Ouest Rhodanien
Communauté d'agglomération

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2022/2028 - Diagnostic

contact@c-or.fr
04 74 05 06 60
www.ouestrhodanien.fr
3 rue de la Venne
69170 TARARE

Sommaire

Préambule 5

Caractéristiques générales 6

I. Un territoire structuré par sa géographie contrainte 6

a) De fortes variations topographiques 6

b) Une faible accessibilité entre bassins intracommunautaires 8

II. Une offre de services favorisant l'autonomie locale 9

a) Une offre de services très complète à l'échelle de la COR 9

b) Un territoire structuré par ses marges 11

III. Une mobilité fortement contrainte 14

a) Un territoire découpé en bassins de vie autonomes 15

b) Une forte part modale de la voiture malgré des alternatives notamment dans la partie sud-ouest 18

IV. Une économie en mutation rapide 22

a) Un bassin d'emploi en mutation 22

b) Une attractivité économique se déportant vers le sud 25

V. Démographie 29

a) Une consolidation de la reprise démographique 29

b) Un affaiblissement progressif des villes centres 31

c) Une surreprésentation des ménages composés d'une personne seule 34

1. Un vieillissement de la population 36

d) Un territoire socialement homogène 39

Les marchés immobiliers et fonciers 42

I. Un parc de logements spécialisé 42

a) Une part relativement faible de résidences principales 42

b) Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages 44

c) Une majorité de propriétaires 46

II. Une production de logements très modérée 50

a) Une dynamique de construction nettement inférieure à la moyenne rhodanienne 50

b) Une construction neuve peu dynamique dans les villes-centres 52

c) Une diversification des formes urbaines à la faveur de la construction récente 52

III. Des logements privés anciens nécessitant des réhabilitations 53

a) Des besoins importants d'amélioration et un fort potentiel de reconquête 53

b) Une politique ambitieuse déjà conduite par la collectivité 56

c) Un point mort à environ 200 logements par an 61

IV. Les différents segments de marché 62

a) Un marché de l'accession abordable, dominé par l'individuel en revente 63
b) Un marché locatif significatif 67
c) Un parc locatif public significatif mais vieillissant 70
Les besoins spécifiques 84
I. Un enjeu d'adaptation de l'offre de logement à la perte de mobilité 84
a) Une tendance au vieillissement 84
b) Une importante offre médicalisée mais peu de logements adaptés dans le parc ordinaire 84
c) Une politique d'adaptation des logements occupés par les personnes âgées 87
II. Des besoins pour les plus démunis 87
a) Une population pauvre surreprésentée au sein de la COR 87
b) Les problématiques logement des plus démunis 87
III. Des jeunes davantage touchés par les difficultés de logement 90
IV. Peu de besoins liés à la formation ou à la mobilité professionnelle 91
V. Quatre familles issues du voyage en demande de sédentarisation 92
Les politiques locale de l'habitat 94
I. Bilan de la politique locale de l'habitat formalisée dans le PLH 94
a) Rénovation du parc de logements privés 95
b) Interventions sur le parc public 97
c) Urbanisme et aménagement du territoire 98
d) Structuration de l'accompagnement social lié à l'habitat 101
II. Les politiques d'urbanisme communales 103
a) Les documents d'urbanisme 103
b) Projets et développement résidentiel 104
c) Politique foncière 106
III. Des projets et orientations supra-communautaires à prendre en compte 108
a) Les attentes de l'État 108
b) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 108
Annexes 110
1. Périmètres opérationnels 110
2. Engagements dans le cadre du protocole habitat 113
3. Partenaires rencontrés ou contactés 116
4. Liste des sigles et abréviations 122
5. Les sites et secteurs de projet d'habitat dans les communes 123
..... 136

Préambule

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien compte 31 communes et environ 50 600 habitants. Elle est devenue communauté de l'agglomération le 1er janvier 2016. L'ancienne communauté de communes avait été créée le 1er janvier 2014 à partir des 3 anciens EPCI qui composaient le Beaujolais Vert :

- Pays d'Amplepuis Thizy,
- Pays de Tarare,
- Haute Vallée de l'Azergues.

La collectivité jouit donc d'une coopération ancienne, lisible aujourd'hui dans le dynamisme des projets communautaires.

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 est donc en vigueur jusqu'au 21 septembre 2022.

Son bilan triennal doit être réalisé pour ses 3 premières années de mise en œuvre. Dans un contexte de forte évolution des interventions de la COR, en lien avec les évolutions institutionnelles et réglementaires, la COR a souhaité que le bilan triennal soit l'occasion d'une évolution de son PLH, sous la forme soit d'une modification, soit d'une révision. Elle a donc souhaité qu'un diagnostic complet soit réalisé parallèlement à l'étape de bilan.

Ce document constitue le diagnostic de l'habitat et le bilan triennal 2016-2019 du PLH en vigueur.

NB : pour l'analyse des données statistiques, la COR est comparée au département du Rhône. L'appellation « Nouveau Rhône » a fréquemment été utilisée pour bien expliciter que les moyennes départementales présentées excluent le territoire de la Métropole de Lyon (les données départementales publiées par l'INSEE incluant au contraire par défaut la Métropole au Rhône).

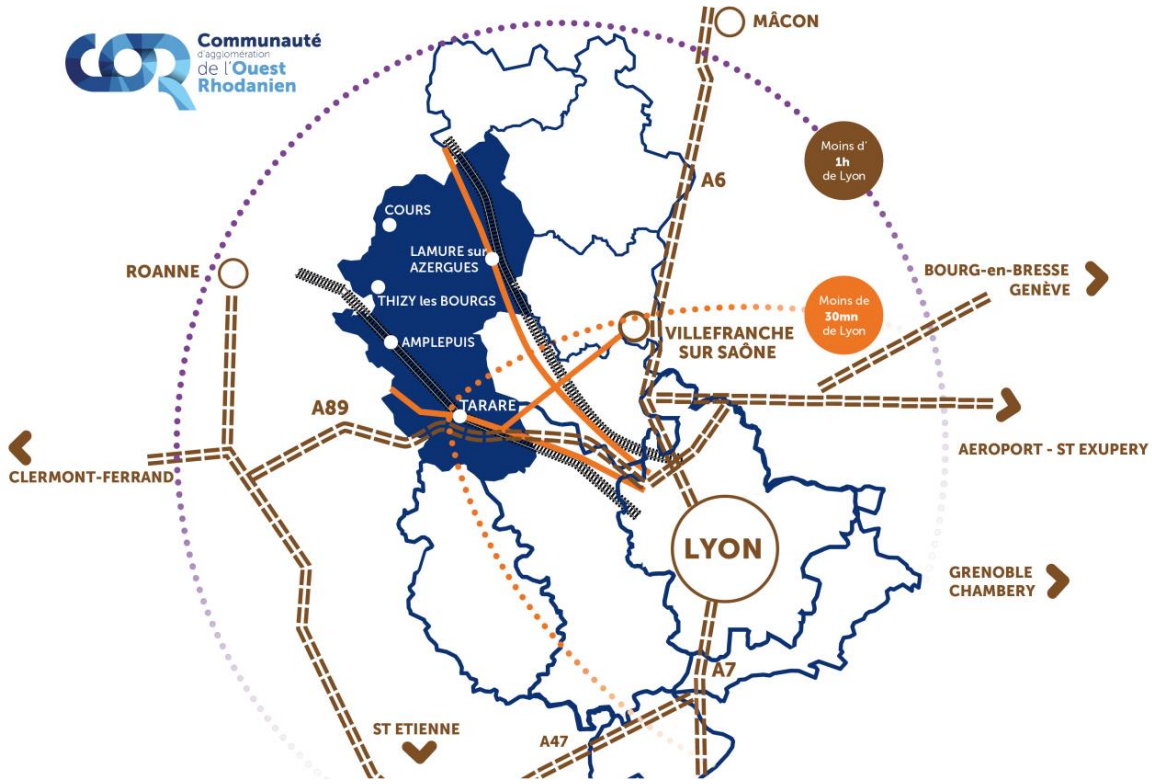
Caractéristiques générales

I. Un territoire structuré par sa géographie contrainte

a) De fortes variations topographiques

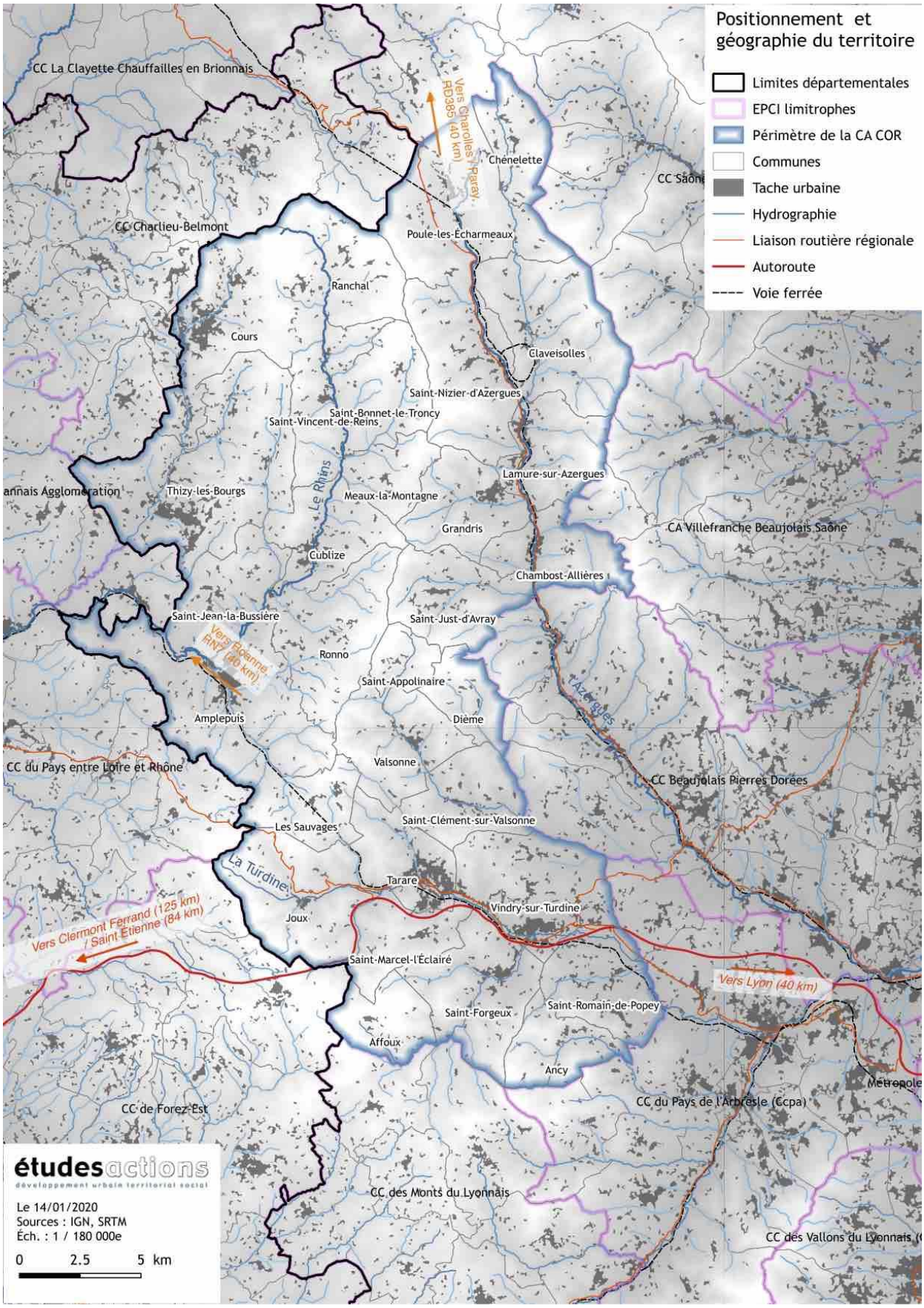
La communauté de l'agglomération de l'Ouest Rhodanien est localisée au nord-ouest du département du Rhône, dans le Beaujolais Vert.

Accessible depuis 2013 par l'autoroute A89 qui relie Lyon à Bordeaux en passant par Clermont-Ferrand, l'Ouest Rhodanien est aux portes de Lyon et de Roanne.



Le territoire se caractérise par un environnement de qualité à dominante naturelle, agricole et forestière.

Le relief y est marqué. Le Beaujolais Vert est en effet un territoire de moyenne montagne avec un relief orienté nord-sud et des villes-centres positionnées en fond de vallée. Ainsi, le centre-ville de Tarare est localisé à 350 m d'altitude alors que le point culminant de la commune est à 727 m. Amplepuis se trouve à 425 m d'altitude moyenne mais dispose également d'un point culminant à 800 m. Thizy-les-Bourgs a une situation particulière car la ville s'est construite sur une ligne de crête allant de 365 m à 804 m, alors que le bourg de Cours-la-Ville (aujourd'hui fusionnée au sein de la commune de Cours) s'est développé sur un plateau à 500 m d'altitude moyenne avec des dénivelés plus légers. Cette topographie fortement marquée présente des atouts paysagers et touristiques mais engendre des difficultés de mobilité au sein des tissus urbains, freine de développement des modes doux et accroit les difficultés de maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

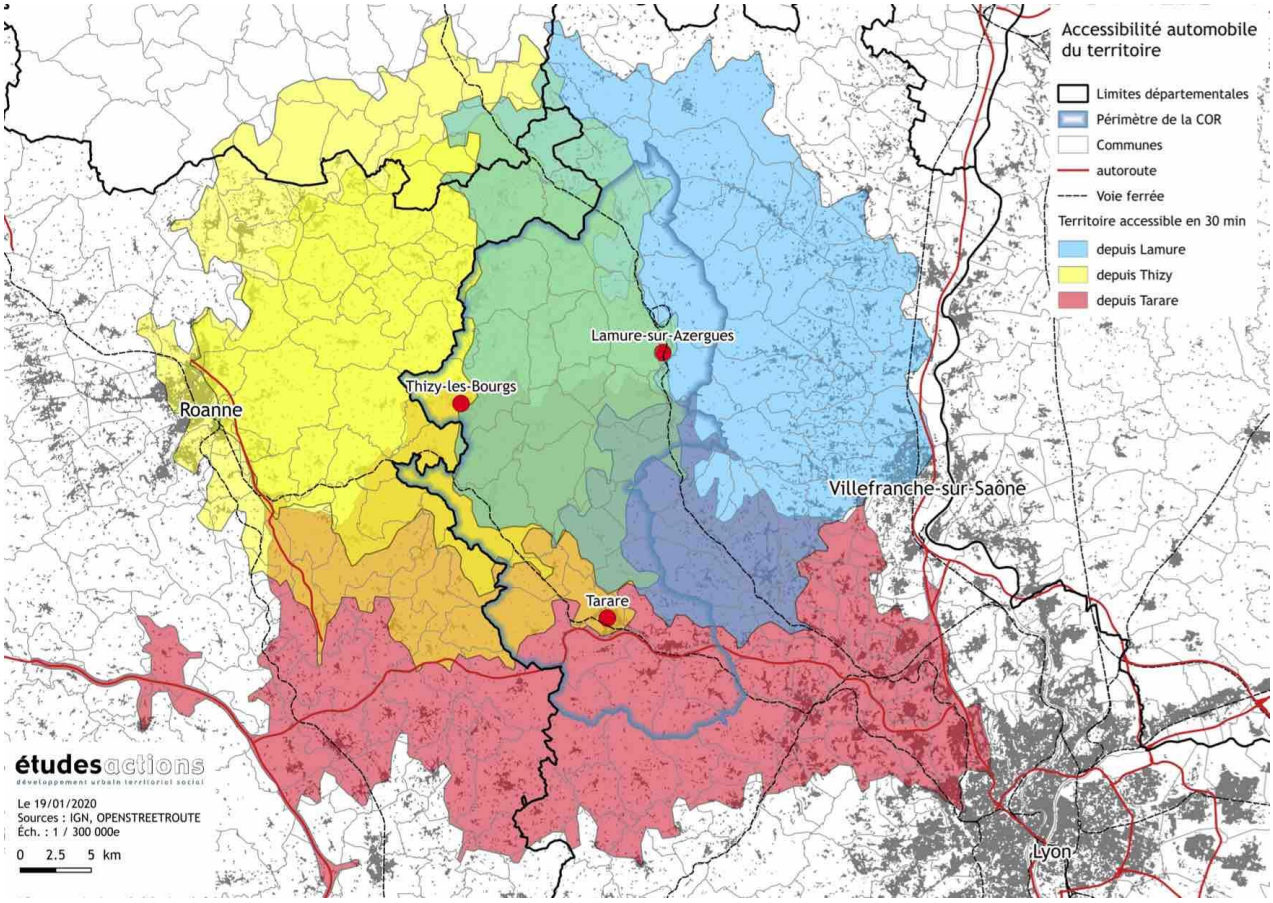

Positionnement et géographie du territoire
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Tache urbaine
Hydrographie
Liaison routière régionale
Autoroute
Voie ferrée
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
Vers Charolles / Paray (40 km) RD985
Chénelette
CC Saône
CC Charlieu-Belmont
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Lamure-sur-Azergues
annais Agglomération
Thizy-les-Bourgs
Le Rhins
Meaux-la-Montagne
Grandris
CA Villefranche Beaujolais Saône
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Vers Roanne RN7 (40 km)
Ronno
Saint-Appolinaire
Azergues
Amplepuis
Dième
CC du Pays entre Loire et Rhône
Valsonne
CC Beaujolais Pierres Dorées
Saint-Clément-sur-Valsonne
Les Sauvages
La Turdine
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Vers Clermont Ferrand (125 km) / Saint Étienne (84 km)
Saint-Marcel-l'Éclairé
Vers Lyon (40 km)
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
Métropole
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC de Forez-Est
CC des Monts du Lyonnais
CC des Vallons du Lyonnais
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, SRTM
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

b) Une faible accessibilité entre bassins intracommunautaires

Ces caractéristiques géographiques favorisent un fonctionnement territorial éclaté, partagé entre plusieurs petits bassins de vie relativement autonomes correspondant aux différentes entités géographiques. Chacun apparaît principalement soumis aux influences respectives des villes moyennes de Roanne et Villefranche-sur-Saône ainsi que de la métropole lyonnaise. Ce fonctionnement exogène peut être illustré par les temps de trajets routiers depuis Tarare, Lamure-sur-Azergues et Thizy-les-Bourgs : il est souvent plus rapide de se rendre dans la ville centre d'une autre agglomération que dans un autre pôle de la COR.

