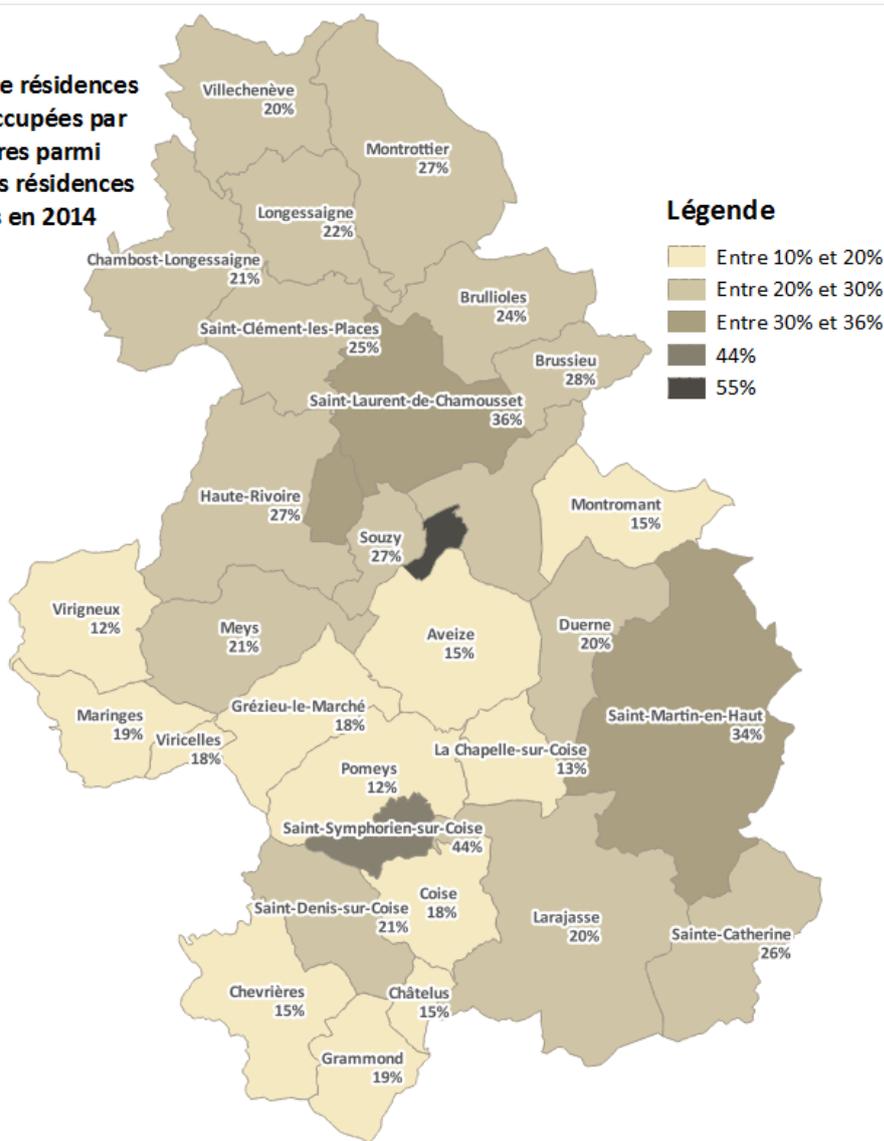
En 2014, les propriétaires occupants représentent environ 71% des ménages mais de grosses disparités sont à souligner entre les communes.

La carte suivante représente le pourcentage de résidences principales occupées par leurs propriétaires, parmi l'ensemble des résidences principales en 2014 (source INSEE RGP 2014).

Pourcentage de résidences principales occupées par leurs propriétaires parmi l'ensemble des résidences principales en 2014



Pourcentage de résidences principales occupées par des locataires parmi l'ensemble des résidences principales en 2014



La carte ci-dessus représente le pourcentage de résidences principales occupées par des locataires parmi l'ensemble des résidences principales en 2014 (source INSEE RGP 2014).

De ces deux cartes, nous pouvons constater que les centres bourgs ont un parc locatif plus important que les villages où, dans ces derniers, les logements individuels et familiaux dominent, occupés principalement par leur propriétaire.

Le poids des propriétaires et des locataires est relativement stable dans le temps, même s'il est possible de souligner une légère augmentation du poids des propriétaires occupants. Selon l'INSEE, entre 2010 et 2014, le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire est passé de 69,7% à 70,7%. Dans le même temps, le pourcentage de résidences principales occupées par des locataires est passé de 28,5% à 27,6%.

Les jeunes ménages (moins de 25 ans) logent en majorité dans le parc public et le parc locatif privé. Les personnes âgées de 60 ans et plus sont majoritairement propriétaires occupants et dans une moindre mesure locataires dans le parc public ou privé. Le territoire est confronté à la problématique suivante : des propriétaires occupants, âgés, vivant seuls, ne pouvant plus maintenir leur bien en bon état ou ne pouvant le rendre adapté à leur perte de mobilité.

3.1.3/ Un territoire attractif pour les ménages en report des agglomérations lyonnaise et stéphanoise

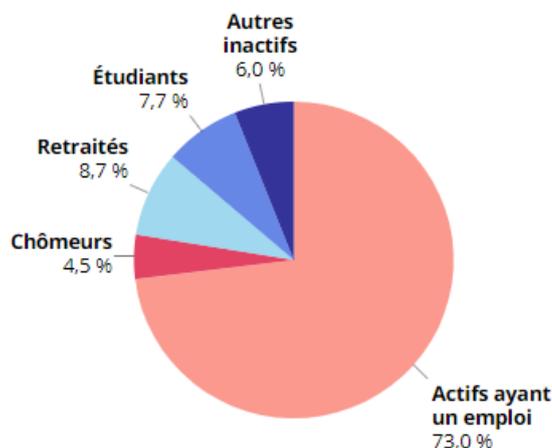
Selon le rapport de présentation du SCOT des Monts du Lyonnais, entre 2001 et 2010, un logement sur trois est acheté par des ménages originaires du Grand Lyon et de l'ouest lyonnais. Les originaires de l'ouest lyonnais sont issus à 40% du Pays de l'Arbresle, 33% du Vallon du Lyonnais et 20% du Pays Mornantais. Ainsi, le territoire des Monts du Lyonnais est un territoire sous pression urbaine. D'après le rapport de présentation du SCOT, la population nouvelle est plus aisée économiquement, ce qui creuse les écarts de revenus sur le territoire. Par ailleurs, les communes où les revenus financiers des habitants sont les plus importants se situent à proximité des axes d'échange avec les territoires voisins les plus dynamiques et aux franges Est des Monts du Lyonnais. Ceci a notamment pour conséquence un renchérissement des valeurs foncières et immobilières. La Commune de St Martin en Haut est particulièrement concernée par ce phénomène. La population originaire du village et désirant s'y installer est parfois contrainte de déménager sur des communes où les prix du foncier et de l'immobilier sont plus attractifs, ce qui pourrait expliquer en partie le solde migratoire négatif de la commune de St Martin en Haut entre 2009 et 2014.

3.2 Profil socio-économique des habitants

3.2.1/ Evolution des catégories professionnelles

Le graphique suivant représente la répartition de la population des 15-64 ans en 2014 :

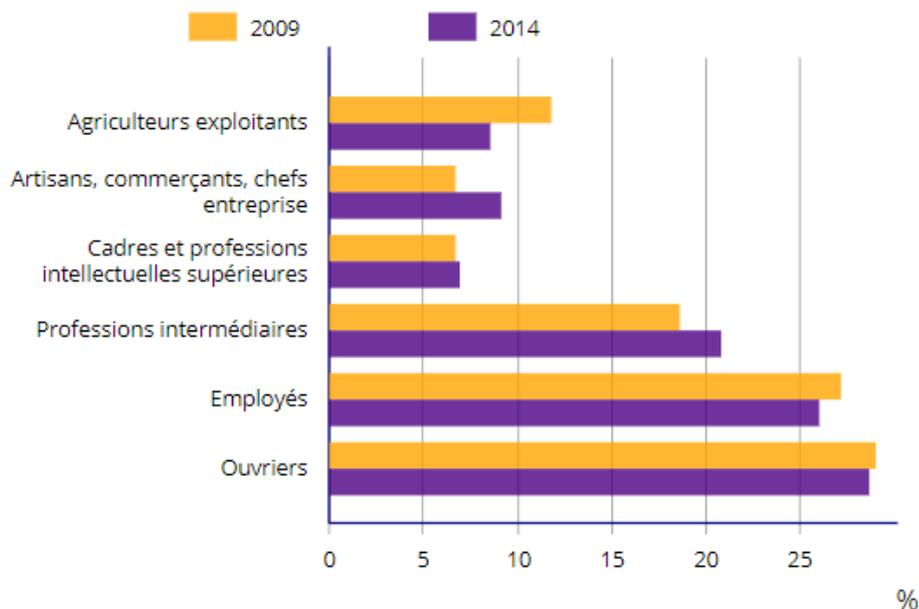
EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

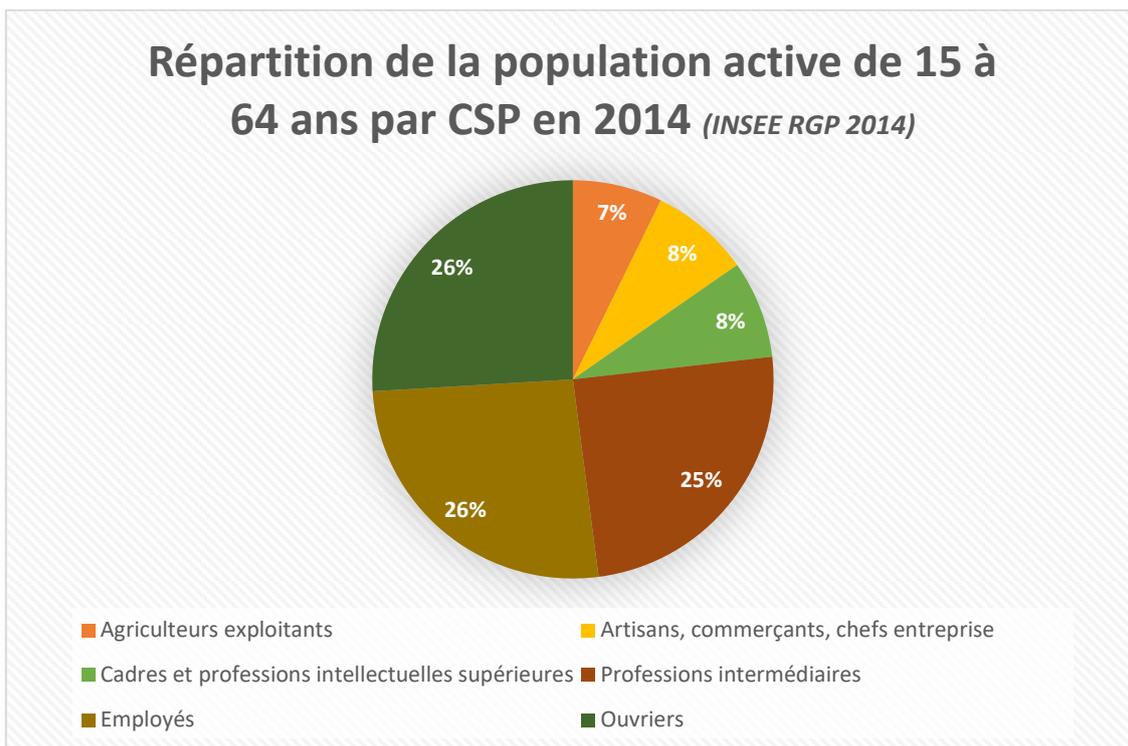
Les catégories professionnelles évoluent de façon importante ces dernières années, comme le montre le graphique ci-dessous, réalisé par l'INSEE

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



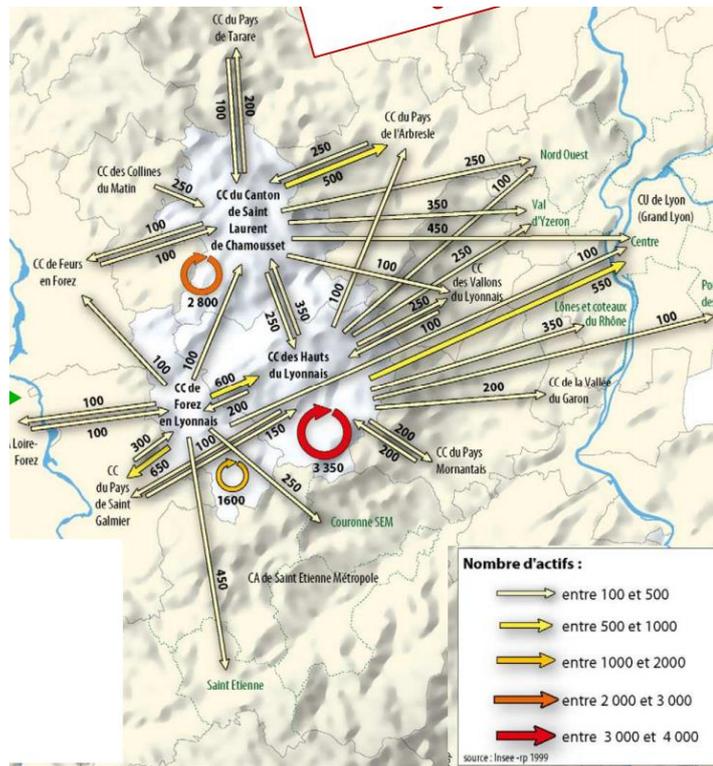
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) lieu de travail exploitations complémentaires.

Répartition de la population active de 15 à 64 ans par CSP en 2014 (INSEE RGP 2014)



En termes d'emploi et de mobilité, 54% des actifs résidants dans les Monts du Lyonnais y travaillent également en 2011. Par ailleurs, 1 actif sur 3 travaille dans sa commune de résidence. Cependant, il faut souligner la difficulté rencontrée par certaines entreprises qui ne parviennent pas à recruter par manque de solutions de logement pour les personnes occupant des contrats de courte durée ou pour les stages ou formations.

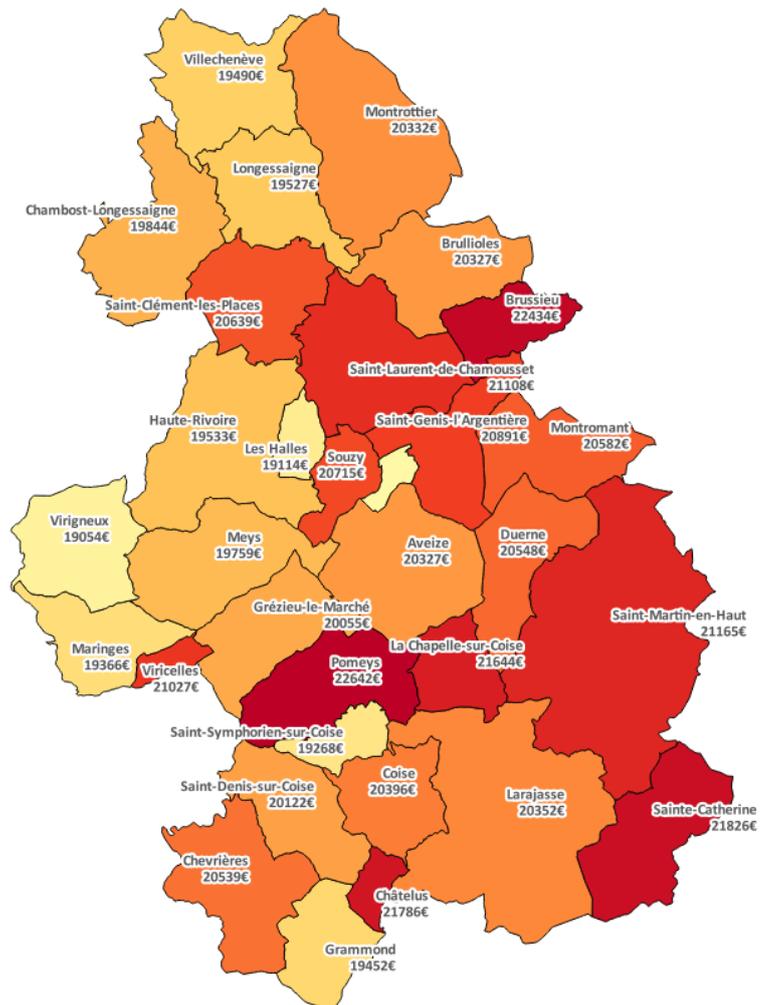
D'après le rapport de présentation du SCOT des Monts du Lyonnais, les déplacements domicile-travail au sein des Monts du Lyonnais représentent plus la moitié des mouvements pendulaires (54% en 2011). Parallèlement, les échanges vers les territoires voisins s'intensifient entre 2006 et 2011 (+605 nouveaux déplacements par jour en 2011 par rapport à 2006). Ces migrations pendulaires vers les bassins d'emploi posent certains enjeux pour le territoire notamment une saturation des axes routiers, une augmentation de la pollution et une croissance de la part des dépenses liées à la mobilité dans le budget des ménages. La carte ci-jointe réalisée dans le cadre du rapport de présentation du SCOT des Monts du Lyonnais représente les migrations domicile/travail en 2007.



de

3.2.2/ Un niveau de richesse des ménages inférieur à la moyenne régionale

Le niveau de richesse des ménages est inférieur à la moyenne régionale, bien qu'un rattrapage soit en cours du fait de la population nouvelle qui arrive sur le territoire. La médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014 s'élève à 20 944 € dans la Région Auvergne Rhône Alpes, et à 21 457 € dans le département du Rhône. La CCMDL a globalement un niveau de richesse inférieur à celui du Département du Rhône, ainsi qu'à celui de la région Auvergne Rhône Alpes. La carte ci-contre représente le revenu médian par commune en 2014 (Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015) :



3.2.3/ Des propriétaires et des locataires touchés par des phénomènes de pauvreté

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, réalisé par la DDT du Rhône dans le cadre du diagnostic habitat des Monts du Lyonnais, le taux de pauvreté global (niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté qui est de 1008 € par mois par personne), bien qu'inférieur à la moyenne départementale, est supérieur dans les Monts du Lyonnais par rapport aux EPCI de l'Ouest Lyonnais. De même, le taux de pauvreté des propriétaires est plus important dans les Monts du Lyonnais que sur le département du Rhône.

Nom	Médiane du niveau vie	Part des ménages fiscaux imposés	Taux de pauvreté-Ensemble	Taux de pauvreté-propriétaires	Taux de pauvreté-locataires	Rapport inter-décile 9e décile/1er décile	1er décile du niveau de vie
CC de Forez en Lyonnais	19794,0	51,5	9,9	6,4	20,8	2,5	12177,0
CC Chamousset en Lyonnais	19909,0	53,1	10,4	6,7	21,1	2,6	11871,5
CC des Hauts du Lyonnais (CCHL)	19986,0	53,7	10,0	7,3	18,8	2,7	12094,6
CC du Pays de l'Arbresle (CCPA)	23606,7	68,7	7,1	5,0	16,3	3,0	13426,0
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	24680,0	72,8	5,5	5,0	11,9	3,0	14358,8
CC du Pays Mornantais (COPAMO)	23910,0	70,8	5,7	5,0	12,5	2,8	14254,0
CC du Pays de l'Arbresle (CCPA)	23606,7	68,7	7,1	5,0	16,3	3,0	13426,0
CC de l'Ouest Rhodanien	19319,0	51,9	12,6	6,8	24,2	2,7	11348,0
CC du Haut Beaujolais	18358,7	49,6	13,1	10,5		2,8	11132,7
CC Saône Beaujolais	20191,4	56,7	10,7	6,1	20,4	2,7	11899,6
CA Villefranche Beaujolais Saône	19864,7	57,1	14,9	5,0	26,3	3,3	10643,9
Loire	19317,3	53,0	14,2	6,6	28,0	3,0	10839,2
Rhône	21267,1	63,1	13,5	5,0	24,2	3,7	10908,8

Tableau n°19 : revenus des ménages et pauvreté
Source INSEE : RP 2013

Cependant, la population des Monts du Lyonnais est moins touchée par la précarité sociale que celle de la Région Rhône Alpes. D'après l'observatoire régional de la santé en Rhône Alpes, 1% de la population bénéficie du RSA socle (contre 3,2% en Région Rhône Alpes) et 2% de la population (contre 4,9% en Région Rhône Alpes) bénéficie de la couverture de maladie universelle complémentaire.

3.2.4/ Une part importante des ménages aux revenus modestes

Dans les Monts du Lyonnais, la part de ménages modestes (dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM) est supérieure à la moyenne départementale : elle est de 27% sur le territoire de la CCMDL et de 21% sur le Département du Rhône en 2013. D'après les données FILOCOM 2015, au regard du plafond HLM, 58% des ménages se situe en dessous des 100% du plafond. Au niveau du département, ce taux est de 42,45%, ce qui confirme les revenus modestes des habitants du territoire.

Le pourcentage de ménages éligibles au logement social reste supérieur à la moyenne relevée sur le département du Rhône et se situe aux alentours de 80%, soit environ 11 000 ménages. Les bas revenus constatés sur le territoire, la part de ménages modestes, ainsi que le taux de pauvreté mettent en avant un besoin de logements sociaux ou de logements aux loyers maîtrisés.

4/ Analyse des caractéristiques du parc de logements

4.1/ Les différentes formes d'habitat

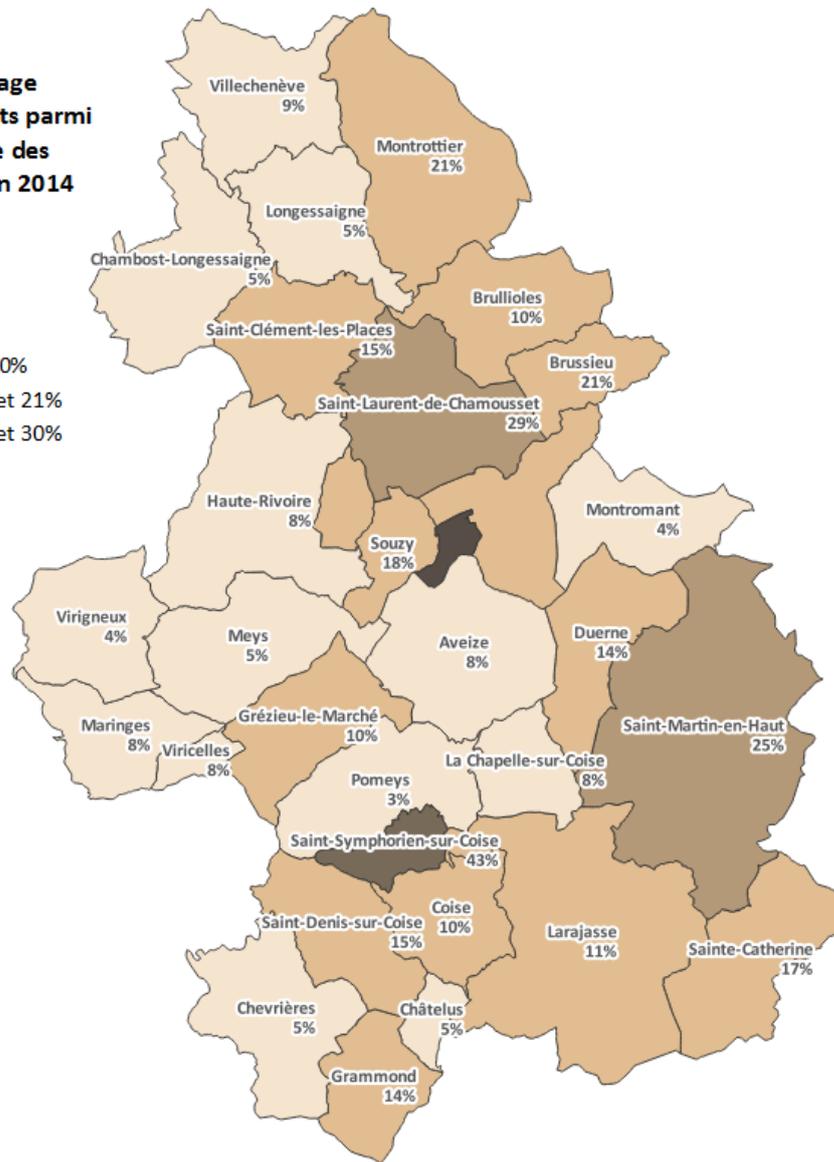
4.1.1/ Un territoire où prédomine la maison individuelle type T4 et plus

Les maisons individuelles représentent 8 logements sur 10. En 2014, seules les communes de St Laurent de Chamousset, St Martin en Haut, St Symphorien sur Coise et Ste Foy l'Argentière ont des taux de logements collectifs supérieur à 25% parmi l'ensemble des logements, comme le présente la carte ci-dessous (source INSEE RGP 2014)