- Depuis l'entrée en service de l'A89, les habitants de Tarare peuvent atteindre Lyon en 30 minutes mais leurs trajets vers Thizy-les-Bourgs ou Lamure-sur-Azergues sont aussi longs, voire plus lorsqu'ils se déplacent vers les villages du nord de la COR.
- Les habitants de Thizy-les-Bourgs se rendent en 30 minutes aussi bien à Roanne qu'à Tarare ou Lamure-sur-Azergues.
- Les habitants de Lamure-sur-Azergues ont des trajets à destination de Villefranche-sur-Saône plus courts que vers Tarare ou Thizy-les-Bourgs.
- Seuls les habitants des communes situées au centre du territoire (Saint-Jean-la-Bussière, Cublize, Ronno, Valsonne, Grandris, Amplepuis, Saint-Just-d'Avray) peuvent accéder aux différentes polarités de la COR en moins de 30 minutes.

Il en va de même pour les trajets en TER. Les fréquences de passage et temps de trajets moyens saisis sur un jour de semaine montrent des connexions plus aisées vers les villes moyennes proches qu'entre les polarités de la COR.



II. Une offre de services favorisant l'autonomie locale

Méthode d'analyse du niveau d'équipement

Les analyses de l'offre en équipements et services à la population sont basées sur les recensements effectués par l'INSEE et publiés dans la « base permanente des équipements » (BPE). Ce fichier actualisé chaque année permet de classer les services présents sur chaque territoire en fonction de leur type (santé, commerce, éducation…) ainsi que de gammes établies par l'INSEE en fonction de leur occurrence sur le territoire national. Sont ainsi différenciés :

- une gamme de proximité comprenant les 24 équipements et services les plus fréquents, destinés à répondre aux besoins quotidiens de la population. Y sont par exemple affiliés les écoles primaires, médecins généralistes et infirmiers, restaurants, certains artisans, commerces du quotidien…
- une gamme intermédiaire comprenant 46 équipements et services moins fréquents tels que les supermarchés et certains magasins d'équipements de la personne, plusieurs spécialistes médicaux, établissements d'hébergements des personnes âgées…
- une gamme supérieure comprenant 108 équipements rares voire métropolitains tels que les établissements d'enseignement supérieurs, équipements culturels et de loisirs rares, spécialistes médicaux, infrastructures touristiques…

Cette approche permet notamment d'étudier le niveau de l'offre présente sur un territoire donné, qui peut être qualifiée de « diversifiée » dans chaque gamme s'il dispose d'au moins la moitié des équipements qui la constituent.

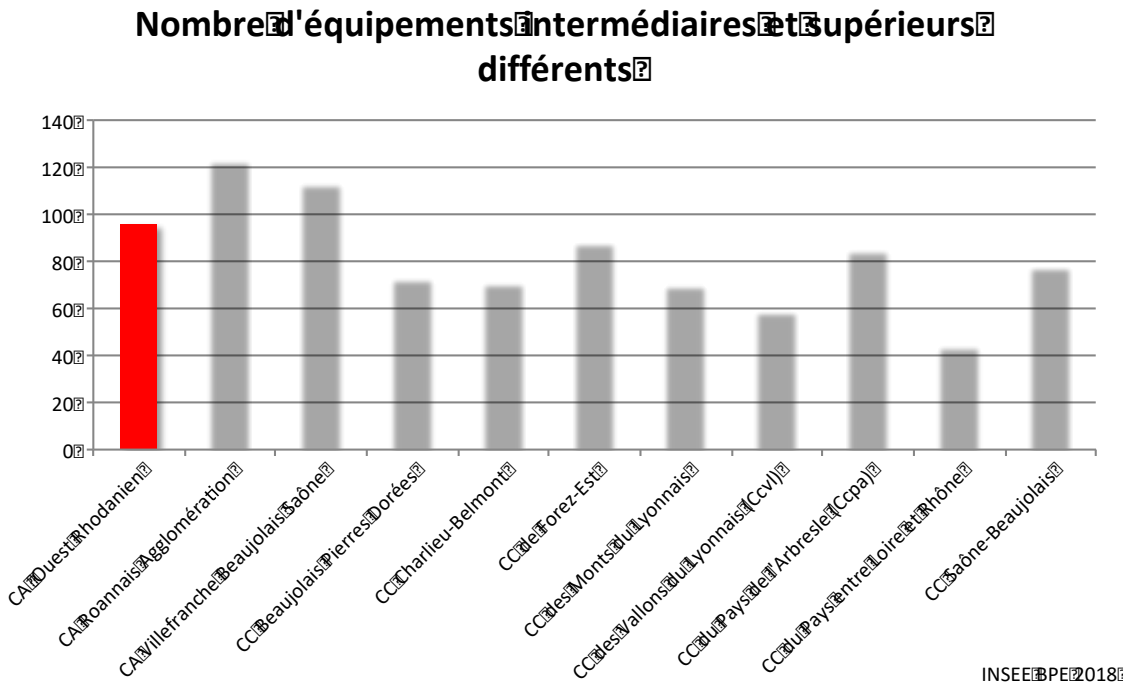
Dans le cadre de l'étude, afin d'avoir une approche ciblant plus précisément un territoire de villages et villes petites et moyennes comme celui de la COR, 5 équipements de la gamme de proximité en ont été détachés afin de pouvoir mettre en évidence une offre « minimale » constituée des bureaux de poste, épiceries/supérettes, boulangeries, écoles élémentaires et médecins généralistes. En outre, les services de type artisanat (entreprises BTP, peintres/plâtriers…) ont été exclus de l'analyse car ils n'ont pas à proprement parler d'ancrage territorial : ils sont mobiles et leur présence sur une commune correspond uniquement à l'enregistrement de leur entreprise.

a) Une offre de services très complète à l'échelle de la COR

a) L'EPCI le mieux équipé de l'Ouest lyonnais

En 2018, le territoire de la COR dispose dans son ensemble d'une offre de services et équipements diversifiée dans les gammes de proximité, intermédiaires et supérieures définies par l'INSEE. Tous les services de proximité et presque tous les services de niveau intermédiaire y sont présents, ainsi que la moitié des services de niveau supérieur. Si l'offre est légèrement moins diversifiée que celle des communautés d'agglomération Villefranche-Beaujolais-Saône et Roannais, qui comptent respectivement 71 et 81 services de niveau supérieurs différents contre 54 pour la COR, elle reste bien supérieure à celle des communautés de communes environnantes, notamment celles de la première couronne de la métropole lyonnaise.

Cette situation souligne l'autonomie du territoire, équidistant de Villefranche-sur-Saône, Roanne et Lyon (depuis l'entrée en service de l'A89) et ayant un historique de bassin industriel ayant à pourvoir aux besoins d'une large population ouvrière. Dans un contexte de mutation de ses activités économiques et d'amélioration de l'accès routier à la métropole lyonnaise, elle peut constituer un fort atout pour son développement résidentiel.

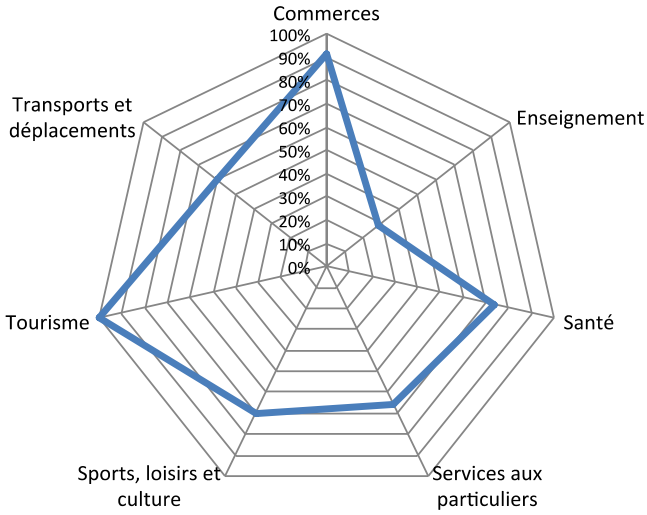


b) Une offre très complète dans tous les domaines de services

Toutes gammes confondues, l'offre de services de la COR apparaît très complète, notamment au niveau du commerce, de la santé, des sports et de la culture. Les seuls équipements pouvant être recensés par l'INSEE et qui sont absents du territoire relèvent de situations géographiques ou administratives particulières ou d'équipements de type métropolitain très spécialisés.

- Le seul type de commerce absent est l'hypermarché, défini par la BPE par sa surface de vente déclarée supérieure à 2 500 m^2. Cependant, une dizaine de supermarchés sont recensés.
- Au niveau de la santé et de l'hébergement, la COR est dotée d'une grande variété de praticiens et spécialistes médicaux ainsi que d'établissements d'hébergement pour personnes âgées ou en situation de handicap. De plus, plusieurs projets récents ou en cours sont à mentionner : centre municipal de santé à Amplepuis, nouvel hôpital à Tarare et résidences pour personnes âgées (voir partie sur l'habitat des personnes âgées, plus bas). Outre les équipements très spécialisés comme les centres de dialyse ou de lutte contre le cancer, l'absence de maternité sur le territoire constitue le principal point noir de l'offre de services.
- L'offre sportive et culturelle apparaît complète même si certains équipements effectivement présents sur la COR comme les théâtres ou conservatoires de musique n'ont pas été recensés par la BPE 2018 (qui prend en compte les structures labellisées par ARTCENA et les ministères). Il semble que la collectivité se soit concentrée ces dernières années sur des aménagements valorisant son riche patrimoine naturel, notamment autour du lac des Sapins et des activités de pleine nature (randonnée, VTT…) qui rencontrent localement un fort succès. Elle porte également plusieurs projets culturels comme la création d'une micro-folie.
- Avec seulement 30 % des équipements liés à l'enseignement recensés par la BPE présents sur son territoire, la COR paraît à première vue avoir une faiblesse dans le domaine. Elle dispose cependant, en plus de nombreuses écoles et collèges, de 3 lycées généraux, 2 professionnels et 2 agricoles ainsi que d'un établissement de formation aux métiers de la santé auquel s'ajoute la formation de soliers moquettiste de l'entreprise GERFLOR. De nombreux items de la base relèvent en fait de centres universitaires et de formations supérieures et d'infrastructures les accompagnant, qui sont essentiellement présents dans les métropoles et rares dans les villes petites et moyennes.

Diversité par types d'équipements sur la COR



source : INSEE BPE 2018

b) Un territoire structuré par ses marges

a) Les communes les mieux équipées sont concentrées à l'ouest de la COR

Malgré une offre très complète à l'échelle de l'intercommunalité, sa répartition sur le territoire et son accessibilité par les ménages pose question. La contrainte que fait peser la topographie sur l'organisation des réseaux routiers et ferroviaires allonge en effet les temps de trajets entre communes et conduit à l'émergence de plusieurs petits bassins de vie communiquant peu entre eux.

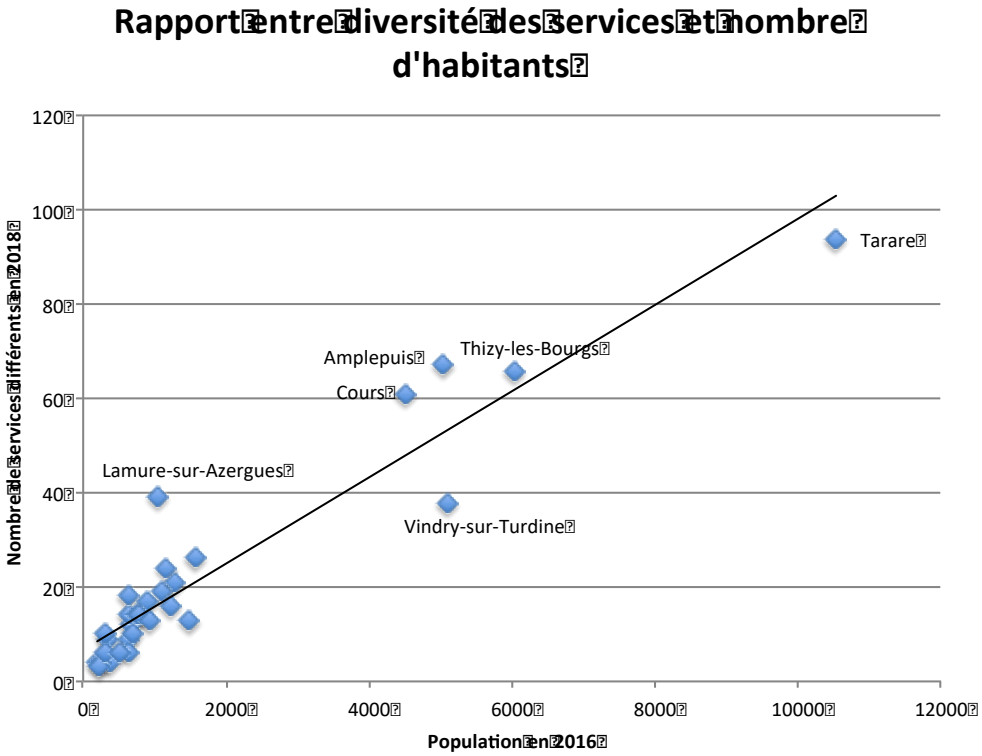
Le niveau d'équipement des communes de la COR ne fait pas apparaître de pôle principal à même d'avoir un rayonnement sur l'ensemble de l'intercommunalité, bien que Tarare ait une diversité de services sensiblement supérieure à celle des autres communes. Au contraire, il met clairement en évidence un territoire de marge, multipolarisé et structuré selon 3 axes nord-sud :

- Les communes les mieux équipées, ayant une offre diversifiée dans la gamme intermédiaire et capables d'apporter une réponse dépassant largement les besoins quotidiens de leur population, sont toutes situées sur la frange ouest de la COR. Elles semblent s'égrener en un chapelet nord-sud allant de Cours à Tarare, en fait composé de deux ensembles séparés par une rupture topographique : au sud Amplepuis et Tarare rayonnant sur leurs premières couronnes, au nord Cours et Thizy-les-Bourgs.
- Sur la frange est de la COR, un second ensemble nord-sud allant de Poule-les-Écharmeaux à Grandris se dessine le long de l'axe de la vallée. Il est composé de communes ayant une offre diversifiée dans la gamme de proximité, capables de répondre aux besoins quotidiens de leur population. Au sein de cet ensemble, Lamure-sur-Azergues apparaît comme une polarité en raison d'une diversité de services plus importante.
- Les communes situées entre les deux axes nord-sud équipés, se déclinant de Ranchal à Ronno, disposent d'une offre de services bien moindre. Pour la plupart, elles ne permettent pas de répondre aux besoins quotidiens de leur population et apparaissent dépendantes des offres de proximité ou intermédiaires proches. Les capacités de mobilité offertes à leurs habitants afin de rejoindre ces pôles sont donc essentielles.

b) Un niveau de service en adéquation avec la population

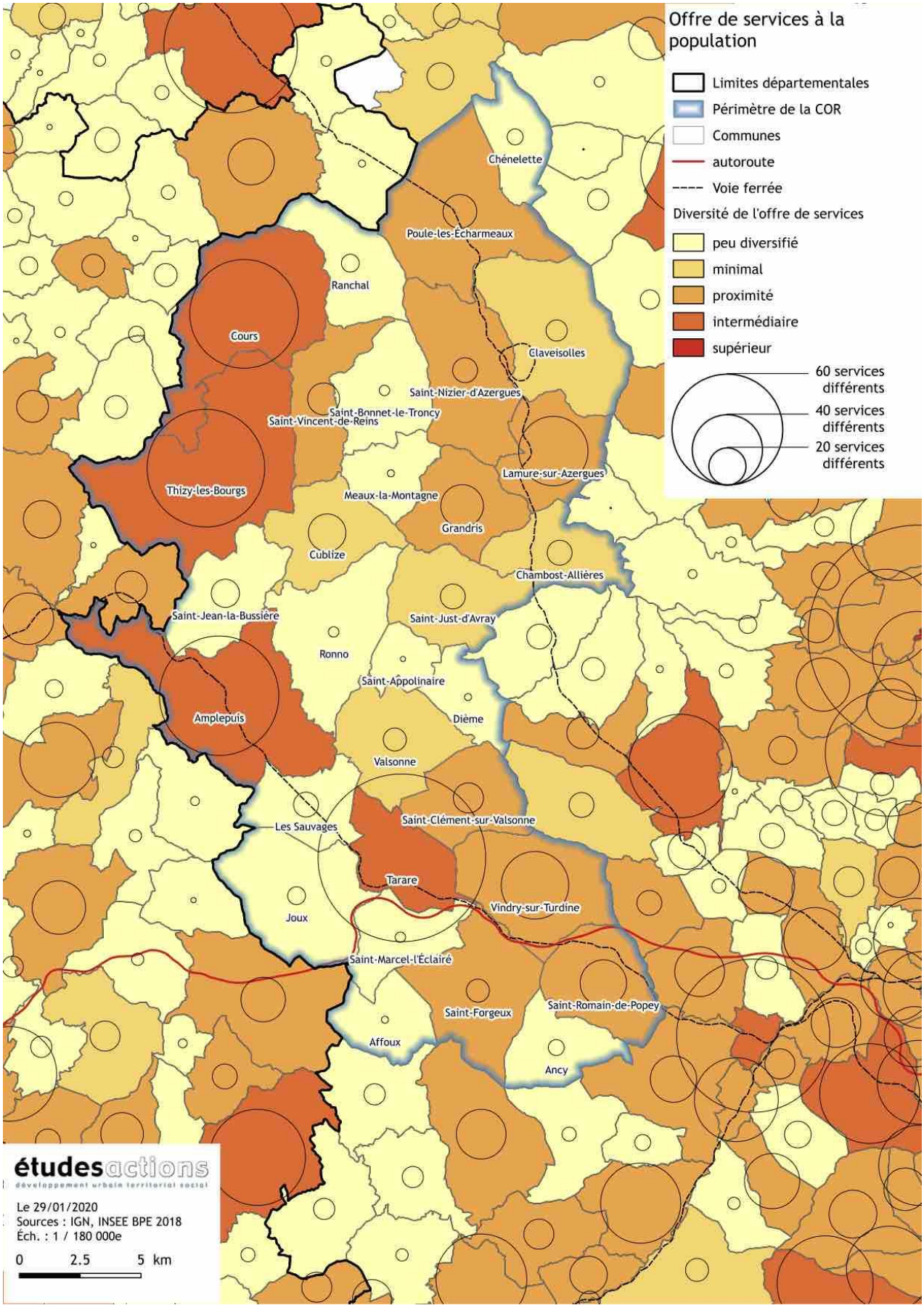
Les communes de la COR présentent un rapport quasiment linéaire entre diversité de services et de population: aucune ne paraît avoir un niveau d'équipement disproportionné ou au contraire déficitaire par rapport à leur nombre d'habitants. Tarare est ainsi la commune la mieux équipée comme la plus peuplée, et une majorité de petits villages ont une population comme un niveau de services faibles. Seules deux exceptions semblent se détacher :

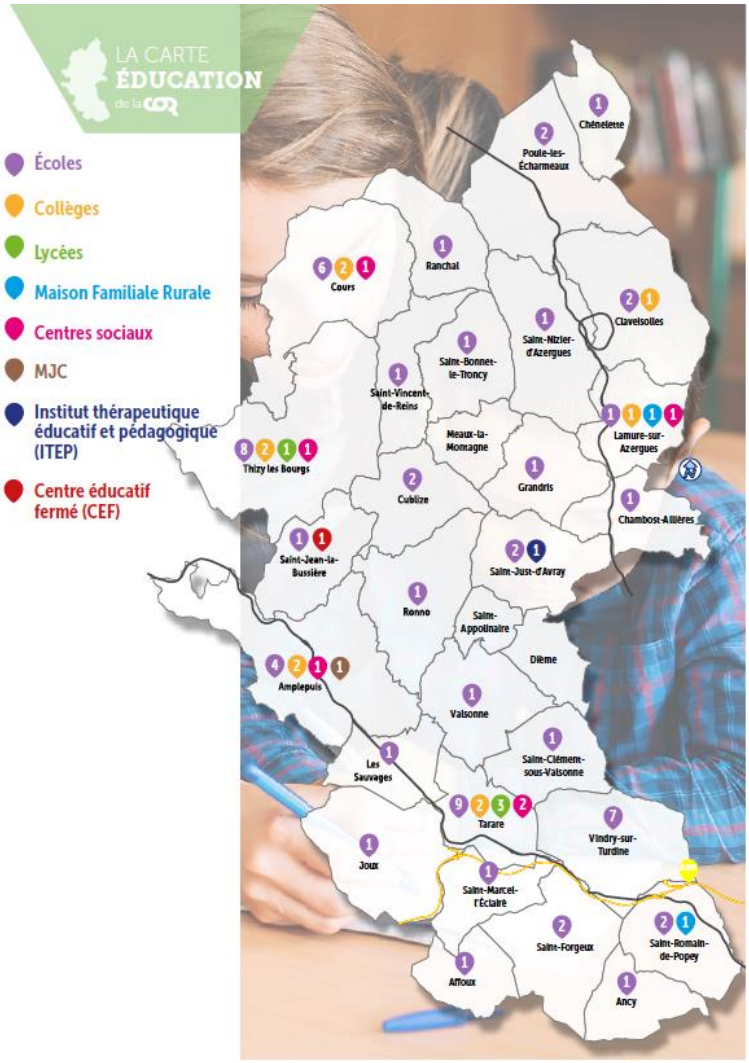
- Vindry-sur-Turdine apparaît moins équipée que Cours, Amplepuis ou Thizy-les-Bourgs qui sont dans une même strate démographique. Elle est en effet située en première couronne de Tarare et supporte une partie du desserrement de cette dernière sans avoir besoin de développer une offre de services propres au vu de sa bonne accessibilité.
- Lamure-sur-Azergues, au contraire, présente un niveau de services relativement élevé par rapport à son niveau de population. Située dans un secteur plus rural et isolé des autres polarités de la COR, elle rayonne sur les villages environnants.



INSEE BPE 2018, RP 2016

Le détail des équipements éducatifs et de santé présenté dans le projet de territoire de la COR vient illustrer l'armature des services. Si les équipements de base sont fortement répartis sur le territoire, avec cependant un risque de désertification médicale sur les villages situés au nord et au sud, les plus spécialisés sont concentrés sur les pôles situés sur les franges est et ouest ainsi que leurs premières couronnes. Peut également être relevée la présence ponctuelle de certaines structures de niveau intermédiaire ou supérieur en milieu plus rural comme un foyer résidence à Dième et un ITEP à Saint-Just-d'Avray.


Offre de services à la population
Limites départementales
Périmètre de la COR
Communes
autoroute
Voie ferrée
Diversité de l'offre de services
peu diversifié
minimal
proximité
intermédiaire
supérieur
60 services différents
40 services différents
20 services différents
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Lamure-sur-Azergues
Thizy-les-Bourgs
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Amplepuis
Dième
Valsonne
Saint-Clément-sur-Valsonne
Les Sauvages
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 29/01/2020
Sources : IGN, INSEE BPE 2018
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km



III. Une mobilité fortement contrainte

Méthode d'analyse mobilité

Les analyses mobilité se basent en grande partie sur l'enquête ménage déplacement menée en 2015 sur l'ensemble de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui a agglomeré ses résultats à l'échelle de zones d'études reprenant le périmètre des intercommunalités existant à cette date à l'exception de Tarare qui a été considéré à part. Le territoire de la COR est donc partagé entre 4 sous-secteurs :

- La ville de Tarare
- Les communes périurbaines de Tarare correspondant à l'ancienne communauté de communes du Pays de Tarare à l'exception de sa ville-centre
- Amplepuis-Thizy-Cours correspondant à l'ancienne communauté de communes du Pays d'Amplepuis-Thizy
- La Haute vallée de l'Azergues qui regroupe l'ancienne communauté de communes de la Haute Vallée de l'Azergues et la communauté de communes du Haut-Beaujolais. Ce secteur dépasse des limites actuelles de la COR.

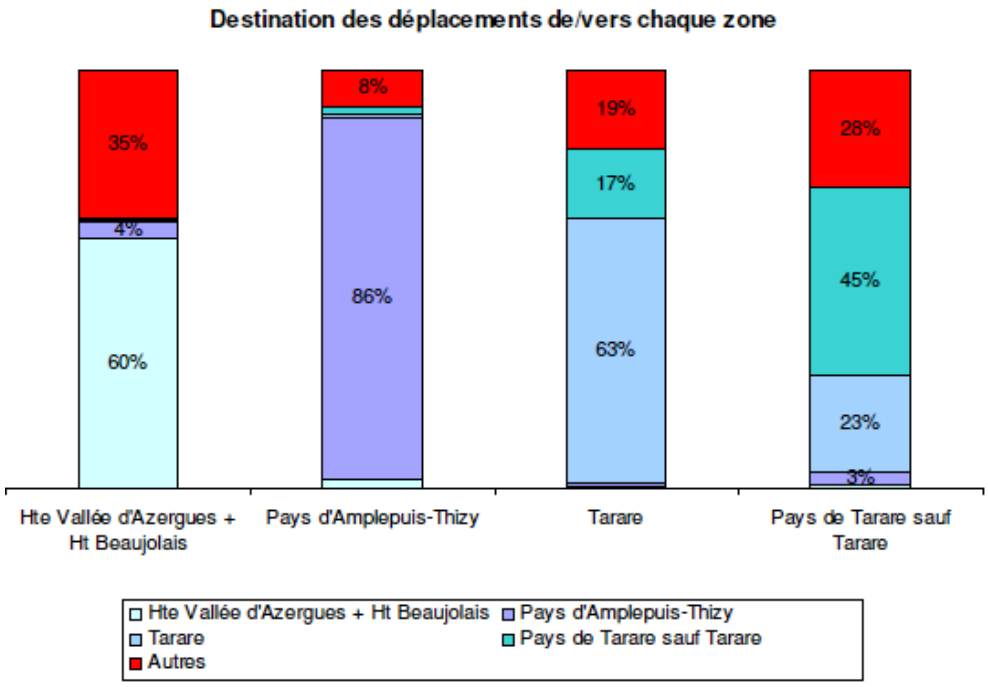
Avec 644 répondants sur le périmètre de la COR, la taille de l'échantillon limite en partie la représentativité des résultats.

a) Un territoire découpé en bassins de vie autonomes

a) Peu de trajets entre les bassins de vie de la COR

Les habitudes de déplacements des habitants de la COR viennent confirmer l'image d'un territoire constitué de plusieurs bassins souvent autonomes du fait de temps de trajets relativement élevés, compliqués par la topographie locale.

- A l'exception des communes périurbaines de Tarare qui apparaissent multipolarisées car soumises à la fois aux influences de la ville-centre et des intercommunalités voisines, chaque secteur d'étude de l'enquête ménage déplacement concentre au moins 60 % des déplacements de sa population quels que soient leurs motifs. Cette proportion atteint 86 % pour le secteur Amplepuis-Thizy, à la fois très isolé et équipé.
- Parmi la minorité de trajets qui ne sont pas internes au secteur de résidence des habitants, ceux à destination d'autres secteurs de la COR apparaissent particulièrement rares : ils représentent à peine 5 % du total dans le cas de la vallée de l'Azergues et Amplepuis-Thizy. Seuls les deux secteurs affiliés à Tarare, entretenant une relation centre-périphérie, ont des échanges significatifs. Dans les cas, peu fréquents, où la population ne dispose pas à proximité immédiate des services et emplois dont elle a besoin, il semble plus aisé pour elle de se rendre sur une intercommunalité voisine.

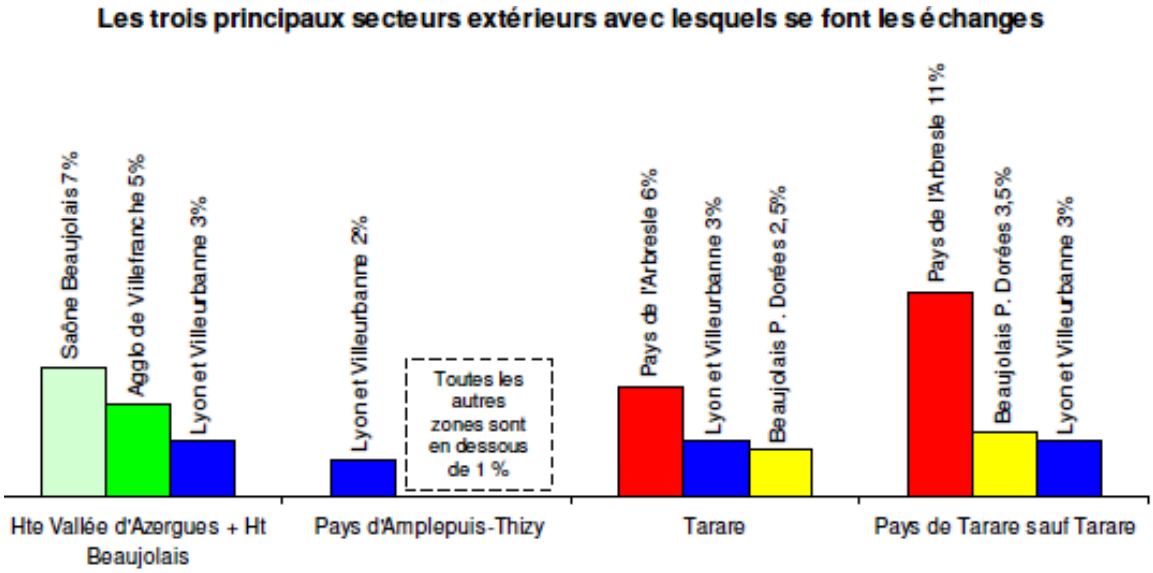


Source : enquête ménage déplacement 2015

b) Des trajets extra communautaires tournés vers l'est

Les trajets extracommunautaires sont, dans le cas de Tarare et sa périphérie ainsi que la haute vallée de l'Azergues, dirigés vers les EPCI voisins, soit le Pays de l'Arbresle dans le premier cas, et Saône Beaujolais comme l'agglomération de Villefranche-sur-Saône dans le second. Par contre, le secteur d'Amplepuis-Thizy échappe à cette logique de proximité. L'extrême minorité des trajets qui n'y sont pas internes se tournent vers le cœur urbain de la métropole lyonnaise plutôt que l'agglomération roannaise voisine. Cette dernière semble très marginale dans les destinations des trajets des habitants de la COR, le territoire semblant totalement tourné vers l'est.

Malgré le pouvoir d'attraction de ses zones d'emploi et de services ainsi que l'amélioration de son accessibilité avec la mise en service de l'A89, la métropole lyonnaise n'apparaît pas non plus comme une destination privilégiée. Cette situation montre que son desserrement démographique sur la COR reste encore relativement faible. Le cumul des déplacements vers le cœur urbain (Lyon et Villeurbanne) et la périphérie métropolitaine atteint 7 500 par jour contre 9 000 pour le Pays de l'Arbresle.



Source : enquête ménage déplacement 2015

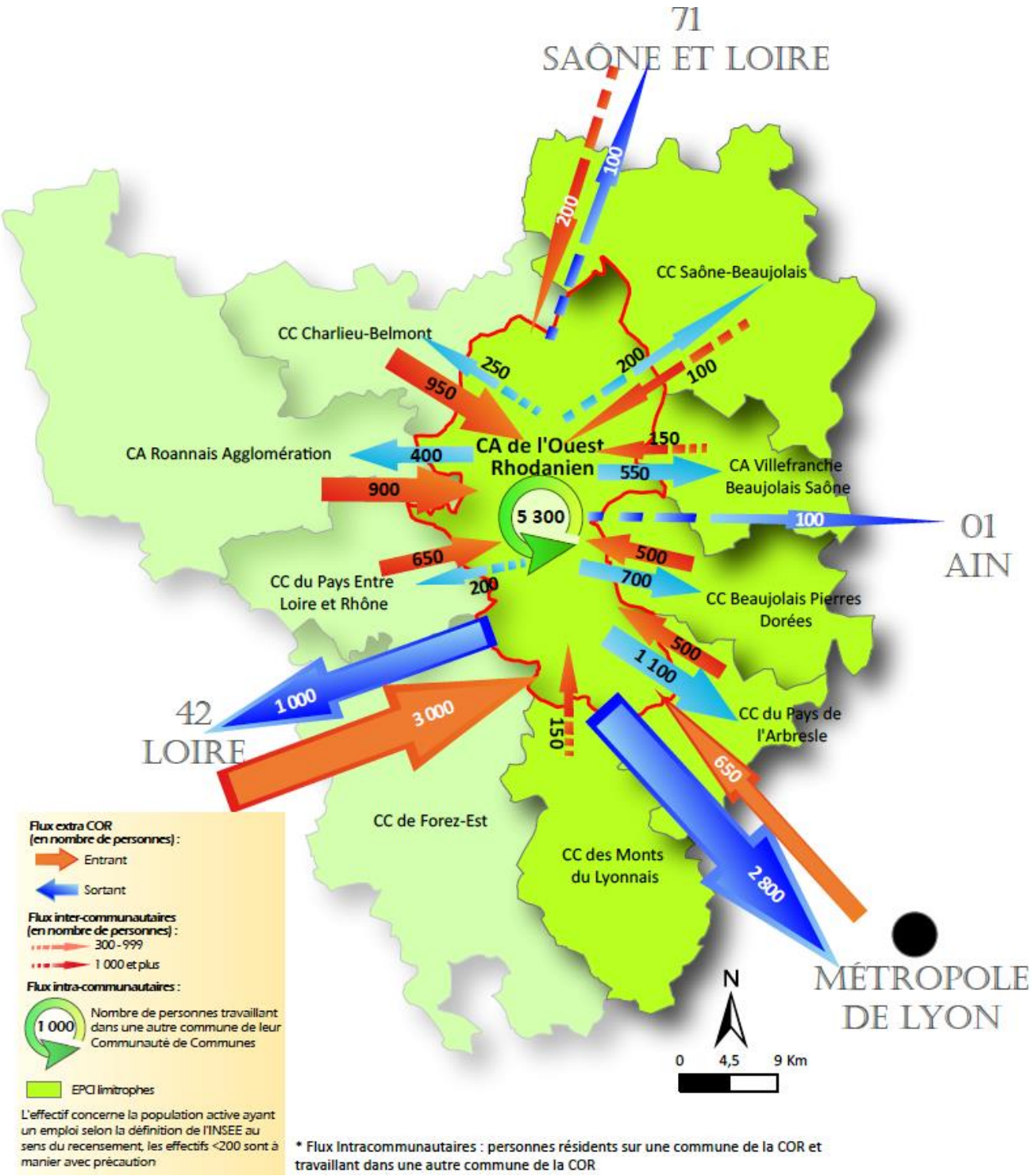
c) Une forte part de trajets domicile-travail internes à la COR

L'analyse plus spécifique des déplacements domicile-travail, réalisée par la MDEF du Rhône sur la base du recensement de la population de l'INSEE 2016, permet d'éclairer ces tendances favorisant des déplacements essentiellement locaux.

- Plus de 60 % des actifs occupés de la COR travaillent dans le périmètre de l'intercommunalité, dont 36 % directement sur leur commune de résidence, et ce malgré une forte concentration des emplois sur quelques polarités. Ces parts sont largement supérieures aux moyennes observées à l'échelle du département du Rhône. Elles viennent souligner une faible dépendance aux bassins d'emplois voisins mais, surtout, des choix d'implantation résidentiels tenant compte de l'allongement des temps de trajets, même de proximité, en raison de la topographie.
- Les déplacements domicile-travail extra communautaires sont minoritaires. Leur destination principale reste la métropole lyonnaise, seule à offrir un fort gisement d'emplois de niveau métropolitain souvent absent des villes petites et moyennes plus proches. Avec 2 800 trajets quotidiens, elle attire 40 % des actifs de la COR qui ne travaillent pas directement dans le territoire. Le pays de l'Arbresle, apparaissant pourtant comme l'EPCI ayant le plus d'échanges quotidiens avec la COR (notamment pour les habitants du secteur de Tarare) dans l'enquête ménages-déplacements, en comptabilise 1 100 quotidiens soit deux fois moins. Le cumul des trajets vers le Beaujolais, rayonnant fortement sur la haute vallée de l'Azergues, atteint 2 350 trajets quotidiens.

Outre les écarts méthodologiques évidents entre les deux études, il faut rappeler que l'enquête ménage déplacement prend en compte l'ensemble des motifs de déplacement. Elle souligne, par rapport à l'ensemble de l'aire métropolitaine lyonnaise, une part comparativement faible des trajets domicile-travail dans le total des trajets des habitants de la COR.