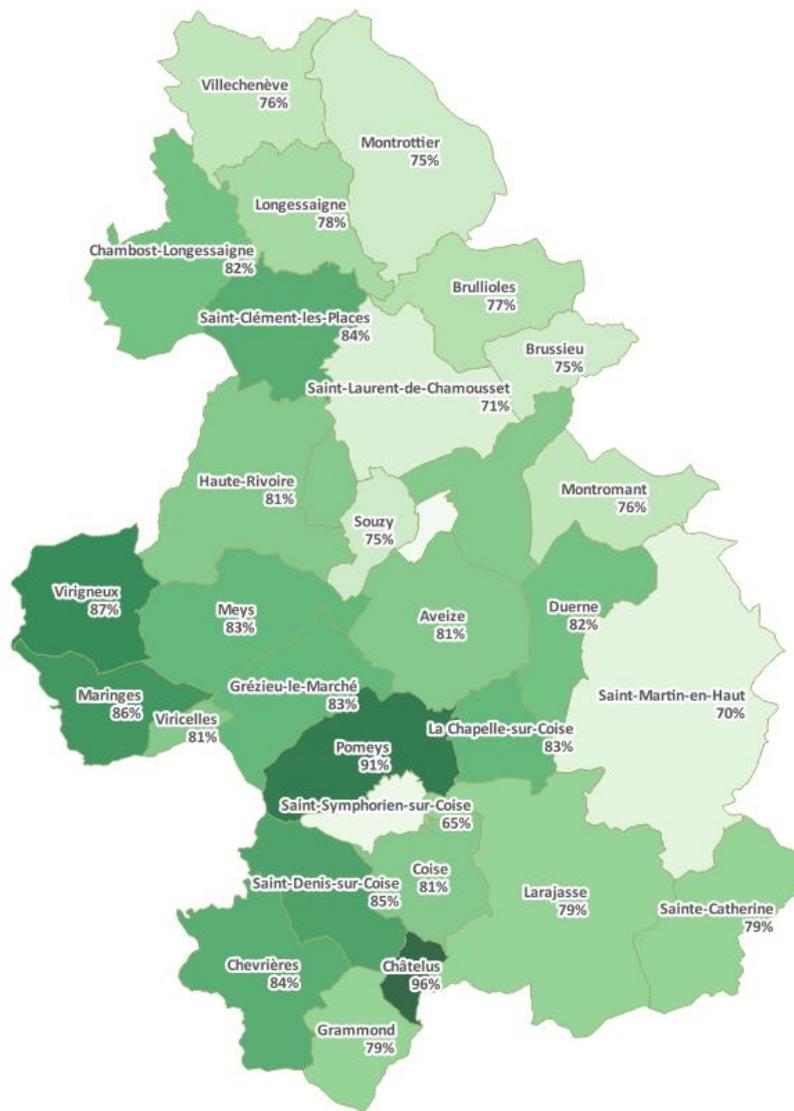
**Pourcentage
d'appartements parmi
l'ensemble des
logements en 2014**

Légende

- Moins de 10%
- Entre 10% et 21%
- Entre 25% et 30%
- 43%
- 50%



Selon l'INSEE, en 2014, les très grands logements (type T4 et plus) représentent 76% de l'ensemble des résidences principales. La carte ci-dessous représente le pourcentage des logements de type « T4 et plus » parmi le nombre de résidences principales (source INSEE RGP 2014) :



Cette carte met en évidence l'importance du nombre de « T4 et plus » parmi l'ensemble des résidences principales. Or, l'analyse de la composition des ménages et des typologies de logement démontre un certain décalage entre d'une part la croissance des ménages de petites tailles, et d'autre part la croissance du nombre de grands logements. D'après les données Filocom 2013, environ 32 % des ménages des propriétaires occupants sont composés de quatre personnes ou plus. Or, 75% des logements des propriétaires occupants comprennent quatre pièces ou plus. De même, concernant les locataires du parc privé, environ 73% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, alors qu'en même temps, près de 70% des logements comprennent trois pièces minimum.

Cette spécialisation de l'habitat réduit les possibilités de mixité sociale et générationnelle et contribue à une dispersion de l'habitat.

4.1.2/ Faible diversification des formes de logements depuis 20 ans

Le logement individuel groupé reste très peu développé (<10%) parmi les logements individuels construits depuis 1990 dans les Monts du Lyonnais.

Un début de diversification des formes d'habitat sur la période 2006/2013 est constaté au niveau principalement du sud du territoire avec une part de logements collectifs et groupés dans la construction

neuve qui passe de 23% à 52%. En revanche, la part de logements individuels dans la construction neuve augmente dans le nord du territoire.

4.2/ Un certain manque de confort et de performance énergétique au sein du parc de logement

4.2.1/ Un parc de résidences principales manquant de confort (données FILOCOM 2015)

Environ 20% des résidences principales des Monts du Lyonnais manquent d'un ou plusieurs éléments de confort¹. D'après le porter à connaissance de l'Etat et au regard des données FILOCOM 2015, 17,10% des résidences principales manquent de confort sur le territoire de Chamousset en Lyonnais (CCCL) et 15,62% des résidences principales manquent de confort sur le territoire des Hauts du Lyonnais (CCHL). Pour les communes de la Loire et de Sainte Catherine, les données sont secrétisées. Il est intéressant de souligner une diminution du nombre de logements occupés par leurs propriétaires sans confort ou avec confort partiel sur la CCHL et la CCCL. En comparant les données FILOCOM 2013 et 2015, cette baisse représente environ 200 logements.

En ce qui concerne les locataires du parc privé, la proportion de logements sans confort ou avec confort partiel se situe entre 27% et 33%.

Enfin, le parc HLM n'est pas toujours en bon état, comme l'atteste le tableau ci-dessous :

	% de locataires HLM sans confort ou avec confort partiel	% de locataires HLM tout confort
CCFL	18%	82%
CCCL	5%	95%
CCHL	13%	87%

4.2.2/ Une problématique de parc privé potentiellement indigne (PPPI) touchant notamment les personnes âgées

La part des ménages en situation de PPPI² oscille entre 3% et plus de 6% dans le parc privé. Cela illustre la vétusté du parc ancien qui peut appeler à de nouvelles formes d'organisation du parc de logements. L'enserrement du tissu bâti limite l'ensoleillement, la luminosité, et l'accès privé à des espaces verts, ce qui

¹ Les éléments de confort sont : baignoire ou douche, toilettes et chauffage

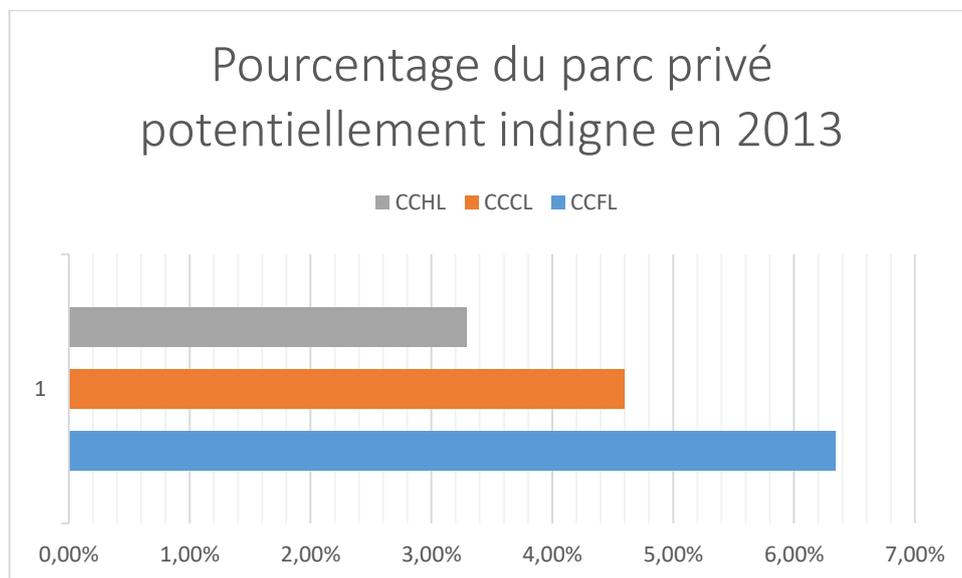
² D'après la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, l'habitat indigne est défini comme suit : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, 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 ».

Sont potentiellement classés en situation de parc privé potentiellement indigne (PPPI) :

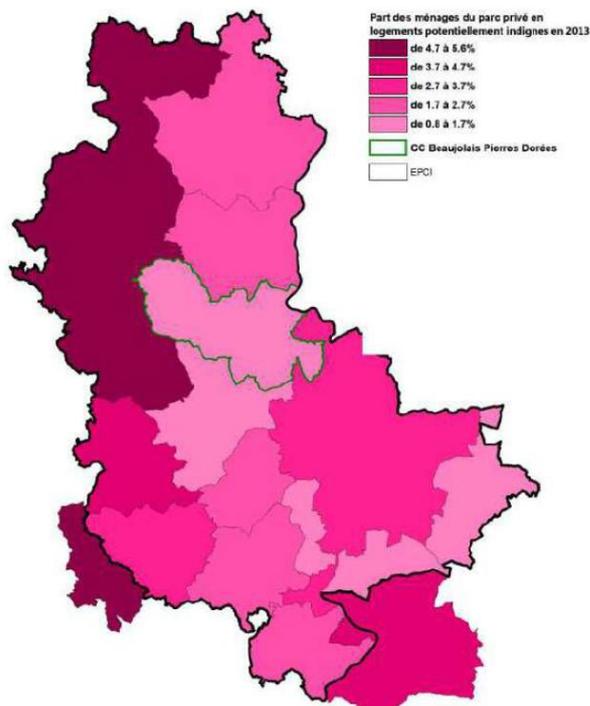
- les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
- les résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

peut contribuer à la dégradation de ces logements. Des opérations de modernisation pour améliorer le confort sont donc nécessaires.

A titre de comparaison, sur certains territoires comme la CC Beaujolais Pierres Dorées, la part de ménages en situation de PPPI ne représente que 1,5%. Il faut tout de même souligner que le territoire des Monts du Lyonnais est dans la moyenne par rapport à d'autres territoires du département.



La carte ci-dessous, réalisée par la DDT du Rhône dans le cadre de son diagnostic habitat, permet de comparer les Monts du Lyonnais avec les territoires voisins :

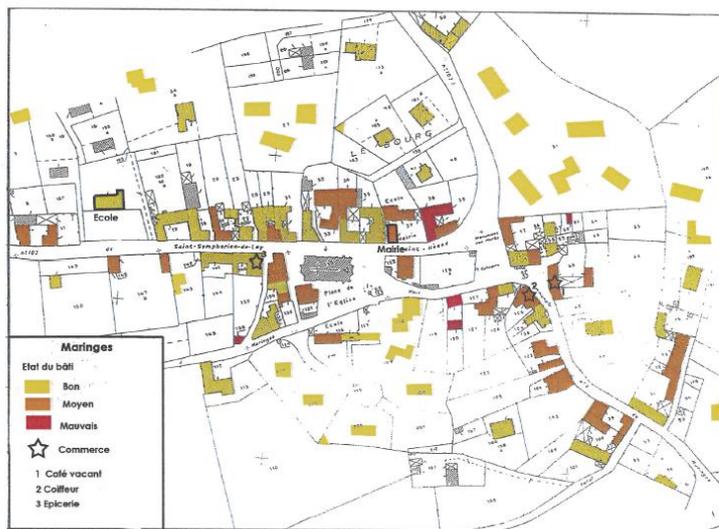


part des ménages du parc privé en situation de logements indignes
Source : Filocom 2013

Les Communes ligériennes disposent chacune d'un diagnostic représentant l'état du bâti en centre bourg, ce qui permet de caractériser ce bâti et de repérer les logements en mauvais état. Voici ci-dessous un

exemple concernant la commune de Maringes :

MARINGES : ETAT DU BATI (PACT)



MARINGES : REPERAGE DES BATIMENTS EN MAUVAIS ETAT (PACT)