Destination des déplacements domicile-travail quotidiens



* Flux Intracommunautaires : personnes résidents sur une commune de la COR et travaillant dans une autre commune de la COR

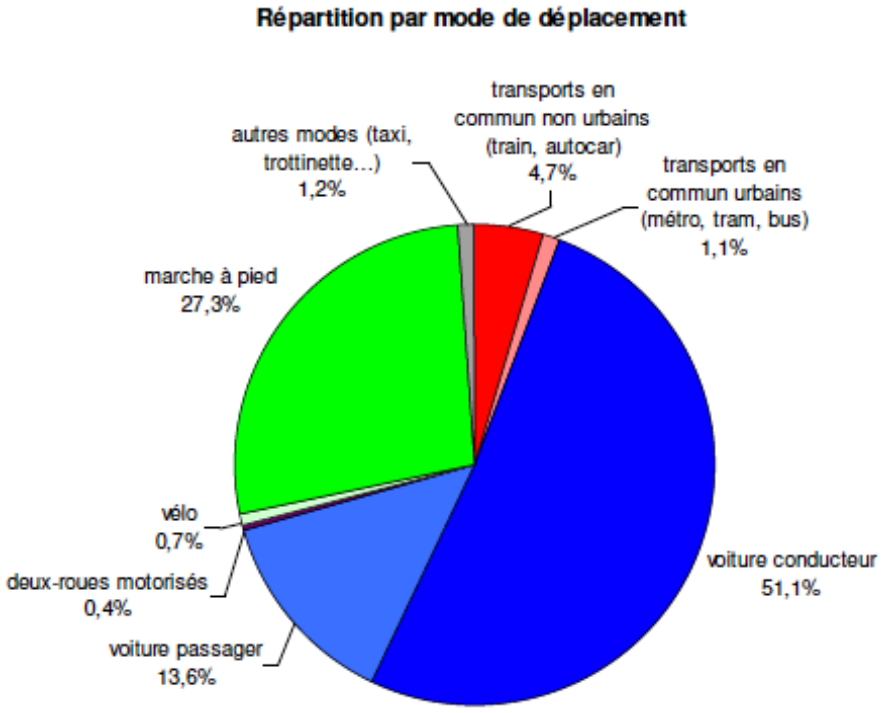
b) Une forte part modale de la voiture malgré des alternatives notamment dans la partie sud-ouest

a) Une dépendance à l'automobile individuelle

Malgré la forte autonomie des secteurs, illustrée par la faiblesse de la part des déplacements sortant de leurs frontières, les habitudes mises en lumière par l'enquête ménage déplacement montrent une part importante du temps quotidien consacrée aux trajets. Seuls les habitants du secteur Amplepuis-Thizy passent en moyenne moins de 40 minutes par jour à se déplacer. Ces durées atteignent 55 minutes pour ceux de la ville de Tarare et dépassent une heure pour la périphérie de Tarare et la haute vallée de l'Azergues avec des distances parcourues proches de 40 kilomètres. Ces chiffres interrogent l'aménagement des communes, notamment l'éclatement des fonctions urbaines entre zones d'habitat, de services et d'emplois éclatées au sein des communes.

Au regard des distances moyennes effectuées quotidiennement par les habitants et de la topographie du territoire, les déplacements sont essentiellement effectués en voiture. L'addition des trajets effectués en tant que conducteur et passagers atteint 65 % des parts modales observées par l'étude ménage déplacement à l'échelle de la COR et des trois communautés de communes voisines (périmètre des anciens EPCI Haut Beaujolais, Beaujolais Pierres Dorées et Saône Beaujolais). Les autres modes de transport, à l'exception de la marche à pied représentant 27 % des trajets, sont marginaux.

Cette répartition modale est tout à fait commune pour un territoire de faible densité polarisé par des villes petites et moyennes. Elle repose tant sur une faible densité résidentielle compliquant la mise en place de réseaux TC urbains que l'éclatement des zones d'activités et d'emplois et une amélioration constante des infrastructures purement routières, dont la mise en service de l'A89 constitue un exemple. A titre de comparaison, les résultats d'un territoire plus dense comme la communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône révèlent une part modale de l'automobile inférieure de presque 10 points.



source : enquête ménage déplacement 2015

b) Une desserte TER performante à l'ouest de la COR

Malgré la prépondérance des trajets automobiles, la COR dispose d'une offre de mobilité en transports en commun (TC) intéressante bien que très inégale à l'échelle du territoire.

La desserte TER est assurée par deux lignes, non interconnectées, ce qui élimine les possibilités de trajets est-ouest entre secteurs, ayant des arrêts sur trois gares principales disposant de systèmes de rabattement par navettes sur les autres communes :

- la ligne Lyon-Roanne dessert les gares de Tarare (2 arrêts : Tarare et Pontcharra-Saint-Forgeux) et Amplepuis. Elle est également reliée à Thizy-les-Bourgs par un service de navette depuis Amplepuis et grâce à la proximité de la halte ferroviaire Saint-Victor-Thizy. Elle présente une forte fréquence avec plus de 21 trajets par jour vers Lyon et Roanne en semaine avec un temps de trajet pouvant être concurrentiel à celui de l'automobile.
- la ligne Lyon-Paray-le-Monial/Moulins dessert la gare de Lamure-sur-Azergues et les haltes de Chambost-Allières, Grandris, et Saint-Nizier-d'Azergues par Lozanne qui bénéficient également d'un système de rabattement par navette. Les trajets vers les villes moyennes proches et la métropole lyonnaise présentent cependant une fréquence et des temps de trajets beaucoup moins intéressants qu'au départ de Tarare.

Tarare est la principale gare du territoire avec 480 000 voyageurs en 2018 (en baisse de 10 % par rapport à 2017). Suit Amplepuis avec 280 000 voyageurs, tandis que la fréquentation de la gare de Lamure-sur-Azergues s'élève à environ 22 000 voyageurs la même année.

Temps de trajet				
depuis / vers	Lyon	Roanne	Villefranche-sur-Saône	Paray-le-Monial
Tarare	40 min	35 min	70 min	/
Saint-Victor-Thizy	60 min	20 min	80 min	/
Lamure-sur-Azergues	55 min	120 min	105 min	55 min
fréquence				
depuis / vers	Lyon	Roanne	Villefranche-sur-Saône	Paray-le-Monial
Tarare	22 / jour	21 / jour	21 / jour	/
Saint-Victor-Thizy	10 / jour	8 / jour	9 / jour	/
Lamure-sur-Azergues	4 / jour	3 / jour	5 / jour	4 / jour

Moyennes saisies depuis site SNCF pour jour semaine normal (Jeudi 30/01/2020)

c) Des lignes de cars concentrées sur les axes des vallées

La desserte de transports en communs routiers constitue l'offre TC la plus utilisée par les habitants du territoire. Elle est principalement assurée par les cars régionaux, dont 9 lignes ont des arrêts situés sur la COR avec un niveau de fréquence variable. Cependant, comme pour le TER, les possibilités sont largement plus intéressantes sur la frange ouest de l'intercommunalité :

- Plusieurs lignes régulières parcourant l'axe Cours-Tarare en passant par Amplepuis et Thizy-les-Bourgs permettent théoriquement d'atteindre L'Arbresle, Villefranche-sur-Saône ou Lyon. Cependant, ces trajets nécessitent souvent des changements de lignes qui, au vu du cadencement allant de 3 à 7 passages par jour, sont rendus très compliqués.
- Une ligne passant par Lamure-sur-Azergues permet d'atteindre Villefranche-sur-Saône. Elle ne s'arrête que deux fois par jour dans la commune.

De plus, une soixantaine de lignes scolaires, peu utilisables par d'autres publics car ne circulant pas pendant les vacances, sont également accessibles. La délégation de service public des cars départementaux arrivant prochainement à échéance, il est possible que sa renégociation ouvre de nouvelles possibilités aux habitants du territoire.

A l'échelle de la COR, l'intercommunalité a également mis en place un système de transport à la demande depuis 2015. Il est limité aux personnes en situation d'isolement, qui doivent répondre à des critères particuliers pour prétendre à l'utiliser et son utilisation est limitée à 4 trajets par semaine nécessitant une réservation préalable la veille. Il ne représente qu'une part très marginale de l'utilisation des transports en commun par rapport aux TER et cars départementaux.

Focus sur les TC, part modale proche de 5% (les repartions par motif sont des estimations) :

Offre TC	Déplacements/JOB	Domicile - école	Domicile - travail	Autres
Réseau non urbain	5 500	85%	5%	10%
Transport à la demande	30	0%	50%	50%
TER au départ de Lamure	40	12%	81%	7%
TER au départ d'Amplepuis	700	26%	65%	9%
TER au départ de Tarare	1 200	30%	60%	10%
Autocars TER	100	85%	5%	10%
Total mode TC	**7 570**	**5 307**	**1 502**	**761**

source : COR

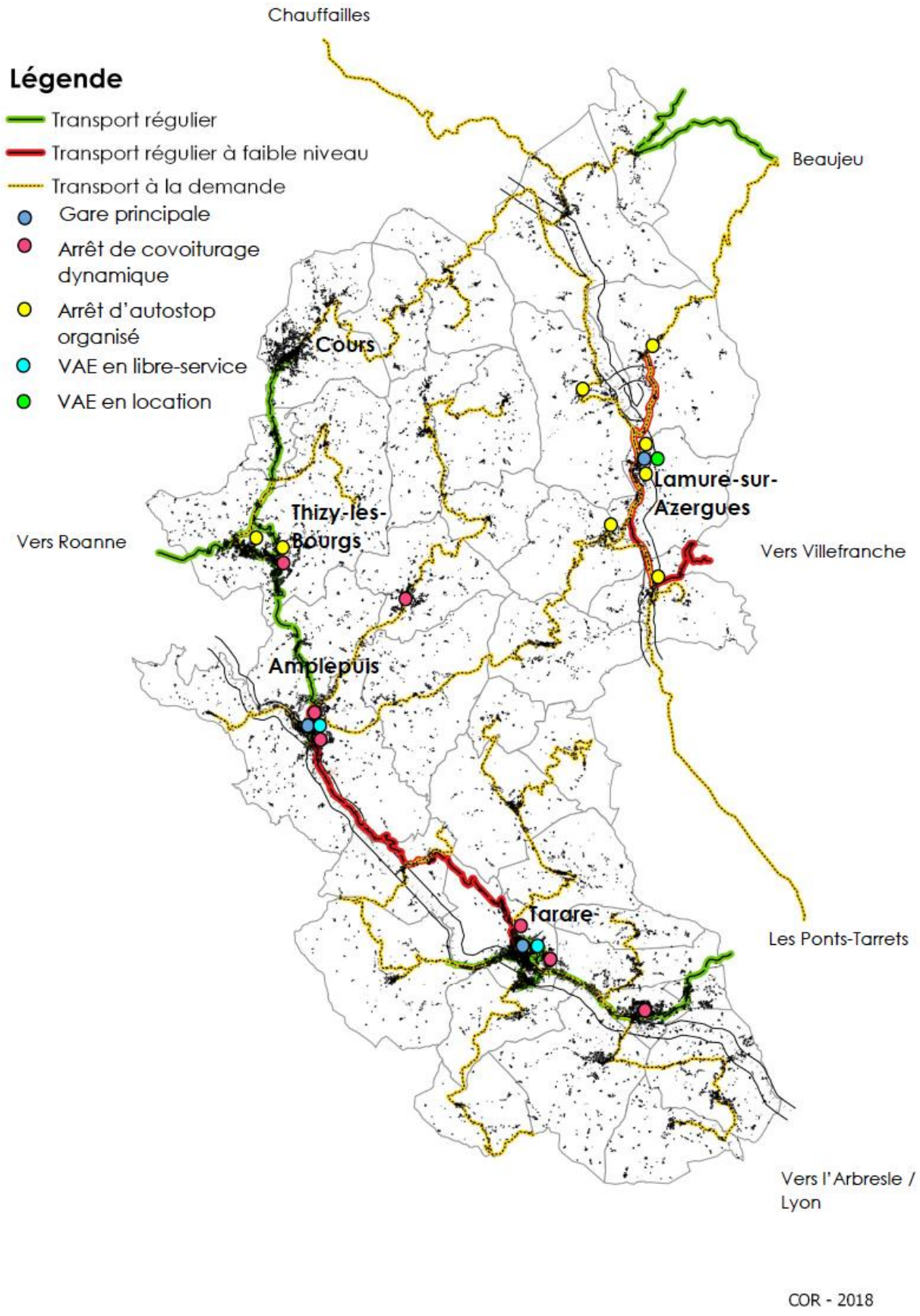
d) Des expérimentations visant à diversifier les pratiques de mobilité

Consciente des limites de l'attractivité des transports en commun sur son territoire, la COR s'est concentrée sur l'évolution des comportements des automobilistes en multipliant les initiatives visant à augmenter le taux d'occupation des véhicules et faire évoluer les comportements liés à la voiture individuelle.

- Plusieurs solutions facilitant et organisant les initiatives de covoiturage de la population sont expérimentées :
    - COVOIT'ICI dans l'ouest depuis 2017 et COVOIT'GO dans la vallée de l'Azergues. Il s'agit de faciliter l'auto-stop organisé grâce à des bornes lumineuses indiquant la destination des stoppeurs et, pour COVOIT'ICI, le montant de la participation au trajet ;
    - Dans le bassin d'emploi de Tarare, expérimentation d'une application pour constituer un réseau de co-voiturage ouvert au grand public. La COR va financer les trajets pour le passager au démarrage.
- Soutien à l'autopartage au sein de groupes d'habitants de la COR avec création d'une assurance spéciale sécurisant les particuliers décidant de partager leur véhicule
- Voiture électrique de la COR laissée à la disposition des habitants les soirs et week-end en gare de Tarare.

De plus deux stations de vélos à assistance électrique ont été créées au niveau des gares de Tarare et Amplepuis.

Offres de mobilité disponibles dans la COR



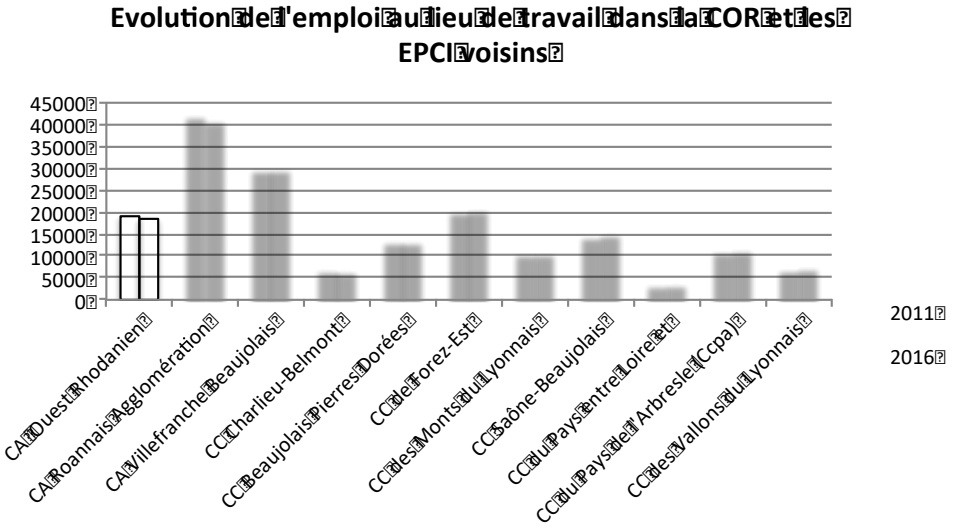
IV. Une économie en mutation rapide

a) Un bassin d'emploi en mutation

a) Un bassin autonome malgré une baisse de l'emploi

Avec plus de 18 400 emplois (privés comme publics) sur son territoire en 2016, la COR constitue un des principaux bassins locaux, notamment au regard du nombre d'habitants qu'elle accueille. En effet, elle propose 81 emplois pour 100 actifs entre 15 et 64 ans. Ce chiffre est inférieur aux agglomérations de Roanne et Villefranche-sur-Saône, proches de 100 emplois pour 100 actifs, mais néanmoins bien supérieur à celui des Communautés de communes voisines qui ont un profil beaucoup plus résidentiel et proposent de 50 à 100 emplois pour 100 actifs, surtout en direction de la métropole lyonnaise.

Cependant, le territoire de la COR a perdu 558 emplois (somme des emplois par secteurs d'activités, INSEE RP2016) entre 2011 et 2016. Si les EPCI des villes moyennes locales, notamment ceux de Roanne et Villefranche-sur-Saône, partagent des évolutions similaires, les Communautés de communes de la proche périphérie de la métropole lyonnaise ont au contraire gagné des emplois. Contrairement à ces territoires profitant largement du desserrement résidentiel lyonnais en terme d'économie présentielle, il est possible que la COR ne profite pas encore pleinement de l'amélioration de son accessibilité à la métropole.



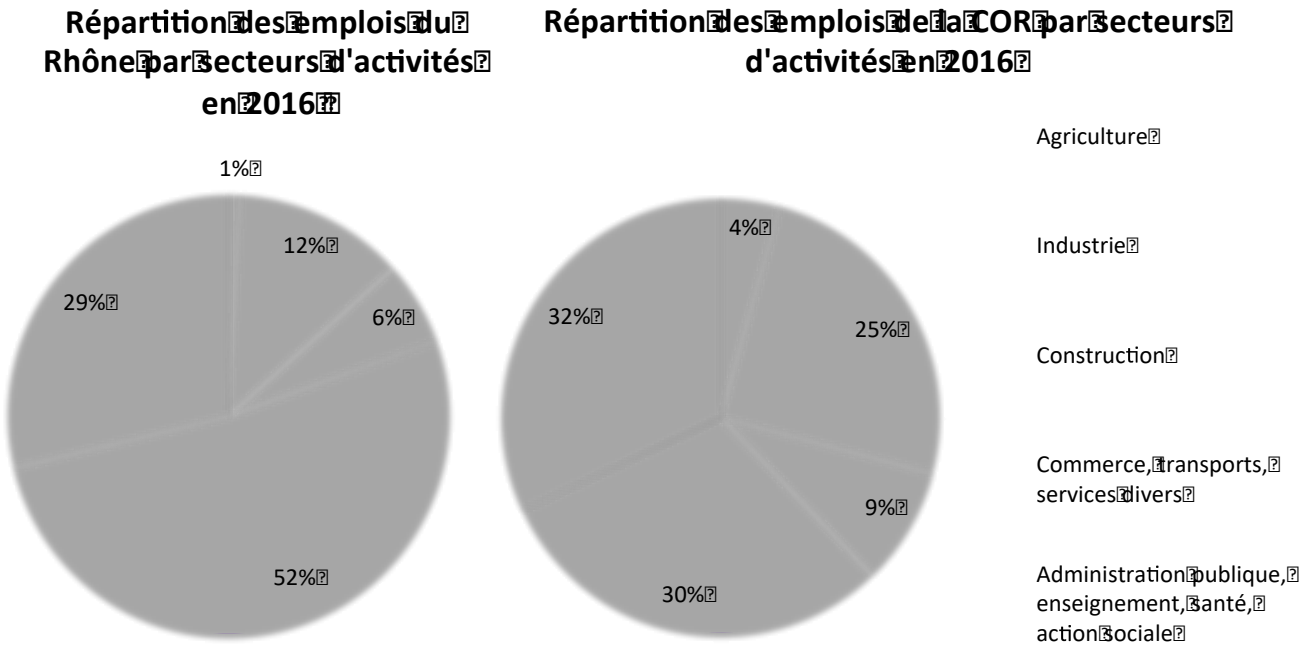
INSEE RP2016, RP2011

b) Un territoire économiquement très spécialisé

La COR est marquée par une forte tradition industrielle, portée notamment par le textile. Bien que ses activités historiques aient connu une déprise rapide en raison des crises économiques et de la tendance nationale à la désindustrialisation, le territoire apparaît encore aujourd'hui très spécifique dans les caractéristiques de sa population active comme de son tissu économique.