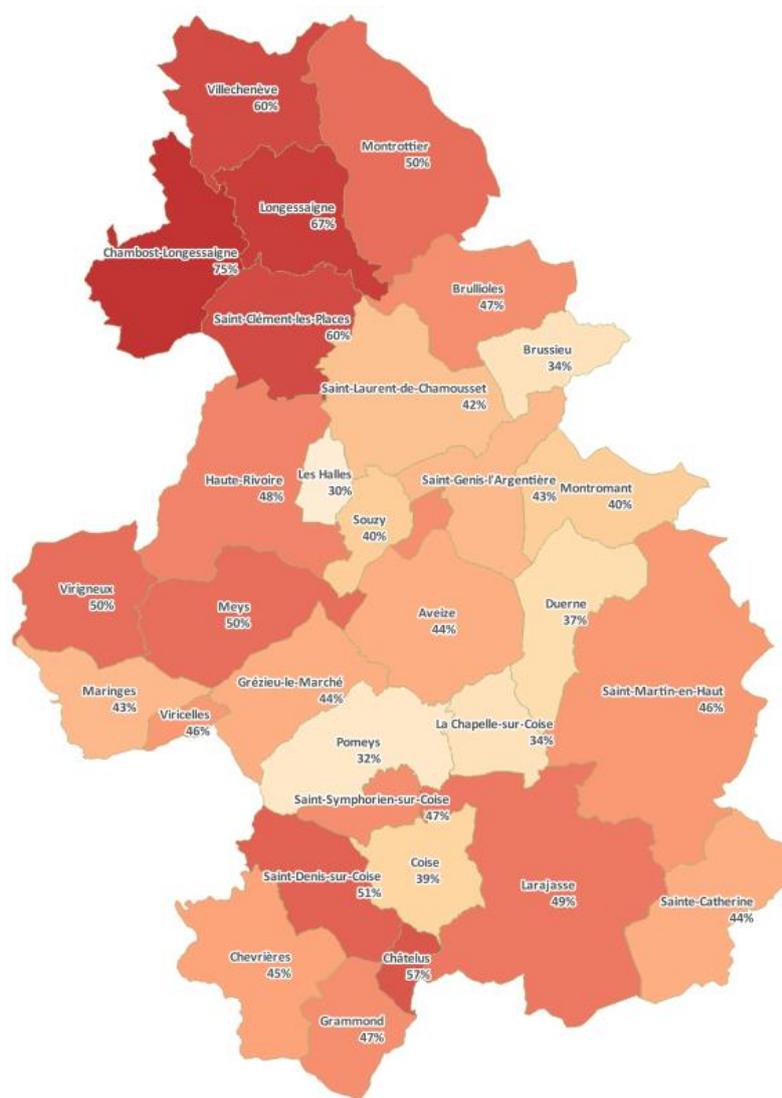


4.2.3/ Un parc de logement particulièrement énergivore, source de précarité énergétique des ménages

D'après les données INSEE (RGP 2014), 46,5% des résidences principales ont été construites avant 1970. De la même façon, environ 39% des résidences principales ont été construites avant 1945.

D'après le diagnostic habitat réalisé par la DDT en 2017, la part des logements les plus énergivores, c'est-à-dire construits entre 1949 et 1974 est situé, selon les communes, entre 5% et 14% de l'ensemble des résidences principales (données FILOCOM 2013).

La carte ci-dessous représente le pourcentage de résidences principales construites avant 1970 parmi l'ensemble des résidences principales (source INSEE RGP 2014)



L'étude PRECARITER menée par ERDF en 2015 montre que 26,6% des ménages consacrent plus de 10% de leur revenu disponible pour régler les factures d'énergie inhérentes à leur logement.

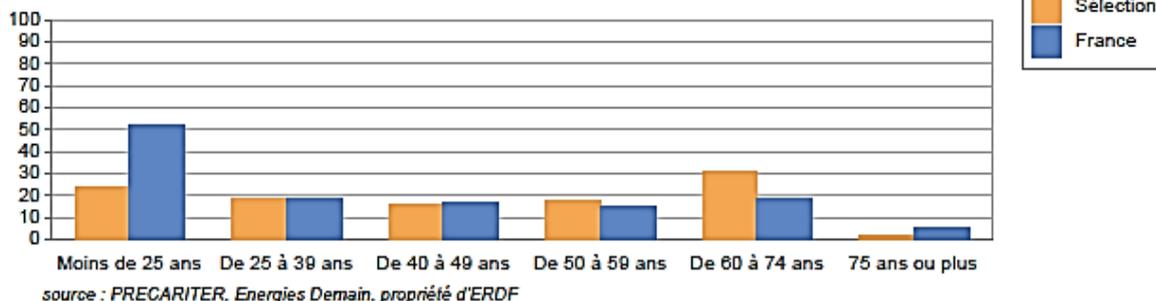
Tableau des taux d'efforts énergétiques

Indicateur	Sélection	France
TEE Logement moyen (%)	6,9	4,7
TEE Mobilité moyen (%)	4,8	3,6
TEE Logement + Mobilité moyen (%)	11,7	8,3
Ménages dont le TEE logement > 10% des rev. disp.	3 973	4 153 509
Part des ménages dont le TEE logement > 10% des rev. disp. (%)	26,6	15,6
Ménages dont le TEE mobilité > 10% des rev. disp.	568	1 050 553
Part des ménages dont le TEE mobilité > 10% des rev. disp. (%)	3,8	3,9

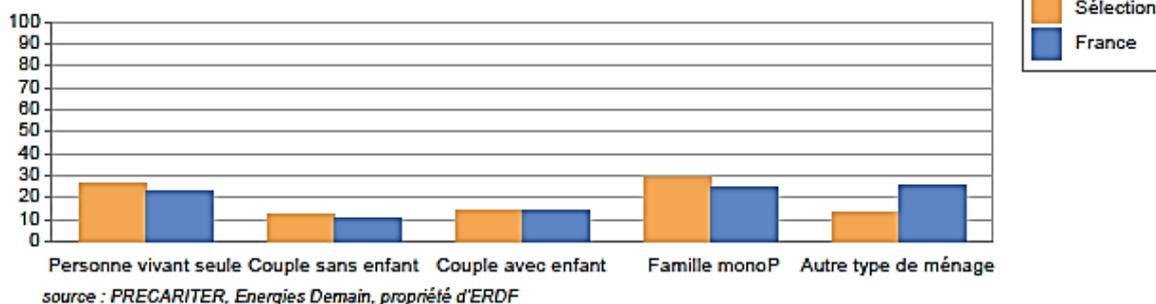
Globalement, si l'on considère le reste à vivre (revenus disponibles – dépenses énergétiques liées au logement et au transport – autres dépenses contraintes comme l'alimentation, la santé, l'enseignement...),

près de 17,6% des ménages ont un reste à vivre inférieur à 0€ par mois. Les graphiques ci-dessous représentent la part des ménages ayant un reste à vivre inférieur à 0€ par mois en fonction de la tranche d'âge, de la situation familiale du ménage et de la catégorie socio professionnelle. Il faut ainsi souligner que la précarité énergétique touche en premier lieu les ménages modestes de 60 à 74 ans, suivis des jeunes de moins de 25 ans. Elle concerne davantage les familles monoparentales et les personnes vivant seules. Enfin, elle touche les employés, puis les ouvriers, retraités et professions intermédiaires. Ce constat fait donc ressortir que les personnes âgées isolées seraient les premières concernées par ce phénomène.

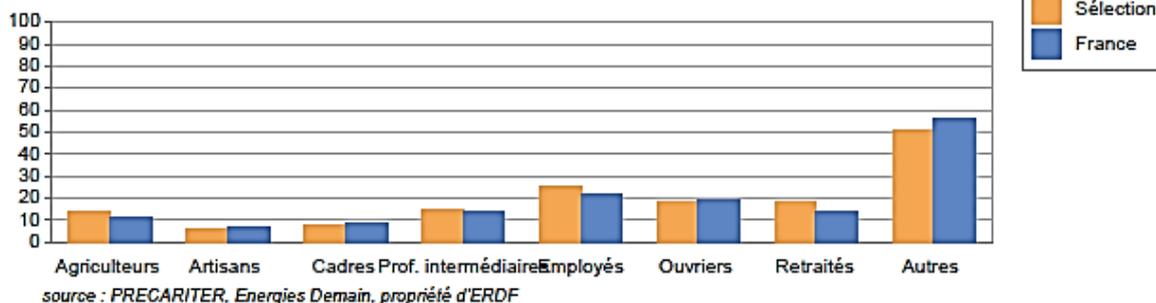
Part des ménages (%) dont le RAV < 0 €/mois par tranche d'âge



Part des ménages (%) dont le RAV < 0 €/mois par Situation Familiale du Ménage

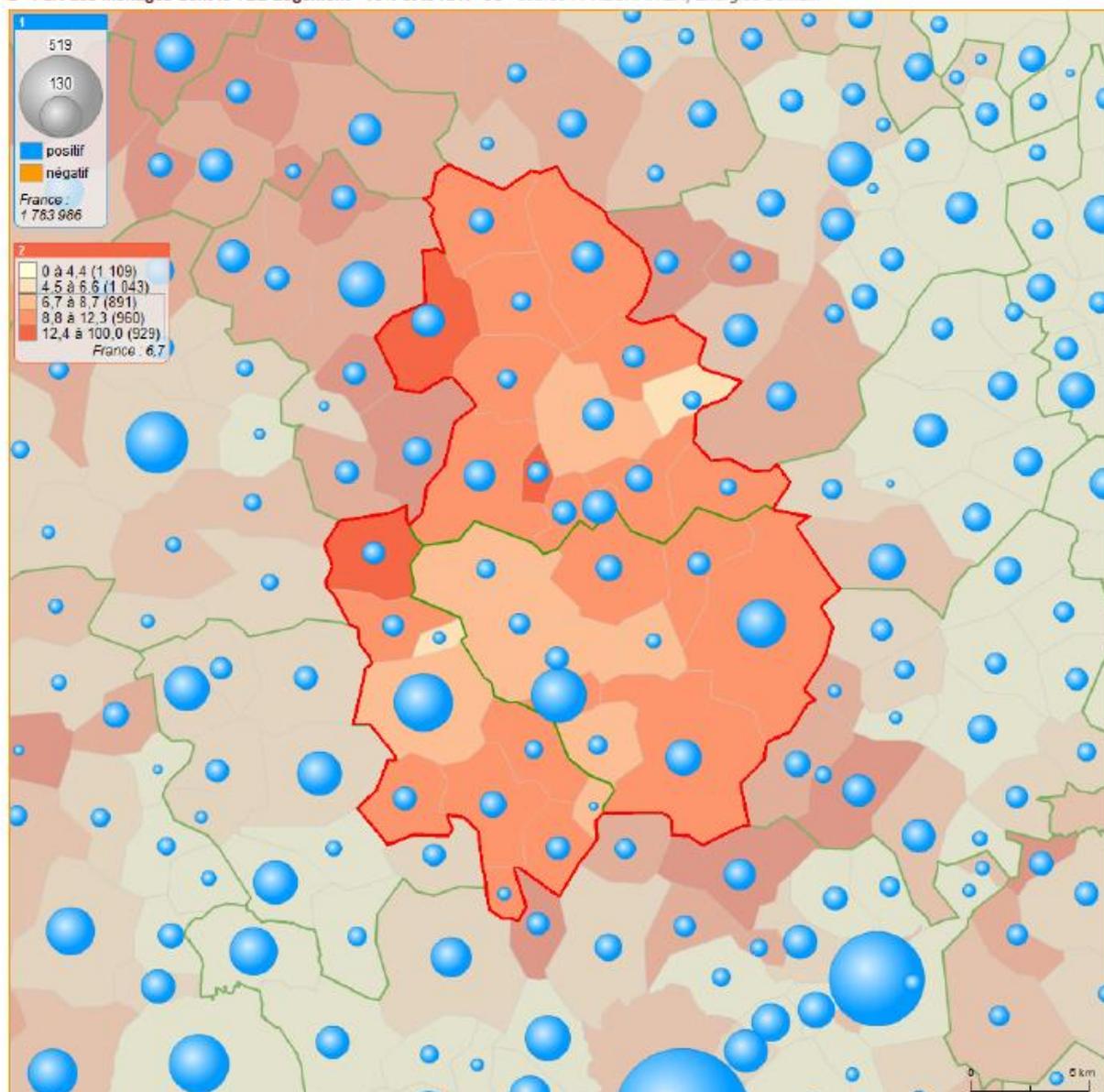


Part des ménages (%) dont le RAV < 0 €/mois par Catégorie Socio-Professionnelle



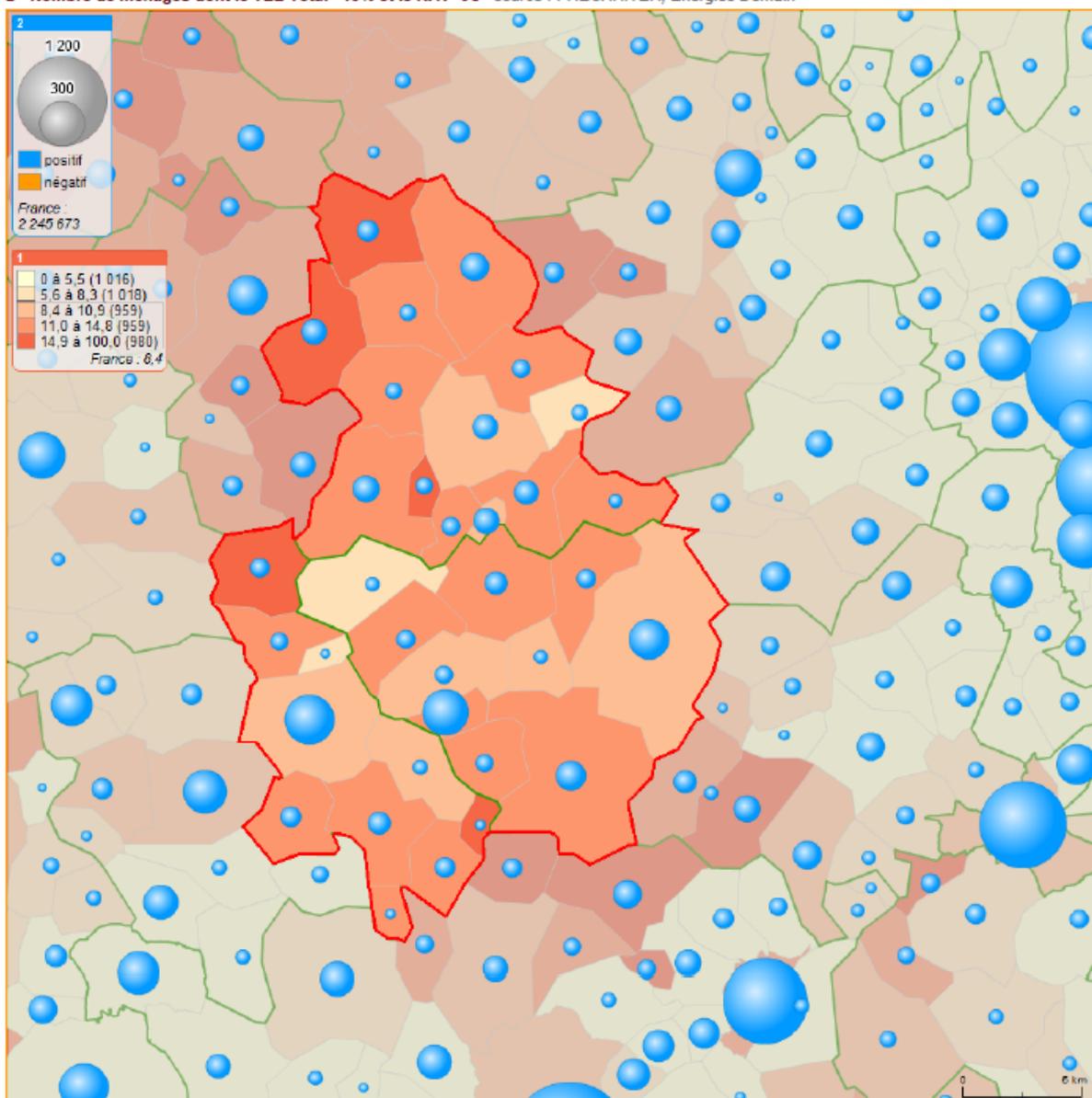
1 - Nombre de ménages dont le TEE Logement >10% et le RAV<0€ - source : PRECARITER, Energies Demain

2 - Part des ménages dont le TEE Logement >10% et le RAV<0€ - source : PRECARITER, Energies Demain



1 - Part des ménages dont le TEE Total >15% et le RAV<0€ - source : PRECARITER, Energies Demain

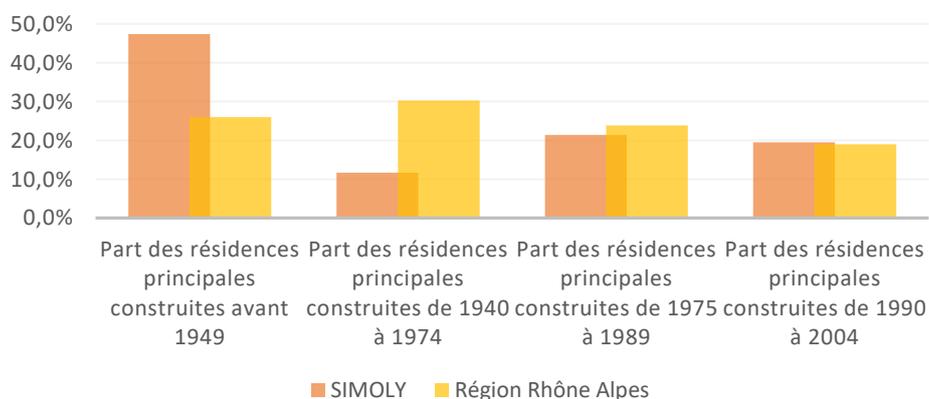
2 - Nombre de ménages dont le TEE Total >15% et le RAV<0€ - source : PRECARITER, Energies Demain



3.1.2/ Un parc ancien attractif pour les primo-accédants

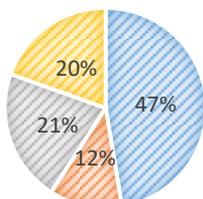
Entre 2005 et 2010, 46,8% des acquéreurs d'habitations anciennes sont des jeunes de moins de 35 ans et seulement 20,5% ont plus de 50 ans. Les jeunes ménages achètent des maisons anciennes car elles sont moins chères et plus grandes. La question de la rénovation énergétique de ces logements se pose pour qu'une réhabilitation complète et efficace soit réalisée afin que, par la suite, ces jeunes ménages ne soient pas concernés par le phénomène de précarité énergétique. Les diagrammes ci-dessous représentent les périodes de construction des logements situés sur le territoire du SIMOLY, en 2007, en comparaison avec la Région Rhône Alpes :

PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007



PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007- SIMOLY

- Part des résidences principales construites avant 1949
- Part des résidences principales construites de 1940 à 1974
- Part des résidences principales construites de 1975 à 1989
- Part des résidences principales construites de 1990 à 2004



5/ Rythme de construction et analyse du marché de l'immobilier

5.1/ Rythme de construction neuve et consommation de l'espace

5.1.1/ Une accélération du rythme de construction mais un dynamisme à relativiser

Selon le rapport de présentation du SCOT des Monts du Lyonnais, l'indice de construction révèle une accélération du rythme entre 1990-1998 et 1999-2009 passant d'une situation de production à minima, permettant difficilement de maintenir l'équilibre démographique et gérant ainsi une tension sur les valeurs foncières et immobilières à une situation de croissance raisonnée permettant d'accompagner la croissance démographique. Le dynamisme des Monts du Lyonnais est à relativiser car les taux de construction neuve relevés à l'échelle du territoire sont inférieurs à ceux du Rhône sur la période 2008-2015. Ces taux sont les suivants :

- 8% sur le territoire de Chamousset en Lyonnais
- 12% sur le territoire des Hauts du Lyonnais
- 7% sur le territoire de Forez en Lyonnais

Sur cette même période, seulement neuf communes sont en dessus de la moyenne départementale du Rhône : Brussieu, Saint Clément les Places, Souzy, Meys, Grézieu le Marché, Pomeys, St Symphorien sur Coise, La Chapelle sur Coise et St Martin en Haut. La construction neuve reste conséquente pour les centralités les plus importantes comme St Symphorien sur Coise et St Martin en Haut.

5.1.2/ Croissance de la consommation foncière pour l'urbanisation

Selon le rapport de présentation du SCOT des Monts du Lyonnais, les consommations en espaces restent assez élevées dans les Monts du Lyonnais. Les espaces urbanisés ont progressé de 8.50% entre 2000 et 2010, ce qui représente 239 hectares consommés pour l'urbanisation. A l'échelle du SCOT, les consommations en espaces représentent 750 m² par nouveau logement construit (soit une densité d'environ 13 logements à l'hectare). Globalement, les densités augmentent légèrement et la dynamique est positive en ce sens.

Le SCOT des Monts du Lyonnais a établi des prescriptions en la matière, qui seront retranscrites dans les PLU, à savoir que la densité minimale dans les villages est de 20 logements par hectare et de 25 logements par hectare dans les bourgs. L'objectif inscrit dans le SCOT est que pour toute opération d'ensemble réalisée dans des gisements de grande taille présente une densité moyenne de 12 logements par hectare. Les formes urbaines doivent s'insérer harmonieusement et en lien avec le tissu urbain existant.

5.1.3/ Le potentiel foncier du PLH

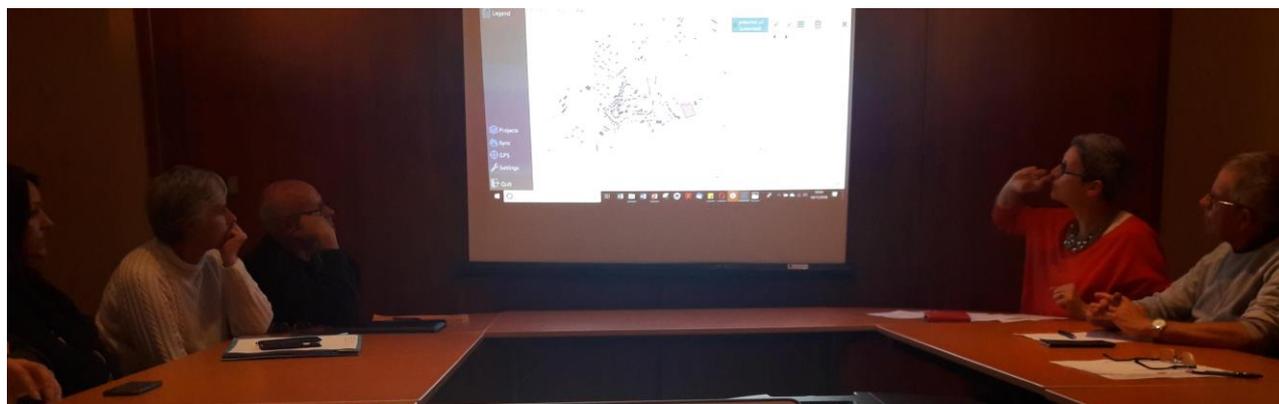
Dans le cadre de l'élaboration du PLH, les communes du territoire ont fait le point sur leur programmation

Méthodologie du repérage foncier

Le travail de repérage foncier à vocation d'habitat a été réalisé en deux temps :

1 – L'intégration des documents d'urbanisme à un SIG commun et identification des gisements fonciers (dents creuses et parcelles divisibles au sein de l'enveloppe urbaine) et zones d'extension urbaine à vocation d'habitat

2 – La confrontation de ce repérage brut aux avis des communes des échanges avec les élus ont permis de qualifier le potentiel et d'identifier les sites de projets en zone urbaine ou en extension



de logements et leur potentiel foncier.

Ainsi, 180 fonciers ont été repérés sur l'ensemble des 32 communes du territoire. La surface totale de ces gisements fonciers représente un total d'environ 90 hectares.

Parmi eux, 131 projets font l'objet d'une programmation, ils représentent un potentiel d'environ 1 200 logements, dont 138 logements sociaux. Par ailleurs, 49 gisements constituent un potentiel foncier sur lesquels aucune programmation n'est connue.

Certaines communes ont un potentiel foncier limité, voire inexistant, et ce pour plusieurs raisons : procédure de révision du document d'urbanisme, rétention foncière, etc.

Il convient de souligner que cette capacité de production demeure fortement imprévisible, certains fonciers privés peuvent faire l'objet d'une production spontanée et non identifiée. A l'inverse, le phénomène de rétention foncière peut venir infléchir les capacités de production. C'est pourquoi, la mise en place d'un observatoire du foncier permettra de mieux connaître les mutations foncières sur le territoire.