La répartition des emplois montre en 2016 une forte spécialisation dans l'industrie et l'agriculture par rapport à la moyenne départementale. Le territoire a des bases productives beaucoup plus développées que ses voisins. L'industrie, particulièrement, représente 25 % de l'emploi total, soit 2 fois plus que la moyenne départementale, alors que les services aux particuliers et entreprises apparaissent sous représentés avec 30 % de l'emploi contre 52 % pour le département. Cette

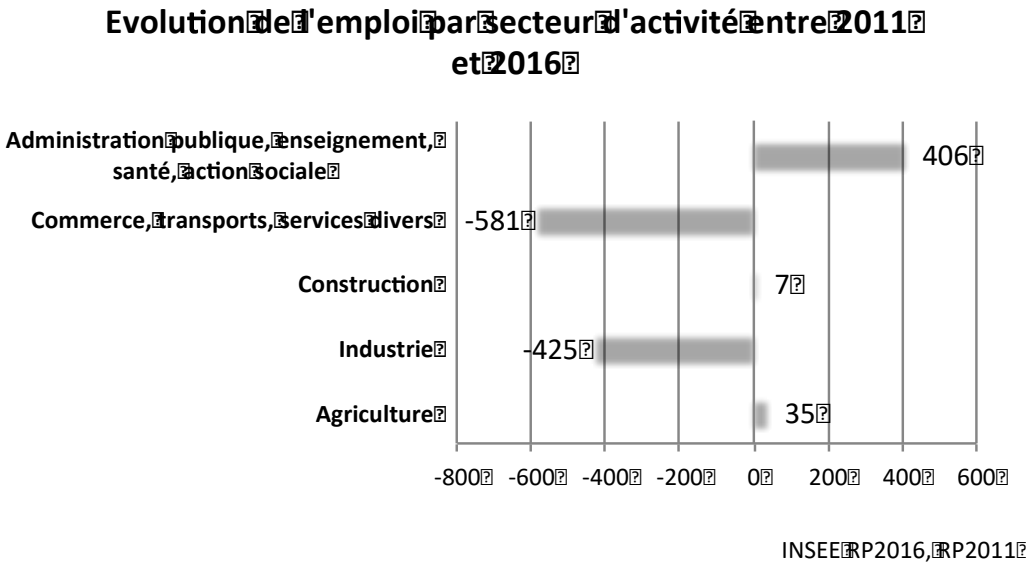
spécificité est à même de favoriser l'accueil d'établissements recherchant des infrastructures et savoir-faire dédiés, mais peut également limiter l'attractivité résidentielle du territoire en limitant la diversité des emplois proposés et le rendre moins résilient à des crises touchant l'industrie.



Source : INSEE RP2016

c) Une diversification des activités historiques

Signe de cet affaiblissement des bases productives historiques du territoire, les évolutions récentes de l'emploi voient un fort recul des secteurs des commerces-transports-services divers et de l'industrie. Ils perdent respectivement 581 et 425 emplois entre 2011 et 2016 soit 9 % de leur total de 2011. Les activités du textile, notamment, poursuivent leur déprise sur les périodes récentes, mais des emplois sont gagnés dans la métallurgie et l'industrie agro-alimentaire. De même la déprise des commerces-transports-services, causée par l'affaiblissement des services aux entreprises et du commerce de détail, masque un fort développement de la logistique et de l'hébergement-restauration qui souligne les atouts de la COR liés à son positionnement et la qualité de son cadre naturel. Les secteurs liés aux services publics viennent également s'étoffer et gagnent 406 emplois. Le territoire connaît donc une mutation rapide de son tissu économique, de plus en plus diversifié, tertiaire et dépendant de l'emploi public.



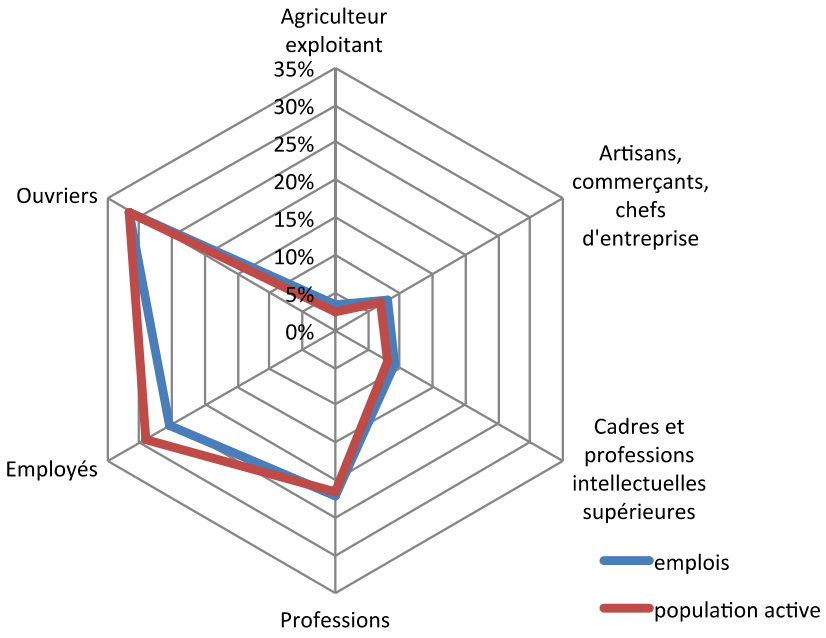
INSEE RP2016, RP2011

d) Une population ouvrière toujours prépondérante

La structure de la population active entre 15 et 64 ans par catégories socio-professionnelles montre une très forte adéquation avec celle de l'emploi et diffère également très largement des moyennes départementales, ce qui renforce l'idée d'un bassin d'emploi très spécifique.

- Les ouvriers représentent 32 % de la population active entre 15 et 64 ans de la COR contre 17 % en moyenne dans le Rhône. Les cadres et professions intellectuelles supérieures, au contraire, ont une part 2,5 fois inférieure à celle de l'ensemble du département.
- L'offre d'emploi de la COR peut théoriquement pourvoir à une très grande partie des besoins de sa population active avec 95 emplois de cadres, presque 85 emplois d'ouvriers ou professions intermédiaires contre 100 actifs relevant de ces catégories socio-professionnelles. L'adéquation est légèrement plus faible pour les employés avec 72 emplois pour 100 actifs.
- L'analyse des déplacements domicile-travail, présentée dans la partie « mobilité », montre des parts d'actifs en emploi travaillant dans leur commune ou EPCI de résidence bien plus élevées que dans l'ensemble du département. Cependant, le solde total de ces migrations quotidiennes est légèrement déficitaire : 7 000 actifs quittent la COR pour travailler contre 5 500 extérieurs qui y entrent. La métropole lyonnaise et en général les EPCI à l'est du territoire ont un fort potentiel d'attraction sur les actifs de la COR, mais à l'inverse cette dernière attire de nombreux actifs de la Loire et la Communauté de communes Beaumont-Charlieu.

Répartition des emplois et de la population active entre 15 et 64 ans par catégories socio professionnelles en 2016 dans la COR



Source : INSEE RP2016

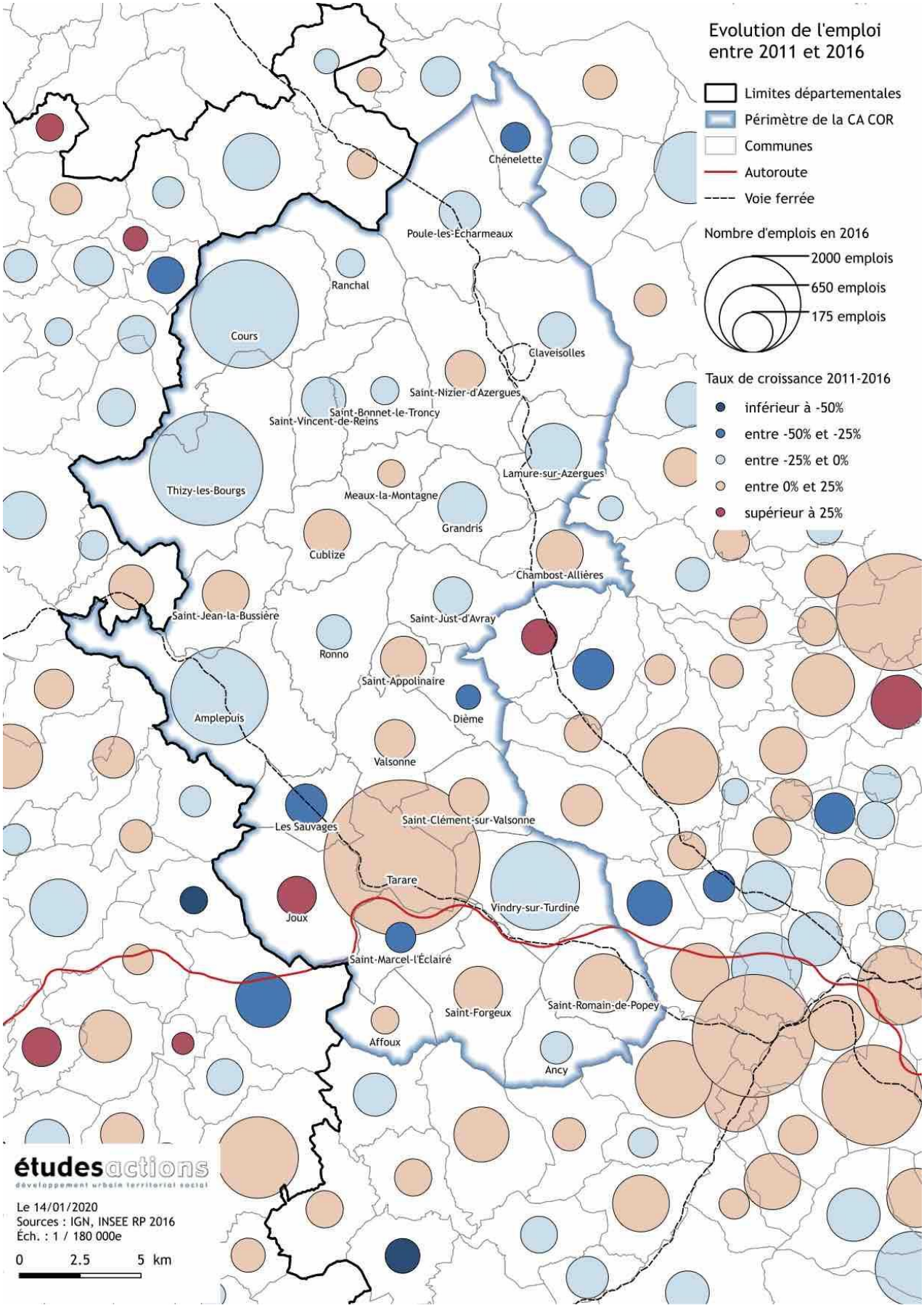
b) Une attractivité économique se déportant vers le sud

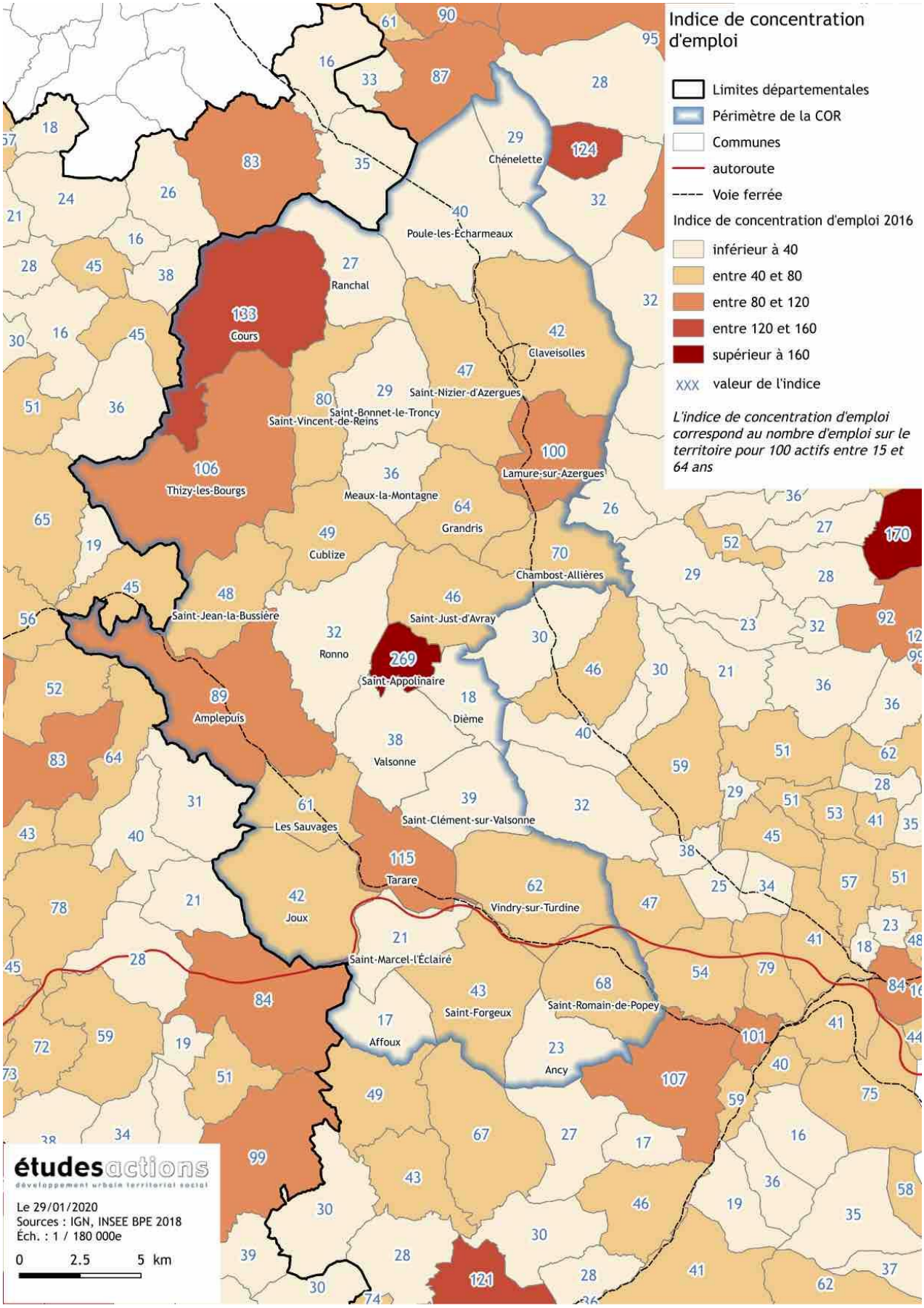
L'offre d'emplois de la COR apparaît particulièrement concentrée. 5 communes (Amplepuis, Cours, Vindry-sur-Turdine, Thizy-les-Bourgs et Tarare), toutes situées dans la frange ouest du territoire, en concentrent en 2016 près de 75 %, dont 28 % pour la seule ville de Tarare. Elles accueillent la grande majorité des zones d'activité existantes ou en projet. Cet axe nord-sud, à la fois le plus peuplé et le mieux équipé de la COR, propose plus d'emplois qu'il n'accueille d'actifs entre 15 et 64 ans. Cet excédent lui permet de rayonner sur le reste des communes de l'EPCI qui ont des taux de concentration d'emploi souvent très faibles, rarement plus de 30 emplois pour 100 actifs, mais aussi à l'extérieur. Seule Lamure-sur-Azergues a également un indice de concentration au moins neutre ce qui lui permet théoriquement de constituer avec sa première couronne un bassin d'emploi autonome.

Cette structure peut partiellement être remise en cause par l'entrée en service de l'A89 avec le développement d'un « urbanisme d'échangeur » et une attractivité économique se reportant sur le Sud du territoire avec une plus forte polarisation de Tarare sur le reste de la COR, ce qu'illustre notamment la montée en puissance des activités logistiques.

- Entre 2011 et 2016, si la COR a globalement perdu des emplois, Tarare est le seul pôle économique à continuer à s'être développé. Les villages du Sud du territoire comme Affoux, Saint-Forgeux, Saint-Romain-de-Popey ou Joux, sur lesquels débordent les zones d'activités liées à Tarare, ont gagné des emplois.
- Une grande majorité des communes du Nord sont en déprise. Les pôles de Cours, Amplepuis et Thizy-les-Bourgs, notamment perdent respectivement 265, 103 et 119 emplois.

Cependant, la perte de plus de 300 emplois à Vindry-sur-Turdine, la plus forte observée dans la COR durant la période, vient relativiser cette hypothèse.


Evolution de l'emploi
entre 2011 et 2016
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Communes
Autoroute
Voie ferrée
Nombre d'emplois en 2016
2000 emplois
650 emplois
175 emplois
Taux de croissance 2011-2016
inférieur à -50%
entre -50% et -25%
entre -25% et 0%
entre 0% et 25%
supérieur à 25%
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Lamure-sur-Azergues
Thizy-les-Bourgs
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Amplepuis
Dième
Valsonne
Les Sauvages
Saint-Clément-sur-Valsonne
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km


Indice de concentration d'emploi
Limites départementales
Périmètre de la COR
Communes
autoroute
Voie ferrée
Indice de concentration d'emploi 2016
inférieur à 40
entre 40 et 80
entre 80 et 120
entre 120 et 160
supérieur à 160
XXX valeur de l'indice
L'indice de concentration d'emploi correspond au nombre d'emploi sur le territoire pour 100 actifs entre 15 et 64 ans
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Thizy-les-Bourgs
Lamure-sur-Azergues
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Amplepuis
Dième
Valsonne
Les Sauvages
Saint-Clément-sur-Valsonne
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 29/01/2020
Sources : IGN, INSEE BPE 2018
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

LA CARTE
DES PRINCIPALES ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS
de la COR
Zones d'Activités
Projet de Zones d'Activités
Pépinières et hôtels d'entreprises
Tiers lieu / coworking
Centralités
Chènelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Meaux-la-Montagne
Lamure-sur-Azergues
Thizy les Bourgs
Grandris
Cublize
Cincinnati
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Dième
Amplepuis
Valsonne
Saint-Clément-sous-Valsonne
Les Sauvages
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Romain-de-Popey
Saint-Forgeux
Affoux
Ancy

V. Démographie

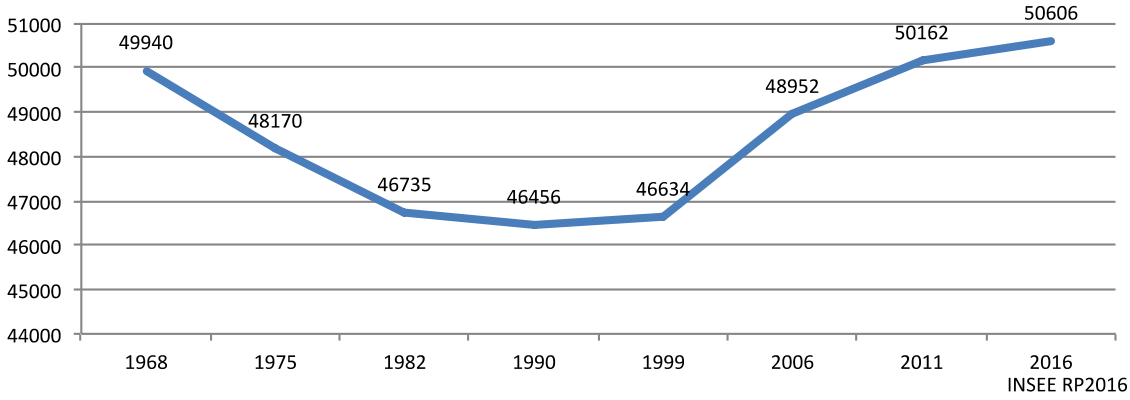
a) Une consolidation de la reprise démographique

a) Un renversement de tendance dans les années 1990

Le territoire de la COR comptabilise en 2016 plus de 50 600 habitants. Après une longue période de déprise se renversant à partir de 1990, sa population s'est mise à croître de nouveau jusqu'à dépasser son niveau de 1968 en 2011.

- Jusqu'aux années 1990 le territoire, enclavé et souffrant des difficultés croissantes de ses activités traditionnelles, notamment le textile, perd des habitants : près de 3 500 entre 1968 et 1990 soit près de 7 % de sa population.
- Cette tendance se renverse dans les années 1990 avec un gain de 4 150 habitants entre 1990 et 2016 à l'échelle de la COR. Si Cours et Thizy-les-Bourgs poursuivent leur déprise, Tarare, Amplepuis et Lamure-sur-Azergues stabilisent leur population ou gagnent des habitants. La croissance démographique est principalement portée par les communes du Sud du territoire, notamment Vindry-sur-Turdine, Saint-Forgeux et Saint-Romain-de-Popey, tournées vers l'extérieur de l'EPCI. Mais d'autres communes de la vallée du Rhins comme Cublize ou Saint-Jean-la-Bussière connaissent un développement plus endogène avec un retour de la croissance de la population couplé avec une hausse de l'emploi local.

Evolution de la population de la COR entre 1968 et 2016

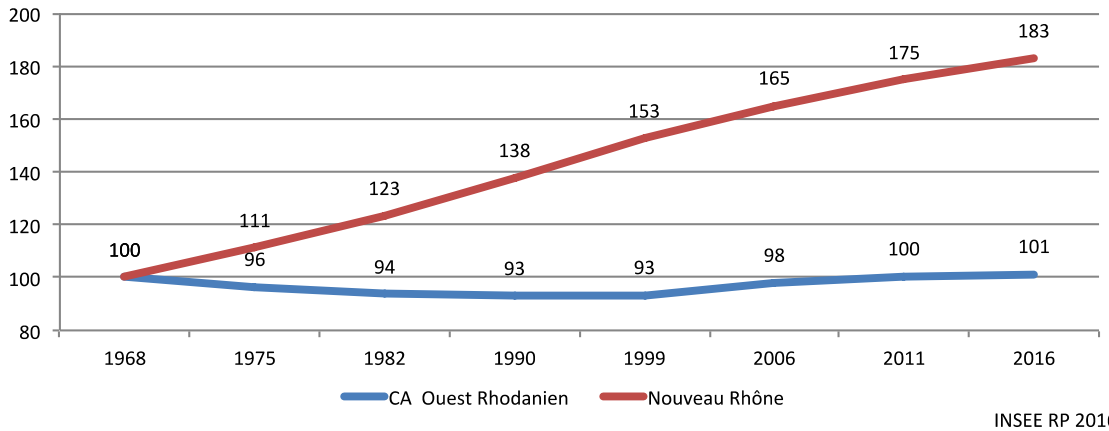


b) Un ralentissement récent du dynamisme démographique

Entre 2011 et 2016, la population de la COR est relativement stable : elle croît de 0,2 % par an soit un gain de 444 habitants. Cette dernière période vient donc confirmer la reprise de croissance démographique observée depuis les années 1990, mais s'avère cependant beaucoup moins dynamique que les périodes intercensitaires précédentes. Pour comparaison, le Nouveau Rhône dans son ensemble connaît un dynamisme bien supérieur (+0,9 % par an). Ses EPCI enregistrent pour la plupart une croissance annuelle de leur population aux alentours de 1 %, sauf le Pays de l'Arbresle, limitrophe. La COR est l'EPCI qui gagne relativement le moins d'habitants.

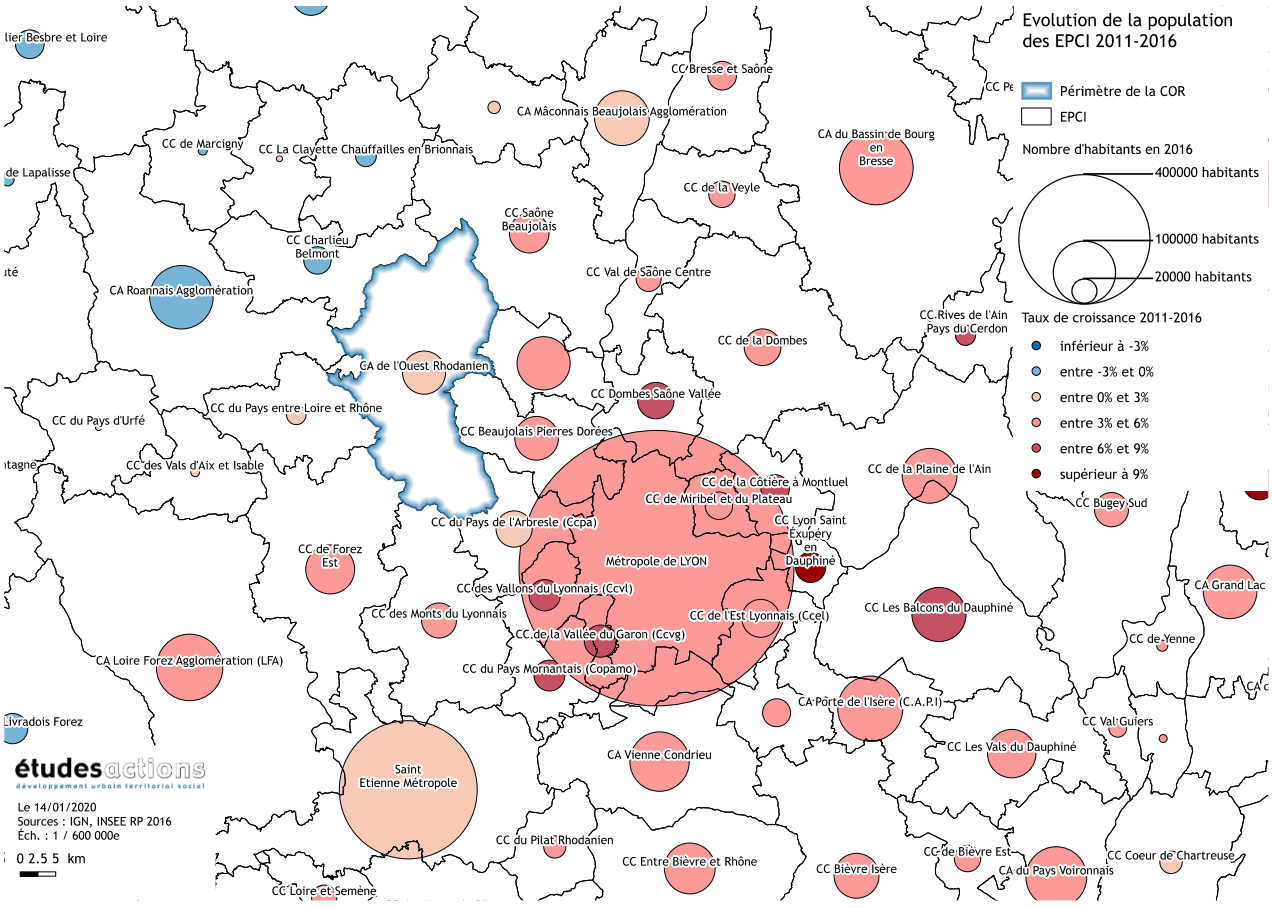
Depuis les années 1960, les courbes démographiques du Nouveau Rhône et de la COR sont en effet décorrélées. Quand le département connaît une croissance constante de sa population, la COR reste bien en deçà.

Evolution de la population de la COR et du Nouveau Rhône en base 100 entre 1968 et 2016



INSEE RP 2016

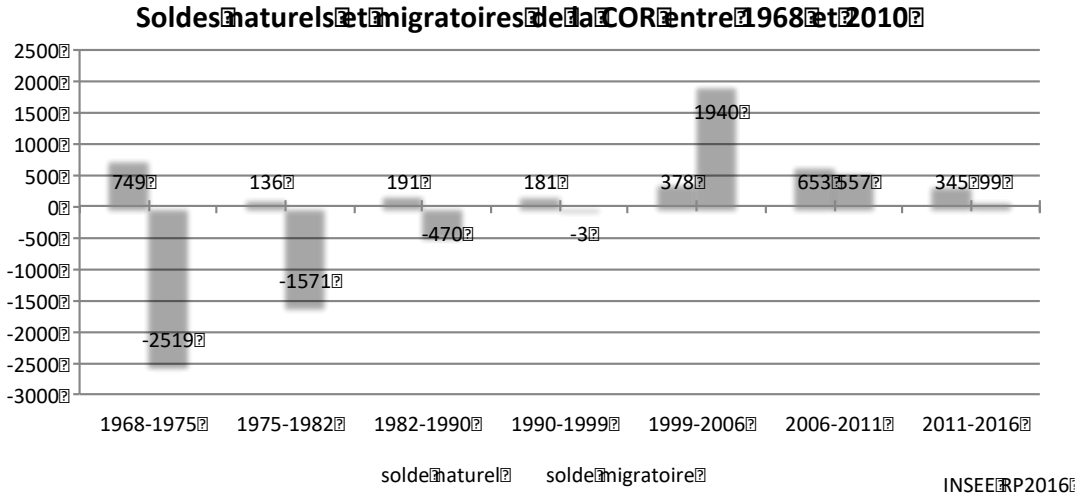
Le dynamisme d'une partie des EPCI de la région semble fortement lié au desserrement démographique de la métropole lyonnaise. Ainsi, entre 2011 et 2016, l'attractivité se concentre en proche périphérie et le long des principaux axes routiers et ferroviaires permettant d'habiter de plus en plus loin du pôle d'emploi lyonnais. La COR, au contraire, est plus éloignée et moins accessible, située dans une frange nord-ouest en interface avec les territoires plus ruraux de la Loire et de la Saône-et-Loire.



c) *Un développement de plus en plus endogène sur les périodes récentes*

Le bilan des soldes migratoires et naturels montre que la COR bénéficie d'un développement endogène :

- Le solde naturel, désignant la balance des naissances et des décès, reste positif depuis le recensement de 1968. Son excédent varie entre +136 et +749 habitants selon les périodes. C'est le principal facteur de croissance pendant la dernière période intercensitaire.
- Le solde migratoire, désignant la balance des migrations résidentielles, a connu depuis 1968 de fortes variations ayant une forte influence sur l'évolution totale de la population. Son déficit, initialement très négatif avec 2 519 sorties de plus qu'il n'y a eu d'entrées sur le territoire entre 1968 et 1975, s'est progressivement résorbé jusqu'à atteindre l'équilibre entre 1990 et 1999. Il a par la suite connu un pic pendant la période 1999-2006, +1940 habitants, qui s'est réduit sur les dernières périodes. Entre 2011 et 2016, il est légèrement positif.



b) Un affaiblissement progressif des villes centres

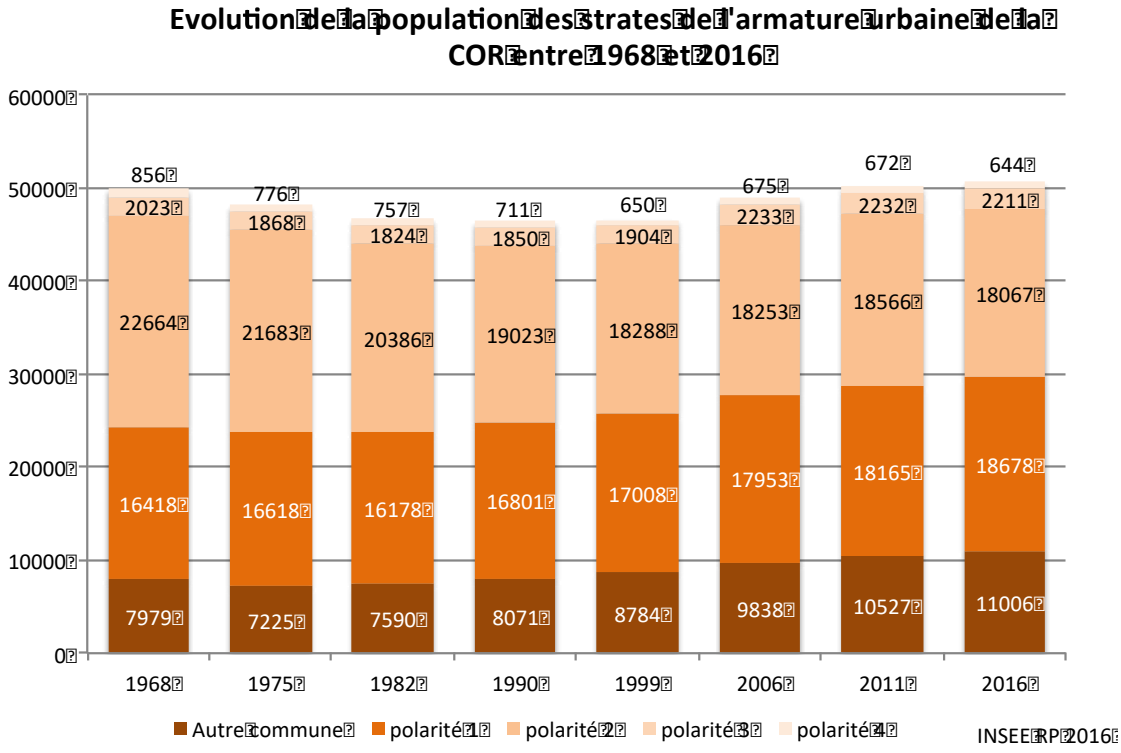
a) *Une croissance démographique portée par la 1ere couronne de Tarare*

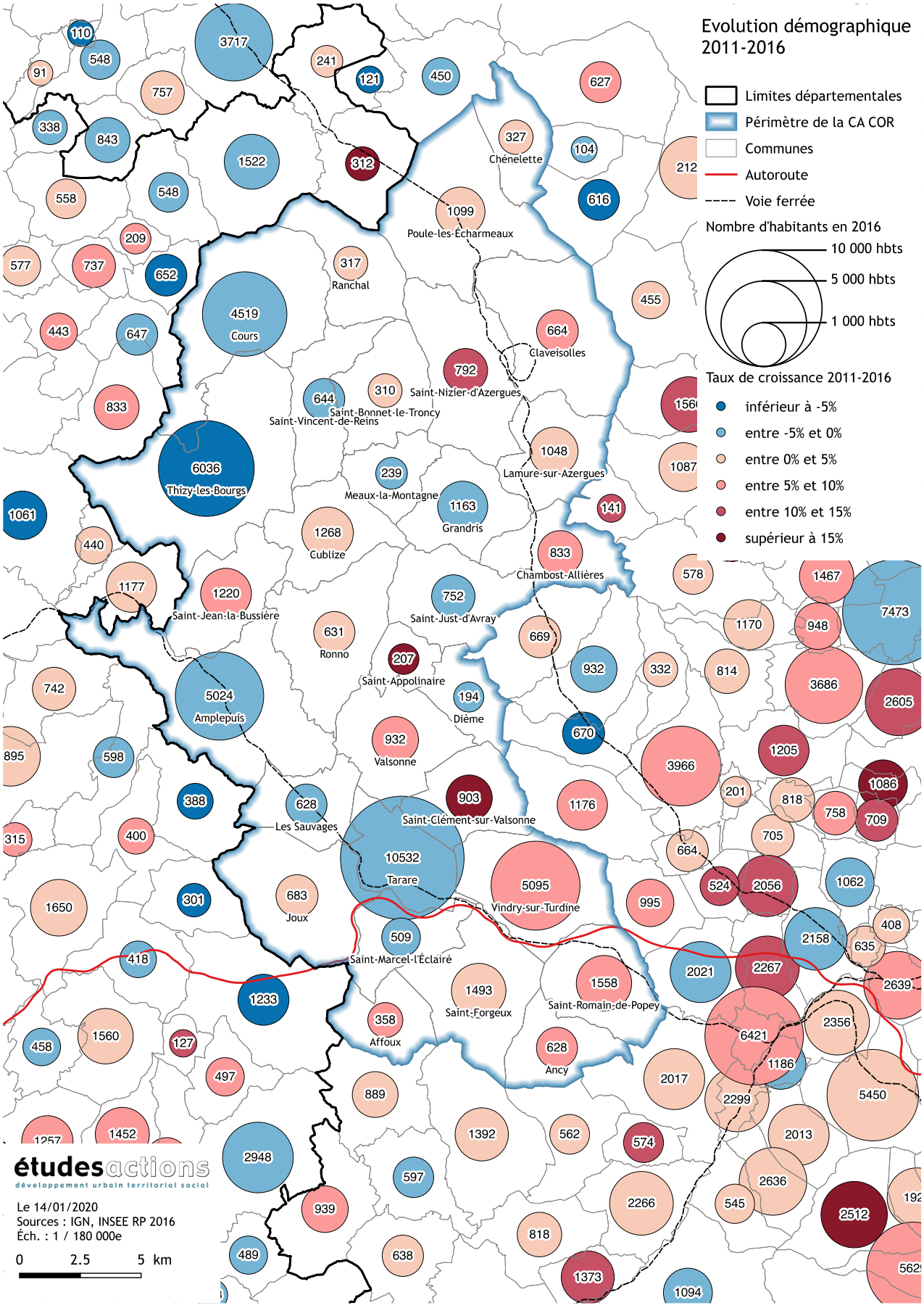
La croissance démographique observée à l'échelle de la COR sur les dernières périodes marque de fortes disparités entre les différents secteurs et strates de l'armature urbaine du territoire telles que définies par le PLH actuellement en vigueur.