Commune	Nombre de projets	Superficie (en ha)	Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux programmés
Aveize	8	3,49	15	0
Brullioles	3	3,39	18	0
Brussieu	10	3,39	8	0
Chambost-Longessaigne	3	0,96	24	0
Châtelus				
Chevrières	5	3,05	63	0
Coise				
Duerne	3	3,86	25	0
Grammond	5	4,37	38	7
Grézieu-le-Marché	1	3,59	40	0
Haute-Rivoire	7	2,92	34	0
La Chapelle-sur-Coise	7	3,51	0	0
Larajasse	10	4,33	78	13
Les Halles	5	1,67	12	0
Longessaigne	7	1,92	130	0
Maringes				
Meys	15	5,37	62	16
Montromant	6	2,88	7	0
Montrottier	4	2,85	27	15
Pomeys	9	3,31	48	3
Saint-Clément-les-Places	4	0,6	5	0
Saint-Denis-sur-Coise	8	3,66	6	0
Sainte-Catherine	8	3,09	32	8
Sainte-Foy-l'Argentière	10	4,56	15	0
Saint-Genis-l'Argentière	2	1,03	0	0
Saint-Laurent-de-Chamousset	12	10,08	123	70
Saint-Martin-en-Haut	12	5,97	187	0
Saint-Symphorien-sur-Coise	8	2,84	126	0
Souzy	3		45	6
Villechenève		3,59		
Viricelles	2	0,16	7	0
Virigneux				
TOTAL	180	90,44	1185	138

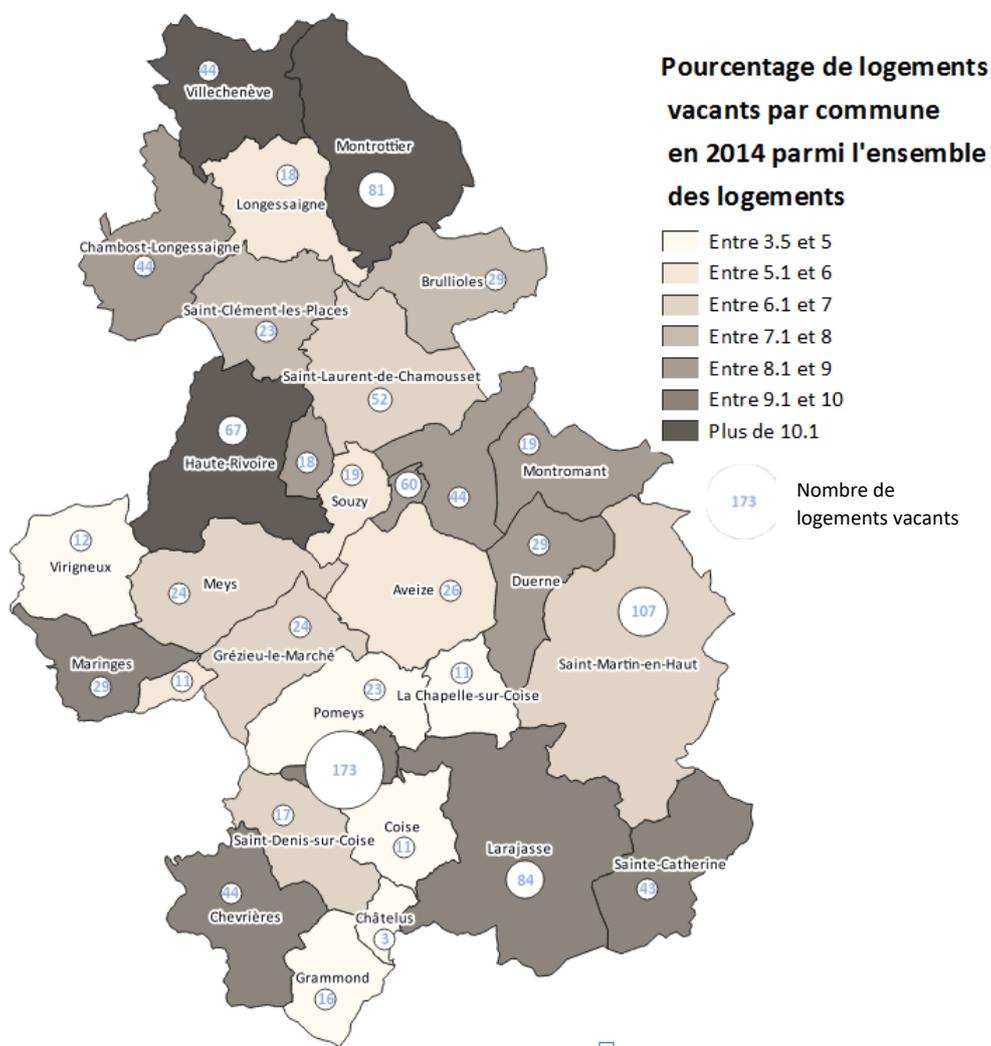
NB : pour certaines communes, aucune programmation n'est connue, faute de projets en cours. Ce potentiel actuel n'induit pas une absence de logements prévus dans les années à venir.

5.2/ Analyse du marché de l'immobilier

5.2.1/ Un marché globalement fluide et accessible : une vacance des logements contenue

Poids des logements vacants et disparité selon les communes

D'après l'INSEE (RGP 2014), le taux de vacance moyen relevé sur l'ensemble du territoire des Monts du Lyonnais est de 7,70% parmi l'ensemble des logements, ce qui représente environ 1200 logements. Cependant, de grandes disparités sont à relever en fonction des communes. St Symphorien sur Coise concentre 14% de la vacance globale des Monts du Lyonnais avec un taux de vacance de 9,5%. Par ailleurs, la vacance augmente à St Martin en Haut (+2,9 points entre 2008 et 2013) mais reste à un taux de 6,2%. Les communes les plus concernées par la vacance des logements sont Montrottier, Villechenève, Haute Rivoire, Larajasse, Maringes, Sainte Catherine, Chevières et St Symphorien sur Coise, comme le montre la carte ci-dessous :



Qualification des logements vacants

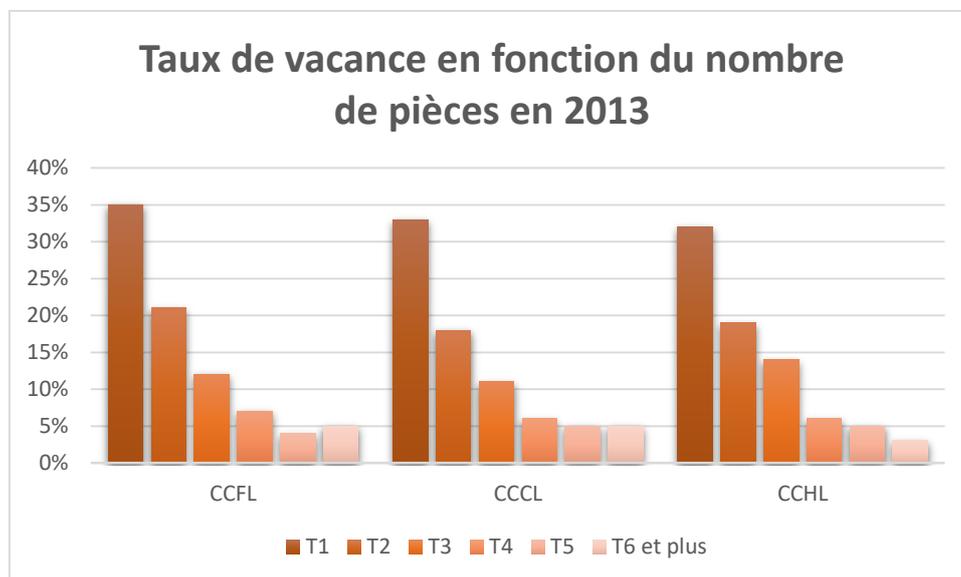
D'après les données FILOCOM 2015, l'essentiel de la vacance figure dans le parc privé. Cependant, il faut souligner une légère hausse de la vacance dans le parc social entre 2005 et 2013.

L'analyse de la durée de la vacance montre qu'environ 65% des logements vacants le sont depuis plus d'un an, ce qui signifie que ces logements n'interviennent pas dans la fluidification du marché. De plus, la vacance structurelle, c'est-à-dire les logements vacants depuis plus de deux ans, est relativement importante sur le territoire. Les chiffres précis des communes de la Loire et de Sainte Catherine ne sont pas connus mais la vacance structurelle concerne 219 logements sur le territoire de Chamousset en Lyonnais et 202 logements sur les Hauts du Lyonnais, soit plus de 400 logements qui doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Caractéristiques du parc de logements vacants : des logements anciens et collectifs

D'après les données FILOCOM 2015, la part des logements antérieurs à 1915 dans la vacance est 67,35%, ce qui signifie que la vacance touche principalement les logements anciens. Entre 14 et 17% des logements construits avant 1915 sont vacants.

Ensuite, la vacance touche principalement les logements collectifs, notamment dans les centres historiques. La vacance dans les logements individuels est davantage contenue. Sur l'ensemble du territoire, le taux de vacance dans le parc de logements collectifs se situe aux environs de 20%, alors qu'il n'est que d'environ 7% dans le parc de logements individuels. Ainsi, la vacance touche particulièrement les petits logements sans extérieur, comme le montre le graphique ci-dessous :



Il faut également souligner les cas particuliers des logements situés en centre-ville, aux étages supérieurs des commerces. Ces logements sont majoritairement vacants car ce sont les anciennes réserves ou les anciens logements des commerçants, et ils ne sont accessibles que par le commerce. Mais il ne faut pas omettre une part non négligeable de logements individuels vacants qui sont isolés, situés dans des hameaux, et qu'il est nécessaire de réhabiliter.

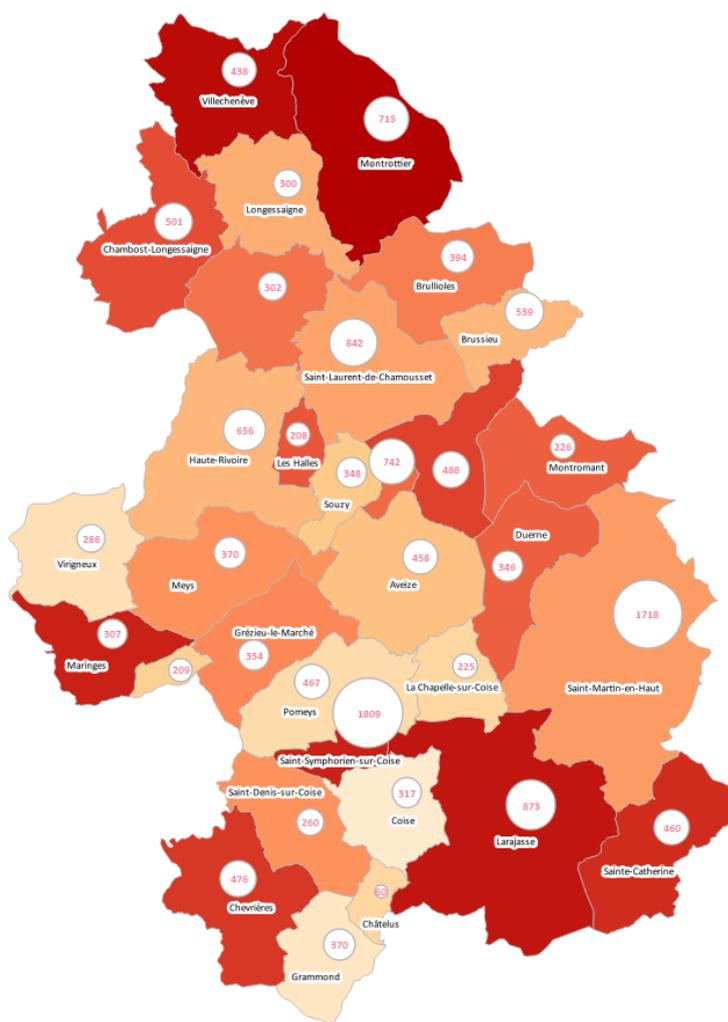
Enfin, environ 50% des logements vacants manquent de confort. A contrario, 50% des logements vacants sont tout confort. Cette vacance peut s'expliquer par un manque d'attractivité du logement (situation

géographique, accessibilité...), ou pour diverses raisons qui font que ces logements ne sont pas mis en location (indivision, succession, départ d'une personne âgée en maison de retraite...). Pour finir, il faut noter que le taux de vacance dans les logements manquant de confort est légèrement inférieur à la moyenne du département, ce qui signifie que certains ménages n'ont d'autres choix que d'occuper un logement manquant de confort.

Des logements vacants par manque d'attractivité

La vacance dans le parc social est souvent liée à la faible motorisation des demandeurs. Il est nécessaire d'attirer des ménages éligibles à un logement social connaissant les contraintes de la ruralité en termes de déplacement. Cette problématique doit être discutée en amont avec les bailleurs publics pour qu'ils communiquent et informent suffisamment les futurs locataires. En particulier, l'OPAC 69 doit gérer des problématiques d'attractivité de son patrimoine dans les Monts du Lyonnais (excepté St Martin en Haut). Toutes les typologies de logements sociaux sont concernées, y compris les maisons.

Par ailleurs, les jeunes ménages sont très peu demandeurs de logements sociaux dans les Monts du Lyonnais.



5.2.2/ Un renchérissement des valeurs foncières et immobilières mais des prix inférieurs à ceux constatés à proximité des agglomérations

D'après le diagnostic de l'habitat établi par la DDT, le prix moyen des maisons anciennes entre 2000 et 2010 a été multiplié par 2 environ. Le prix des terrains au mètre carré a été multiplié par 3,5. Cependant, l'Ouest Lyonnais propose des prix du foncier 2 à 4 fois plus élevés que dans les Monts du Lyonnais (Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais : 309€/m² / Communauté de Communes des Monts du Lyonnais : 81 €/m²). Les prix de vente des terrains privés oscillent entre 70 et 120€/m² sur l'ensemble du territoire des Monts du Lyonnais et s'établissent à environ 150€/m² à St Martin en Haut. En moyenne, d'après les agences immobilières interrogées, le prix de l'immobilier est au moins 20% plus élevé à St Martin en Haut que sur d'autres communes, ce qui pose la question de l'installation des jeunes ménages du territoire sur cette commune, tant en ce qui concerne l'acquisition d'un bien que la location d'un logement.

Le prix moyen d'une maison de 90m² avec un terrain de 300m² est de 190 000/200 000 €. Une villa de 100/130m² avec terrain est au prix moyen de 220 000 €. Le prix des maisons et des appartements sont globalement moins élevés dans le nord du territoire, ainsi que sur les communes ligériennes.

En grande majorité, les futurs acquéreurs recherchent des maisons individuelles avec un peu de terrain ou des appartements avec un extérieur.

La hausse des valeurs foncières et immobilières génère une baisse de la taille des terrains et des logements à l'achat.

5.2.3/ Clientèle cible de l'immobilier dans les Monts du Lyonnais : jeunes familles au budget modeste effectuant une première acquisition

Les prix restés attractifs dans un environnement élargi, couplés aux dispositifs financiers incitatifs de l'Etat pour les primo-accédant (prêt à taux zéro, déduction fiscale sur le prêt...) constituent les deux principales raisons d'une surreprésentation des jeunes de moins de 35 ans parmi les acquéreurs de logements anciens. En effet, ils représentent 47% des acquéreurs de maisons anciennes contre 39% des acquéreurs dans la Loire et 29% dans le Rhône.

5.2.4/ Le marché des résidences secondaires ; un léger recul

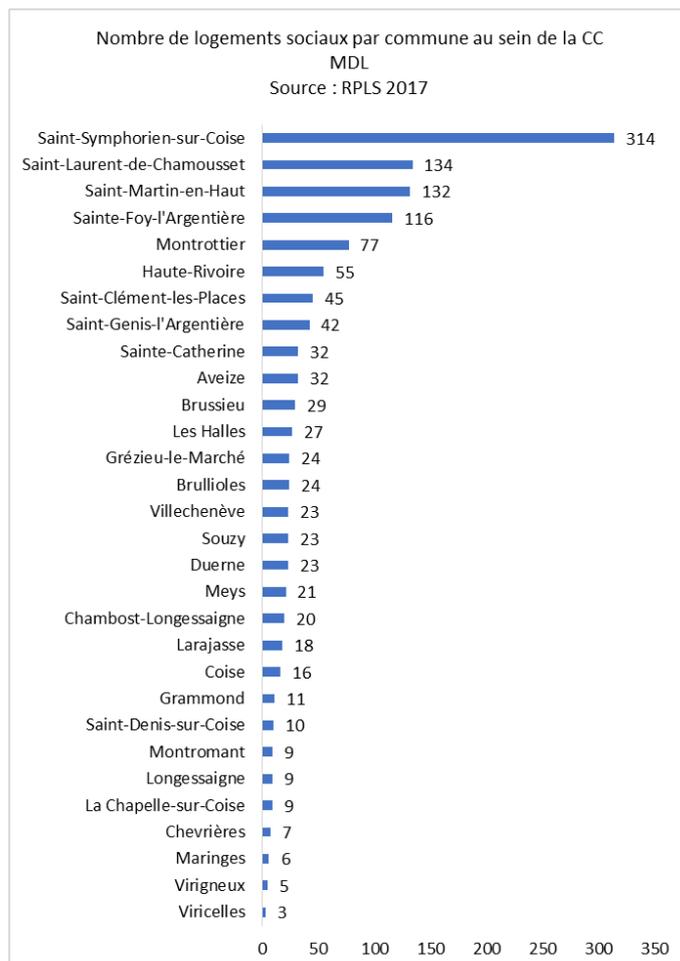
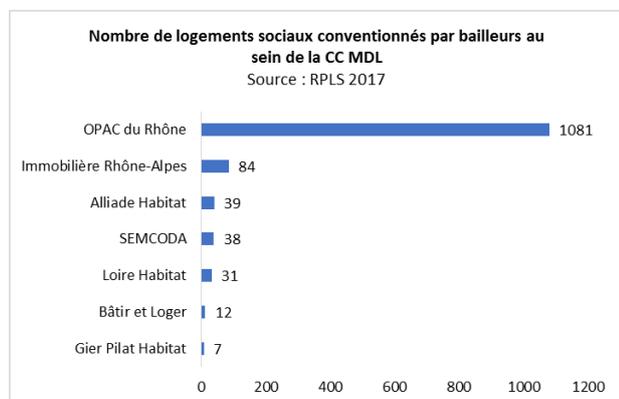
Le pourcentage de résidences secondaires connaît un léger recul entre 2008 et 2013. Depuis 2000, le nombre de résidences secondaires a diminué de 38% et représente moins de 10% du parc de logements.

6/ Développement de l'offre de logements

6.1/ Analyse du logement social

6.1.1/ Analyse de l'offre en logements sociaux

L'analyse du fichier RPLS 2017 (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) nous permet de caractériser l'offre en logements sociaux. Sur l'ensemble de la CCMDL, 1296 logements sont des logements sociaux dont 1292 sont conventionnés, ce qui représente environ 8% de l'ensemble des logements. Le graphique ci-contre représente le nombre de logements sociaux par commune, en 2017. D'après le fichier RPLS, les communes de Pomeys et de Châtelus ne comptabilisent pas de logements sociaux. Sept bailleurs publics sont présents sur le territoire. L'OPAC du Rhône est le bailleur le plus important car il rassemble plus de 83% de l'ensemble des logements sociaux, comme représenté sur le graphique ci-dessous :



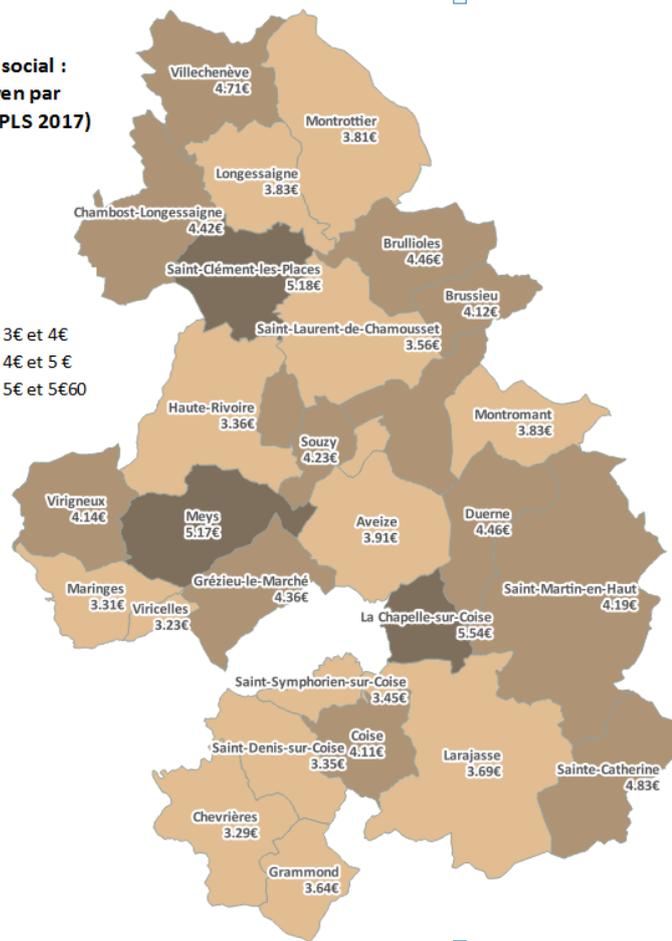
70% de l'ensemble des logements sociaux sont des logements collectifs et 30% sont des logements individuels. Parmi les logements collectifs, 34% sont composés d'une ou deux pièces, 42% sont des T3, 21% sont des T4 et 3% sont des T5 ou plus. Parmi les logements individuels, 16% sont composés d'une ou deux pièces, 32% sont des T3, 37% sont des T4 et 15% sont des T5 ou plus. Ainsi, les logements sociaux collectifs sont en moyenne plus petits que les logements sociaux individuels.

Le montant moyen des loyers des logements sociaux est de 3,84€/m², avec certaines disparités comme représentées sur la carte ci-dessous :

**Logement social :
loyer moyen par
commune (RPLS 2017)**

Légende

- Entre 3€ et 4€
- Entre 4€ et 5 €
- Entre 5€ et 5€60



Concernant le financement de ces logements sociaux, 3% sont des PLAI, 96,83% des PLUS et seulement 0,15% sont des PLS. Les seuls logements PLS se situent sur la commune de St Denis sur Coise. D’après les données FILOCOM 2015, environ 27% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, environ 58% des ménages ont des revenus inférieurs à 100% du plafond HLM. Enfin, environ 18% des ménages ont des revenus compris entre 100% et 130% du plafond HLM.

Enfin, il faut noter une stagnation voire un recul de la proportion globale de logements sociaux. A l’échelle du territoire du SCOT des Monts du Lyonnais, le nombre de résidences principales occupées par des locataires HLM a diminué entre 2008 et 2013 (-36 au global). Cette diminution est d’autant plus importante sur le territoire de Chamousset en Lyonnais avec une diminution de 47 résidences principales occupées par des locataires HLM sur la même période.

6.1.2/ Les caractéristiques de la demande de logement social

L’analyse du profil socioéconomique des habitants du territoire a mis en évidence une part importante de ménages aux ressources modestes comparativement aux territoires voisins et à la moyenne relevée sur le Département du Rhône. Pour rappel, au regard du plafond HLM, 58% des ménages se situe en dessous des 100% du plafond. Au niveau du département, ce taux est de 42,45%, ce qui confirme les revenus modestes des habitants du territoire. Ces caractéristiques montrent un réel besoin de logements locatifs aux loyers modérés. Le pourcentage de locataires HLM représente 9,14% parmi l’ensemble des habitants du territoire,

légèrement inférieur à celui constaté sur le Rhône (10,14%).

D'après le Système National d'Enregistrement (SNE), en décembre 2017, environ 250 demandeurs souhaitent habiter un logement social sur le territoire de la CCMDL. Ce chiffre reste approximatif car les communes de la Loire ayant intégré la CCMDL figurent toujours dans la CC de Forez-Est et les demandes les concernant ne sont pas détaillées. Les demandes se situent surtout sur la commune de Saint Symphorien-sur-Coise et Saint-Martin-le-Haut.

Les logements les plus recherchés sont les T2 et T3 (70 % des demandes).