- Les 3 polarités principales, correspondant aux villes centres de Tarare, Cours-Thizy-les-Bourgs, Lamure-sur-Azergues et à leurs 1eres couronnes respectives, concentrent en 2016 77 % de la population de la COR. En 1968 cette part était de 82 %. Elle se réduit progressivement au profit des villages mais reste très élevée ce qui souligne la faiblesse de la périurbanisation au delà des premières couronnes.
- Au sein des polarités, notamment les deux principales qui regroupent à elles deux plus de 36 700 habitants en 2016, la représentation démographique des villes centres diminue rapidement. Tarare, Thizy-les-Bourgs et Amplepuis perdent globalement des habitants depuis 1968. Tarare est ainsi passée de 12 296 à 10 532 habitants entre 1968 et 2016 mais cette baisse a tendance à se stabiliser pendant les dernières périodes. Amplepuis est passée de 5 344 à 5 024 habitants mais a connu une période de reprise entre 1999 et 2011. Thizy-les-Bourgs, par contre, a perdu des habitants de manière constante, passant de 8 362 à 6 036 habitants.
- Les premières couronnes des 2 polarités principales ont des évolutions contrastées. Celle de Tarare, composée de Vindry-sur-Turdine, Saint-Forgeux et Saint-Romain-de-Popey,

apparaît très dynamique et porte le développement démographique de la COR. Sa population a presque doublé entre 1968 et 2016 passant de 4 122 à 8 146 habitants. Celle de Thizy-les-Bourgs-Amplepuis, comprenant Cours, Saint-Jean-la-Bussière et Cublize, a au contraire vu sa population diminuer, passant de 8 958 à 7 007 habitants en raison de la déprise démographique de Cours, les deux autres communes ayant un fort dynamisme depuis les années 1990

- La polarité de niveau 3, comprenant Lamure-sur-Azergues et Grandris, représente 4 % de la population de la COR : sa part n'a pas évolué depuis 1968. Son évolution démographique est parfaitement corrélée avec celle de l'EPCI. Elle a connu une déprise entre 1968 et 1990, passant de 2 023 à 1 850 habitants, avant de connaître un regain de dynamisme et attendre 2 211 habitants en 2016.
- Les villages hors polarités connaissent depuis 1968 dans leur ensemble une augmentation constante de leur part démographique au sein de la COR ainsi qu'une croissance de leur population depuis 1975. Regroupant plus de 11 000 habitants en 2016 contre moins de 8000 en 1968, ils représentent désormais 22 % de la population de l'EPCI, soit plus que les villes centres de la première et de la seconde polarité. Même lorsque la population de la COR diminue, ils gagnent des habitants grâce au desserrement des polarités et des EPCI voisins. Cependant, l'ensemble qu'ils représentent n'est pas homogène. Ainsi, entre 2011 et 2016, si ceux qui sont voisins des polarités, notamment celle de Tarare ont un fort dynamisme, ceux situés au centre du territoire ou sur sa frange Est sous le pôle de Lamure-sur-Azergues, moins accessibles, perdent des habitants.

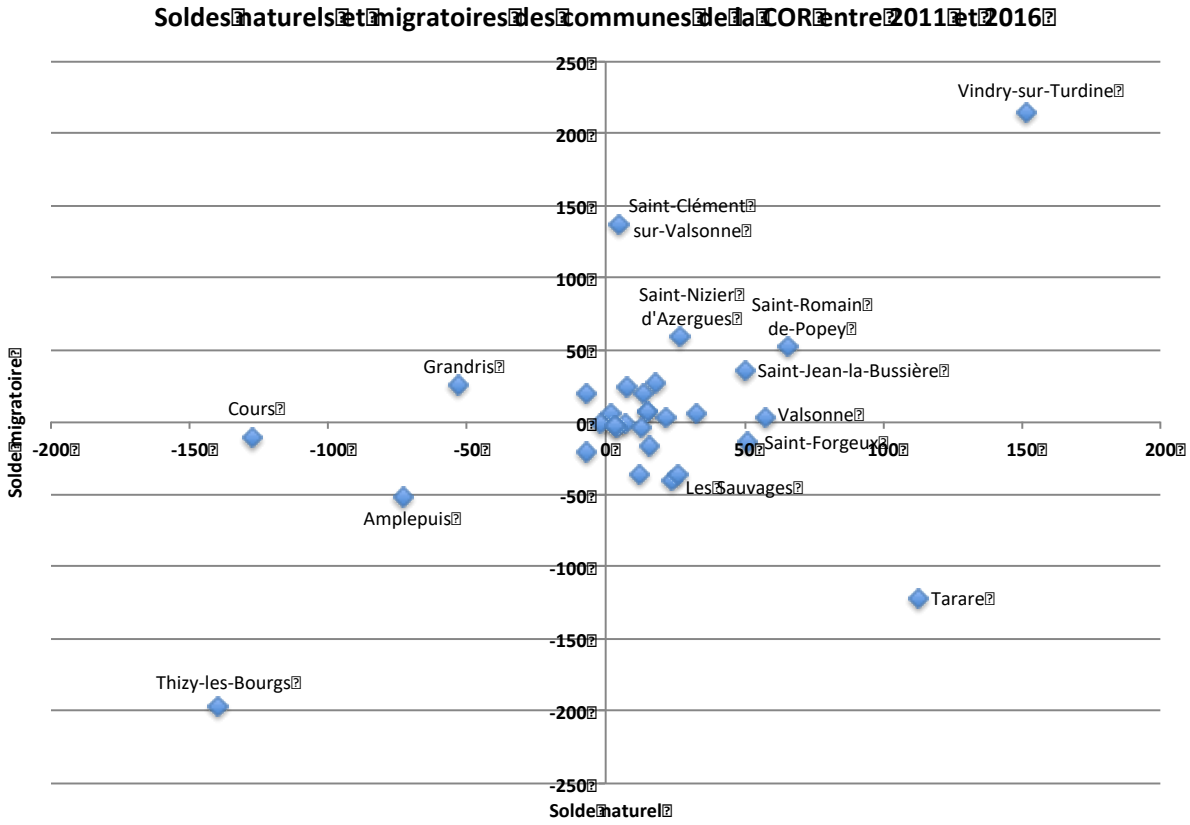



Evolution démographique
2011-2016
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Communes
Autoroute
Voie ferrée
Nombre d'habitants en 2016
10 000 hbts
5 000 hbts
1 000 hbts
Taux de croissance 2011-2016
inférieur à -5%
entre -5% et 0%
entre 0% et 5%
entre 5% et 10%
entre 10% et 15%
supérieur à 15%
Thizy-les-Bourgs
Cours
Amplepuis
Tarare
Saint-Clément-sur-Valsonne
Vindry-sur-Turdine
Poule-les-Écharmeaux
Chénelette
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Ranchal
Lamure-sur-Azergues
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Just-d'Avray
Saint-Jean-la-Bussière
Ronno
Saint-Appolinaire
Dième
Valsonne
Les Sauvages
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

b) Un déficit migratoire des pôles de la COR

L'évolution démographique des communes en fonction des soldes migratoires et naturels montre que les principaux pôles du territoire apparaissent moins attractifs que les petites communes au regard de la balance des entrées et des sorties. Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours ont toutes un solde migratoire déficitaire, et seule Tarare le compense en partie grâce à un solde naturel excédentaire.

A l'inverse, les communes du Sud et de la première couronne des pôles, notamment Vindry-sur-Turdine ou Saint-Romain-de-Popey autour de Tarare, mais aussi Saint-Jean-la-Bussière à proximité de Thizy-les-Bourgs ou Saint-Nizier-d'Azergues, cumulent des soldes naturels et migratoires positifs.



c) Une surreprésentation des ménages composés d'une personne seule

a) Près des deux tiers des ménages sont sans enfant

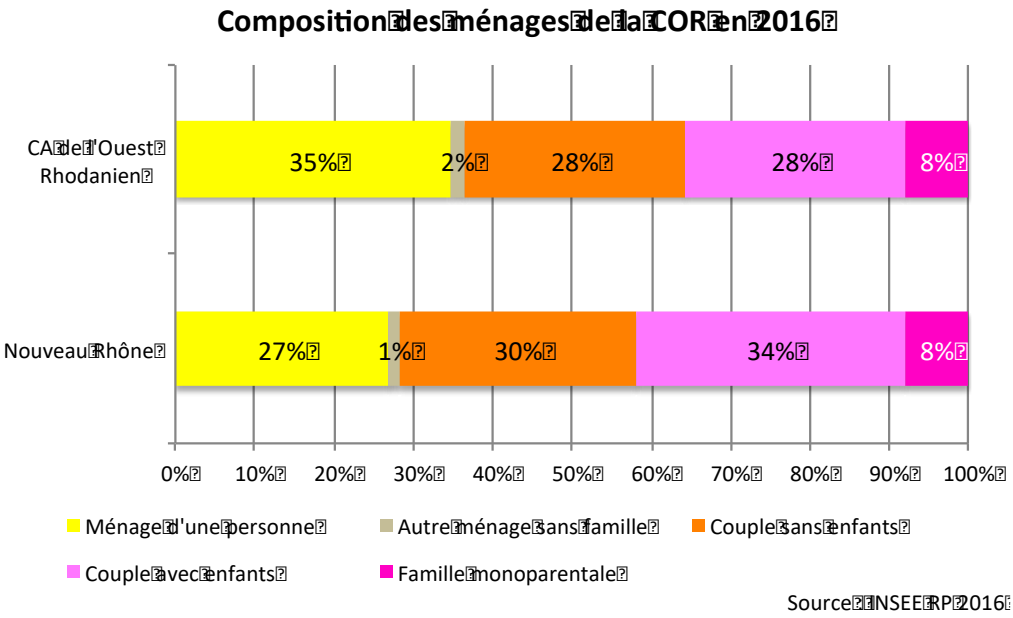
En 2016, la COR comptabilise 21 620 ménages.

La part des personnes vivant seules sur la COR est de 35 % en 2016, en hausse de 2 points par rapport à 2011. Elle apparaît à la fois sensiblement plus élevée et augmentant plus rapidement que celle du Nouveau Rhône : 28 % en 2016 contre 27 % en 2011. Parmi les EPCI du département, seul celui de Villefranche-sur-Saône a une représentation plus élevée. Les autres, plus proches de la métropole, ont tous des parts comprises entre 21 % et 30 % en 2016.

A l'inverse, les couples avec enfants apparaissent sous-représentés par rapport à la moyenne rhodanienne : 28 % des ménages en 2016 contre 33 % pour le Rhône (en baisse de 2 points par rapport à 2011).

La COR apparaît ainsi comme l'un des EPCI les moins familiaux du département, avec l'agglomération de Villefranche-sur-Saône.

Les couples sans enfant et les familles monoparentales présentent peu d'écart avec la moyenne départementale.



Ainsi, 65 % des ménages de la COR sont composés de petits ménages, d'une ou deux personnes, sans enfants.

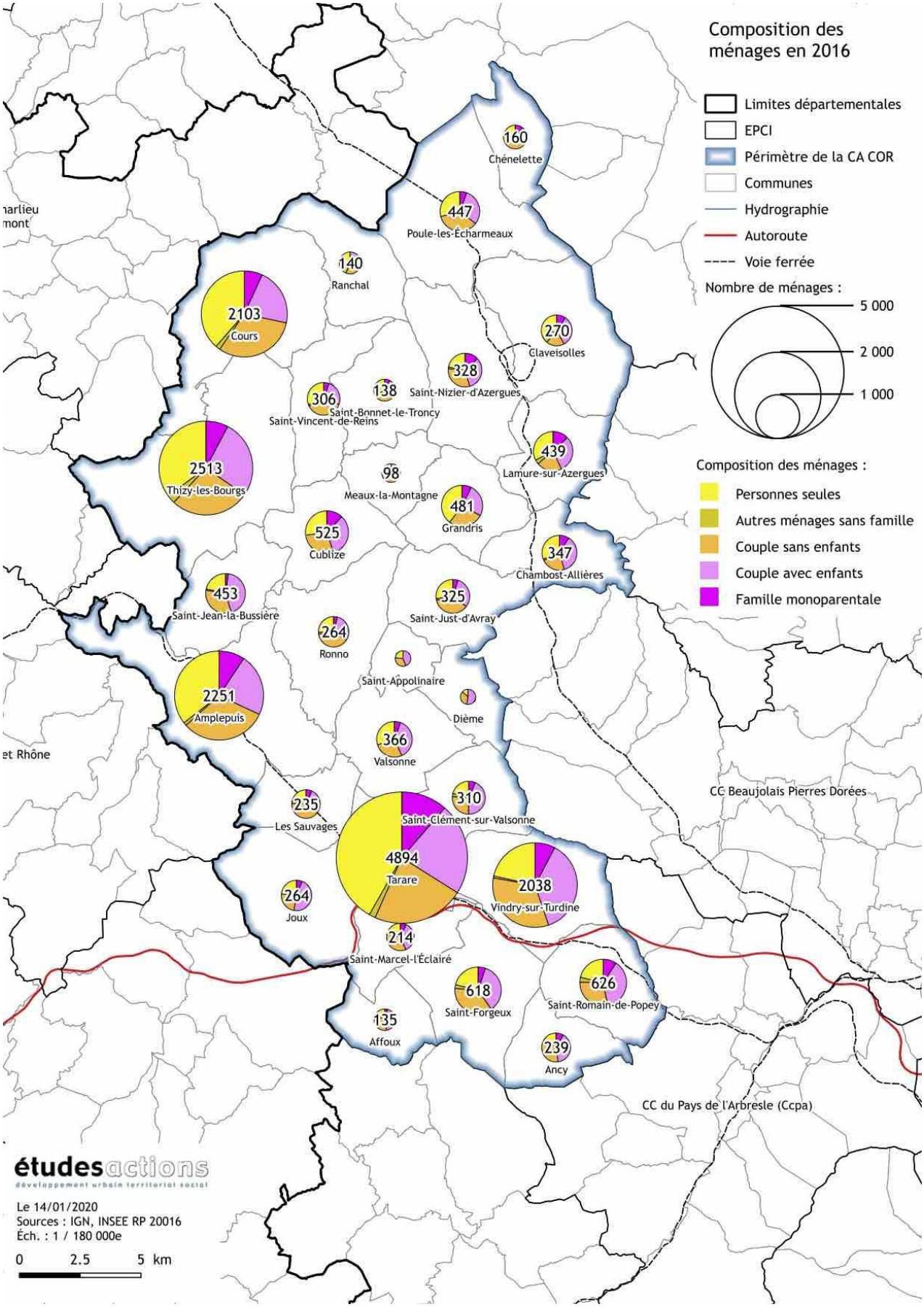
b) Les familles avec enfants sont concentrées dans les communes du sud

A l'échelle des communes, la taille moyenne et la répartition par types de ménages apparaissent obéir à une double logique de sectorisation et de strate d'armature urbaine.

- Les communes ayant les plus fortes parts de personnes seules par rapport à la moyenne de la COR sont les principaux pôles. Ainsi Amplepuis, Cours, Tarare et Thizy-les-Bourgs comptent entre 35 % et 45 % de ménages d'une seule personne et ont des tailles moyennes de ménages relativement basses, inférieures à 2,3 personnes. Cependant, ces caractéristiques sont également partagées par une partie des villages ruraux du nord de la COR : Chénelette, Grandris, Ranchal, Saint-Bonnet-le-Troncy ou Saint-Vincent-de-Reins.
- A l'inverse, les communes ayant les plus fortes parts de couples avec enfants et les tailles moyennes de ménages les plus élevées sont les villages périurbains et ruraux du Sud et Sud-Est du territoire. Ils cumulent une bonne accessibilité à Tarare ainsi qu'aux EPCI proches, une dynamique de construction récente et une population relativement faible. Affoux, Ancy, Dième, Joux, Saint-Appolinaire, Saint-Clément-sur-Valsonne, Valsonne ou Saint-Jean-la-Bussière avoisinent ou dépassent les 40 % de familles avec enfants. Cette tendance montre l'installation des grands ménages dans les territoires les moins équipés.
- Les communes périurbaines de Tarare se développant depuis des époques plus anciennes, comme Saint-Romain-de-Popey, Valsonne, Saint-Forgeux, Saint-Marcel-l'Eclairé ou Vindry-sur-Turdine, illustrent la faiblesse du renouvellement de la population des zones pavillonnaires en propriété. En effet, la propriété ralentit le « turn-over » et les logements perdent peu à peu de leurs occupants. Leurs parts de couples avec enfants restent élevées par rapport à la moyenne de la COR, mais plus équilibrées avec celles des

personnes seules et couples sans enfants. De plus, la taille moyenne de leurs ménages apparaît en baisse entre 2011 et 2016.