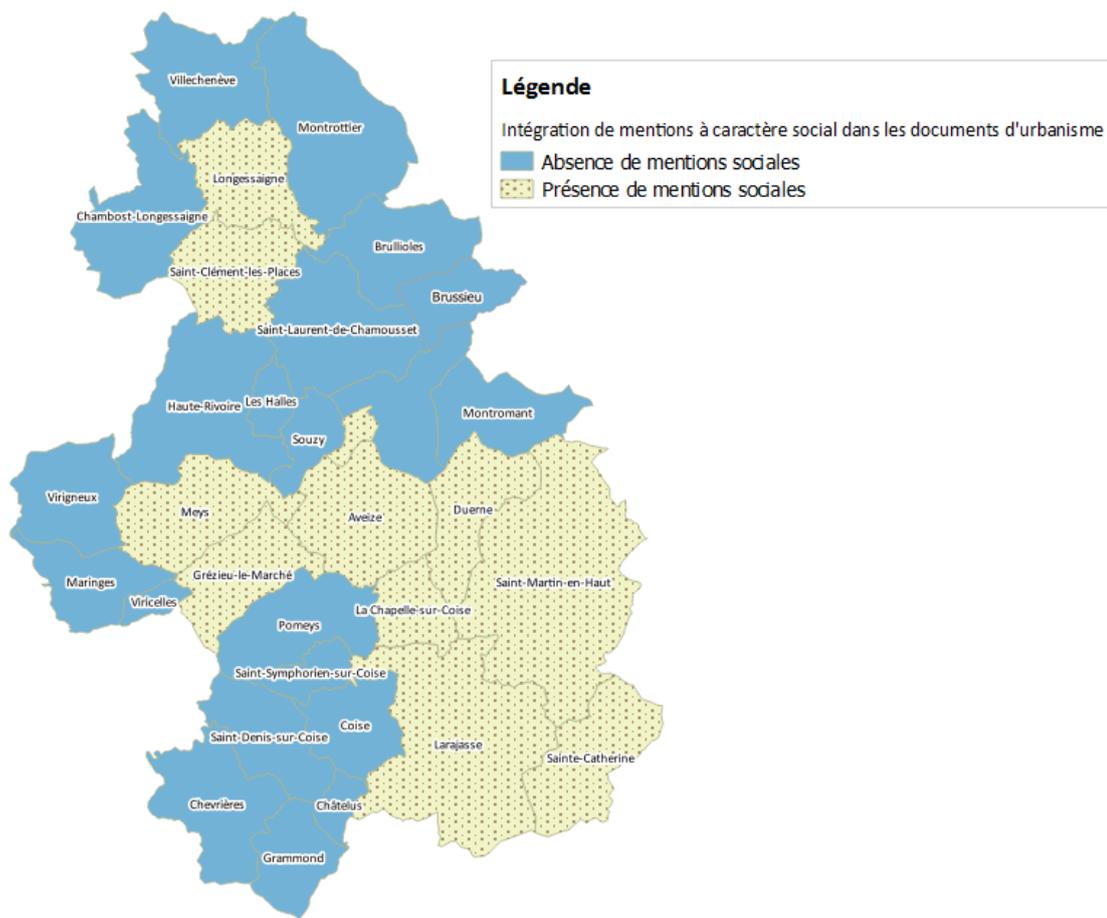
Les demandes sont satisfaites à 90 % dans un délai de moins d'un an et 9 % entre 1 et 2 ans.

Le parc de logement privé remplace le parc public pour les ménages modestes, malgré des loyers plus importants dans le parc privé qui se situent, en moyenne, entre 6,50 € et 10€ du m².

6.1.3/ Enjeux pour le parc social

Les Monts du Lyonnais ne sont actuellement pas concernés par l'article 55 de la loi SRU et n'ont pas d'objectifs réglementaires en termes de production de logements sociaux.

Les bourgs de St Symphorien sur Coise, St Laurent de Chamousset et Ste Foy l'Argentière ont environ 20% de logements sociaux. De même, certaines communes plus petites comme Montrottier ou St Clément les Places ont un pourcentage de logements sociaux au-dessus de la moyenne départementale (environ 13%). A contrario, St Martin en haut ne possède pas – au vu de son poids et de son rôle structurant à l'échelle du territoire – un important vivier de logements locatifs sociaux (7%). Certaines communes ont intégré dans leur règlement d'urbanisme des obligations de favoriser la mixité sociale en imposant un certain pourcentage de logements sociaux dans certains secteurs ou en favorisant l'accession sociale à la propriété. La carte ci-dessous représente l'ensemble des communes qui ont intégré dans leur document d'urbanisme des mentions sociales telles que la création d'emplacements réservés pour les logements sociaux, l'obligation de créer au moins 20% de logements locatifs sociaux dès lors que quatre logements sont réalisés, l'obligation de créer au moins 50% de logements locatifs sociaux sur certaines zones ou encore de réaliser des résidences dédiées aux personnes âgées ou en perte de mobilité.



La vacance des logements locatifs dans le parc social n'est pas très importante car d'après le fichier RPLS 2017, sur 1255 logements proposés à la location, seulement 27 sont vacants. Les logements vacants sont les logements les plus petits comme les studios, sans extérieur, et les logements ayant une mauvaise performance énergétique. D'autre part, comme nous l'avons abordé précédemment, la vacance des logements dans le parc public s'explique également par la faible motorisation des demandeurs.

Enfin, il y a peu de pression à relever sur le parc locatif social. Les indicateurs de tension établis en 2016 par le Système National d'Enregistrement (SNE) montrent que globalement le pourcentage de demandes de logement locatif social non satisfaites reste faible. Il n'y a donc pas de tensions particulières en la matière. Mais ce qui ne veut pas signifier qu'il n'y a pas de besoins en logements sociaux.

	Nombre de demandes (stock Juin 2016)	Nombre de logements attribués (juin 2016)	% de demandes non satisfaites	Indicateur de tension
CC Chamousset en Lyonnais	67	66	1.49%	1
CC Hauts du Lyonnais	91	65	28.57%	1.4
CC Forez en Lyonnais	46	36	21.74%	1.3

6.2/ Un manque de logements locatifs et offre inadaptée

6.2.1/ Des besoins en logements sociaux partiellement satisfaits dans le parc social

Le territoire des Monts du Lyonnais est un territoire majoritairement composé de propriétaires occupants (entre 67 et 70%). La part et le volume de logements sociaux diminuent dans les communes ligériennes et dans le nord du territoire. A l'échelle communale, les plus forts taux de logements HLM se retrouvent dans les communes structurées comme St Symphorien sur Coise, St Laurent de Chamousset, et Ste Foy l'Argentière. Au vu du nombre de logements sociaux et la proportion de ménages aux revenus modestes éligibles aux logements sociaux, des besoins en logements sociaux ne semblent pas être satisfaits. De plus, une part importante de ces ménages éligibles est en grande partie propriétaire occupant, ce qui corrobore les éléments présentés précédemment sur le prix du foncier et de l'immobilier comme vecteur de l'attractivité du territoire. Par ailleurs, le pourcentage de demandes de logements sociaux non satisfaites reste très faible. De nombreuses communes ne recensent aucune demande de logements sociaux sur leur territoire. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce manque de demande comme un manque d'offre d'une part, mais également par un manque de communication autour de ces logements. De nombreuses personnes comme les jeunes ou les personnes âgées ignorent le fait qu'elles pourraient avoir droit à un logement social. De plus, ces logements souffrent parfois d'une mauvaise image. Enfin, l'offre de logement n'est pas toujours adaptée aux demandeurs, comme dans le cas de logements éloignés de tout commerce, offre de service et solutions de mobilité.

6.2.2/ Spécialisation du parc de logements qui freine le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel correspond à l'évolution des besoins en logement aux différents stades de la vie. Le parcours résidentiel est facilité dans les bourgs dont l'offre résidentielle en locatif oscille entre plus d'un tiers du parc, jusqu'à la moitié. Cependant, ce parcours résidentiel n'est pas facilité dans les villages qui ne proposent pas beaucoup d'appartements ou de petites maisons en location ou en vente. Parmi les villages, seul celui des Halles présente un taux de logements en locatifs élevés (45%).

6.2.3/ Le parc de logements est adapté à la demande des ménages, mais pas à leur composition

La répartition des ménages entre le nombre de personnes qui les composent et la répartition des logements en fonction du nombre de pièces montre un décalage entre taille des ménages et taille des logements. En 2013, les ménages de moins de deux personnes avoisinent 60% des ménages. En revanche, plus de la moitié des résidences principales sont des grands logements de type T4 et plus.

Entre 2005 et 2013, la proportion de grands logements augmente alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer. La proportion de petits ménages (1 ou 2 personnes) est celle qui augmente le plus. Malgré tout, la demande de grands logements est beaucoup plus importante, peu importe la composition du ménage.

7/ Enjeux

7.1/ Diminuer la vacance des logements sur certaines communes particulièrement touchées par ce phénomène

Une partie du parc de logements est inadaptée comme l'indique la vacance de nombreux logements sur certains villages. Les taux de vacance sont importants dans les logements petits, anciens, collectifs et manquant de confort. Par ailleurs, de très nombreux logements sont vacants depuis plus de 2 ans ce qui permet de mettre en évidence une problématique d'adaptation du parc de logements (confort, luminosité, performance énergétique). Il convient ainsi d'aider à la réhabilitation de ces logements anciens et dégradés, voire parfois indignes.

7.2/ Diminuer le nombre de logements manquant de confort dans le parc privé

Une part importante de logements occupés par des locataires du parc privé manque de confort. Or, ce parc privé joue souvent le rôle du parc social du point de vue des loyers pratiqués. Il est donc nécessaire de proposer des logements présentant tous les éléments de confort aux locataires. De plus, certains logements sont potentiellement indignes. Il convient de porter une attention particulière à ces logements et inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux.

7.3/ Améliorer la performance énergétique des logements

De nombreuses résidences principales occupées par leurs propriétaires, ainsi que de nombreux logements locatifs sont anciens et ont une mauvaise performance énergétique. Or, pour rappel, environ 30% des habitants des Monts du Lyonnais seraient en précarité énergétique. Il convient donc de trouver des solutions à cette problématique tant pour les logements occupés par leurs propriétaires que par des locataires.

7.4/ Accompagner la croissance des besoins en matière de vieillissement

La démographie du territoire présente une population qui vieillit et un nombre important de logements non adaptés. L'offre existante sur le territoire est très limitée et de nombreuses demandes de travaux pour rendre le logement adapté à la perte d'autonomie sont formulées par les personnes âgées. Le maintien à

domicile correspond aux politiques nationales, ainsi qu'au souhait majoritaire des personnes vieillissantes. L'offre doit pouvoir suivre la demande exponentielle de ce type de logements sur le territoire.

7.5/ Améliorer la réponse en matière de parcours résidentiels et maîtriser les formes d'habitat

Le type d'habitat est peu diversifié sur le territoire et empêche certains parcours résidentiels. Il convient de développer entre autre des formes d'habitat plus compactes pour d'une part répondre aux besoins des ménages, souvent jeunes ou âgées, qui ne peuvent pas acquérir ou entretenir un bien de grande surface, et, d'autre part, pour économiser la ressource foncière tout en permettant de répondre aux aspirations en matière d'habitat individuel des ménages de ce territoire. Un habitat plus compact permet de favoriser les débuts de parcours résidentiels et peut être une première étape vers un maintien à domicile des personnes âgées. Ces logements doivent être accessibles au plus grand nombre de ménages.

7.6/ Apporter les réponses pour les ménages aux besoins spécifiques

Le PLH des Monts du Lyonnais doit permettre d'apporter des réponses aux ménages qui ont des besoins spécifiques.

Premièrement, concernant le public des gens du voyage, le diagnostic réalisé par la DDT et le Département du Rhône ont mis en évidence que la communauté de communes n'a pas de besoins en la matière. Aucun équipement n'est présent sur le territoire, que ce soit des aires d'accueil, des aires de grand passage ou des terrains familiaux. De plus, aucun ménage sédentarisé n'a été recensé. Par ailleurs, la communauté de communes est signataire du nouveau schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône pour la période 2019-2025. Ainsi, la communauté de communes participera à la mise en œuvre de ce schéma et opérera une veille en la matière, via le PLH, pour la mise en adéquation des politiques d'habitat sur son territoire.

Ensuite, il conviendra d'apporter des réponses aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. Pour cela, la communauté de communes suit la politique départementale de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat des personnes défavorisées. Un recensement de poches de précarité est en cours par les services de l'Etat et du Département. Il sera alors possible d'accentuer des actions spécifiques sur ces zones définies. Par ailleurs, le PLH aura pour objectif de mettre en place diverses opérations pour agir contre la précarité énergétique des habitants au sein de leur logement.

Enfin, il a été constaté que l'offre de logement est insuffisante à destination des actifs ayant des emplois de courte durée, mais aussi des étudiants ou des personnes en formation. Il conviendra ainsi de trouver des solutions pour permettre à tous de pouvoir habiter sur le territoire pour une durée plus ou moins longue. Ces solutions devront être créées non loin des entreprises ou des bassins d'emploi pour des questions de confort et de mobilité.