- Lamure-sur-Azergues, Cublize et Saint-Nizier sur Azergues ont une part de familles monoparentales relativement élevée : 12 % contre une moyenne de 8 % sur la COR. Cette concentration peut possiblement s'expliquer par l'équipement en services plus important de ces communes par rapport aux villages ruraux qui les entourent, qui permet à ces ménages de vivre dans une relative proximité sans avoir à quitter le secteur.

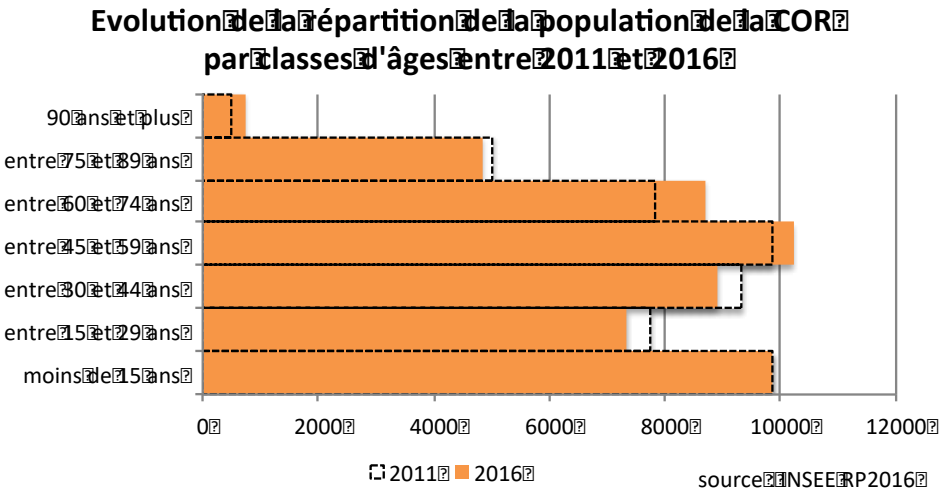


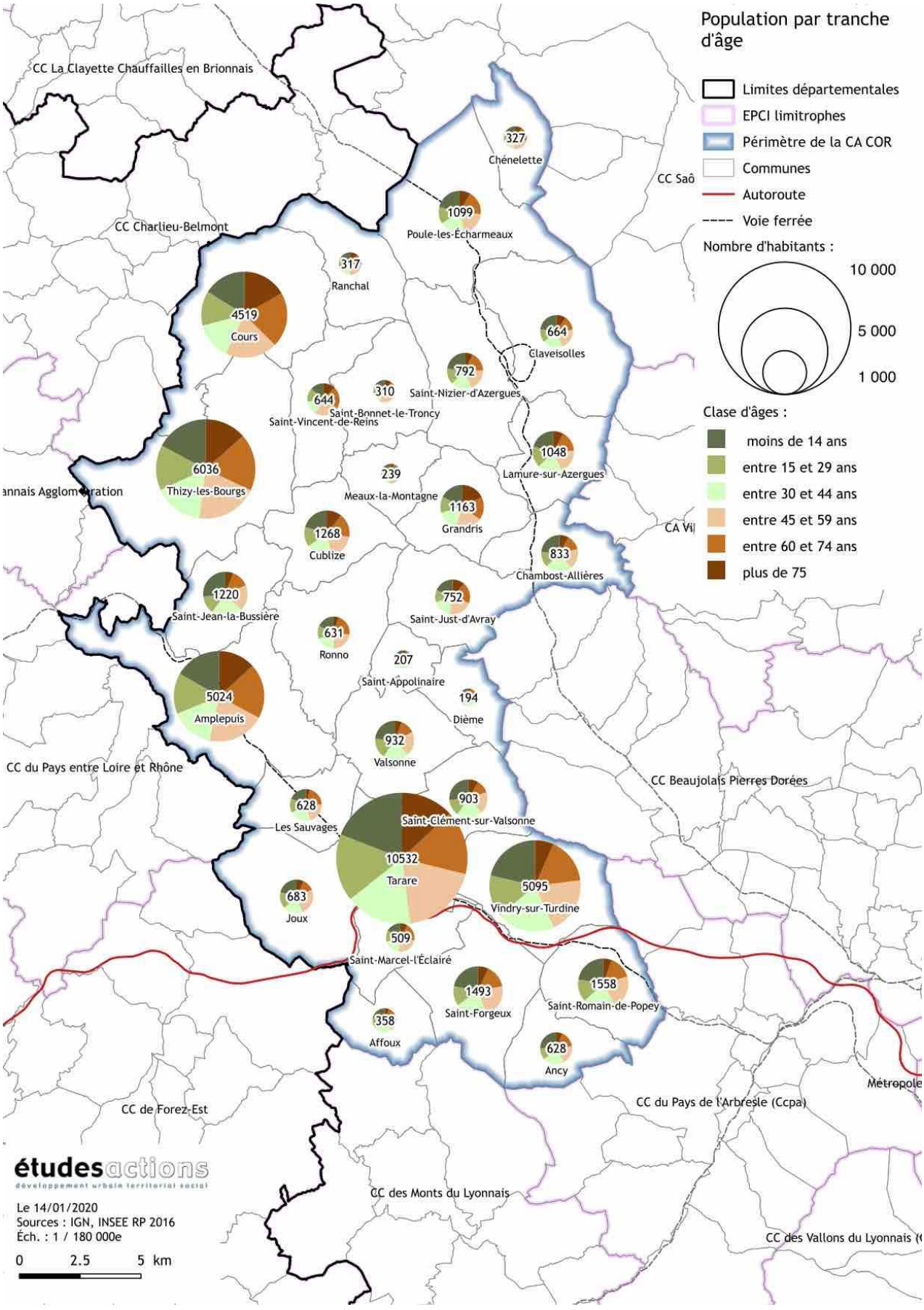
c) *Un vieillissement plus marqué dans le nord de la COR*

On note un vieillissement plus marqué de la population dans les pôles de Cours, Thizy-les-Bourgs, Amplepuis et, dans une moindre mesure, Tarare. Plusieurs facteurs s'y conjuguent : non seulement un vieillissement de la population communale mais également une attractivité auprès des populations vieillissantes extérieures, à la fois au sein des résidences pour personnes âgées mais aussi de l'offre de logement ordinaire, dans une logique de rapprochement des services. Ces quatre communes représentent 64 % des personnes de plus de 75 ans (pour 52 % de la population totale).

Le vieillissement apparaît également plus marqué dans les communes situées dans le centre nord du territoire, où la population s'est globalement moins renouvelée. Dans certaines communes de petite taille, les établissements pour personnes âgées peuvent avoir un poids important et accentuer le vieillissement, comme à Grandris. Ces communes ont aussi souvent de fortes parts de ménages d'une personne comme Meaux-la-Montagne, Cours, Grandris, Saint-Just-d'Avray, Saint-Vincent-de-Reins, Saint-Bonnet-le-Troncy, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs ou Chénelette.

Au contraire, les communes ayant les parts de moins de 30 ans les plus importantes par rapport à la moyenne de la COR sont situées dans la partie sud/sud-est du territoire. Il s'agit souvent des couronnes périurbaines des polarités supportant leur desserrement résidentiel comme Valsonne, Saint-Clément-sur-Valsonne, Saint-Jean-la-Bussière, Dième, Chambost-Allières, Joux, Saint-Nizier-d'Azergues, Ancy, Saint-Romain-de-Popey. Cependant, on retrouve également dans cette catégorie le pôle de Lamure-sur-Azergues.

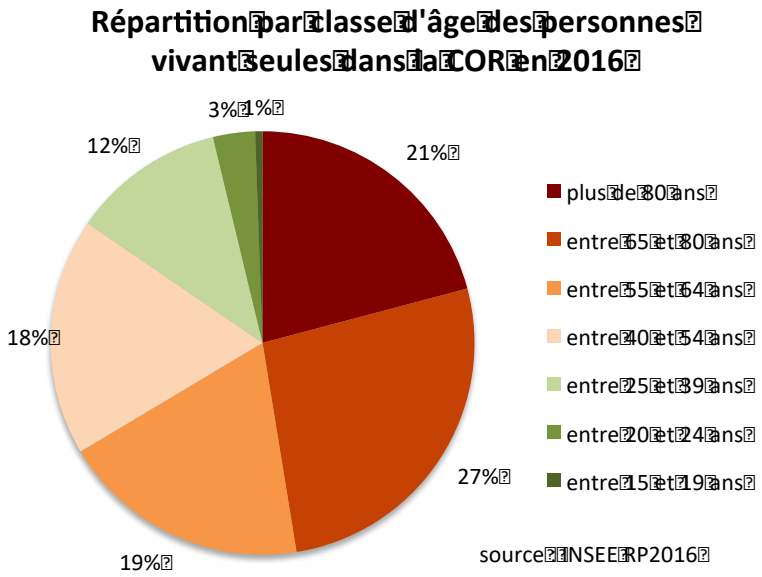



Population par tranche d'âge
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Autoroute
Voie ferrée
Nombre d'habitants :
10 000
5 000
1 000
Clase d'âges :
moins de 14 ans
entre 15 et 29 ans
entre 30 et 44 ans
entre 45 et 59 ans
entre 60 et 74 ans
plus de 75
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Charlieu-Belmont
CC Saô
CA Vi
annais Agglomération
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC de Forez-Est
CC des Monts du Lyonnais
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
Métropole
CC des Vallons du Lyonnais
327 Chénelette
1099 Poule-les-Écharmeaux
317 Ranchal
4519 Cours
664 Claveisolles
792 Saint-Nizier-d'Azergues
644 Saint-Vincent-de-Reins
310 Saint-Bonnet-le-Troncy
6036 Thizy-les-Bourgs
1048 Lamure-sur-Azergues
239 Meaux-la-Montagne
1163 Grandris
1268 Cublize
833 Chambost-Allières
1220 Saint-Jean-la-Bussière
752 Saint-Just-d'Avray
631 Ronno
207 Saint-Appolinaire
194 Dième
5024 Amplepuis
932 Valsonne
628 Les Sauvages
903 Saint-Clément-sur-Valsonne
10532 Tarare
5095 Vindry-sur-Turdine
683 Joux
509 Saint-Marcel-l'Éclairé
1493 Saint-Forgeux
1558 Saint-Romain-de-Popey
358 Affoux
628 Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

d) Des situations d'isolement des personnes âgées

Les ménages d'une seule personne comptent une large part de plus de 65 ans, ce qui peut mettre en évidence des situations d'isolement liées à l'âge. En effet, parmi les 7 547 personnes vivant seules dans leur logement, 48 % ont plus de 65 ans, soit 3 580 personnes. Les plus de 80 ans représentent à eux seuls 21 % des ménages d'une personne. Ces parts apparaissent supérieures à celle du Nouveau Rhône. Elles s'expliquent partiellement par le haut niveau d'équipement en structures pour personnes âgées[1].

A l'inverse, les moins de 40 ans ne représentent que 16 % des personnes vivant seules dans la COR, ce qui est inférieur à la moyenne départementale, et les classes d'âge comprises entre 40 et 64 ans 37 %.



d) Un territoire socialement homogène

En termes de revenus et de niveau de vie, le territoire de la COR présente un profil particulier par rapport à l'ensemble du département. Il s'avère à la fois moins aisé mais aussi moins inégalitaire :

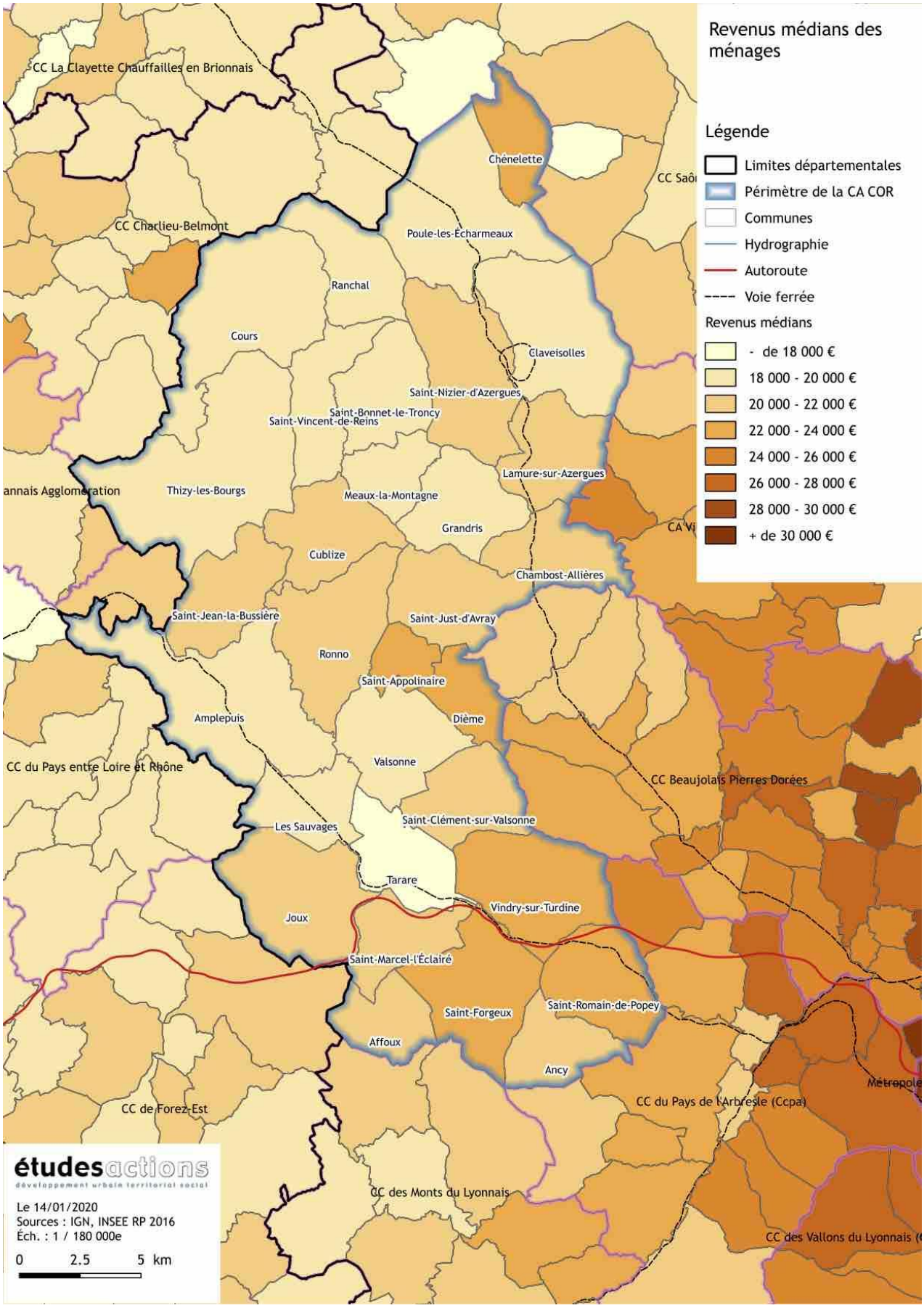
- La médiane du niveau de vie est de 19 955 euros, soit la plus faible parmi les EPCI du Nouveau Rhône, tous les autres dépassant les 20 000 euros voire les 25 000 euros dans certaines communautés de communes de la proche périphérie de l'Ouest lyonnais. Cette situation peut être liée au caractère plus périurbain et résidentiel de ces territoires qui accueillent de nombreux ménages travaillant dans la métropole.
- Le rapport interdécile de la COR, désignant l'écart entre les revenus les plus et les moins élevés, apparaît par contre relativement faible par rapport aux autres EPCI du Nouveau Rhône, ce qui souligne une relative homogénéité sociale. Pour comparaison, il est de 2,7 contre 3,9 sur la métropole lyonnaise qui accueille à la fois des ménages très précaires comme très aisés.

[1] En effet, les personnes vivant en maison de retraite sont comptées dans la population municipale. Compte-tenu de l'offre existante, on peut estimer à une population d'environ 1100 personnes les résidants des structures collectives.

A l'échelle communale, le niveau des revenus médians apparaît directement lié à la proximité et à l'accessibilité de la métropole lyonnaise. Il se déploie concentriquement puis le long des principaux axes routiers.

Le territoire de la COR apparaît donc segmenté :

- Les communes de la frange sud-est ont des niveaux de revenus médians plus élevés pouvant dépasser 22 000 euros, équivalents à ceux des communautés de communes Beaujolais-Pierres-Dorées ou du Pays de l'Arbresle.
- Les communes du nord, plus éloignées de la métropole, ont souvent des niveaux de revenus médians moindres, proches de ceux des EPCI voisins de la Loire et de la Saône-et-Loire, pour la plupart entre 18 000 et 20 000 euros.
- Tarare, au vu de la diversité de son parc de logements et de la concentration de services, a des revenus médians plus faibles que les autres communes de la COR, ce qui peut laisser supposer qu'elle concentre également des situations de précarité.


Revenus médians des ménages
Légende
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Communes
Hydrographie
Autoroute
Voie ferrée
Revenus médians
- de 18 000 €
18 000 - 20 000 €
20 000 - 22 000 €
22 000 - 24 000 €
24 000 - 26 000 €
26 000 - 28 000 €
28 000 - 30 000 €
+ de 30 000 €
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
Chénelette
CC Charlieu-Belmont
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Lamure-sur-Azergues
Thizy-les-Bourgs
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Amplepuis
Dième
Valsonne
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
Saint-Clément-sur-Valsonne
Les Sauvages
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
CC de Forez-Est
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC des Monts du Lyonnais
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

Les marchés immobiliers et fonciers

I. Un parc de logements spécialisé

a) Une part relativement faible de résidences principales

a) Un parc de logements important mais moins occupé que celui du département

Avec 27 043 logements recensés sur son territoire en 2016, la COR dispose quantitativement d'un des parcs résidentiels les plus importants du Nouveau Rhône dont il représente 13 % du total.

Cependant, ce parc apparaît plus faiblement occupé que celui des autres EPCI du département : en 2016, 80 % des logements de la COR sont des résidences principales, soit 21 663 ménages au total. Cette part est en léger tassement puisqu'elle était de 81 % en 2011.

Pour comparaison, les résidences principales représentent 89 % des logements du Nouveau Rhône et la COR est l'EPCI du Rhône où la part des résidences principales est la plus faible.

Ce constat dénote une pression résidentielle globalement faible.

Les autres logements sont composés :

- des résidences secondaires, 7 % des logements, pour une moyenne départementale de 4 % ;
- des logements vacants, dont la part s'élève à 13 % pour une moyenne départementale de 8 %.

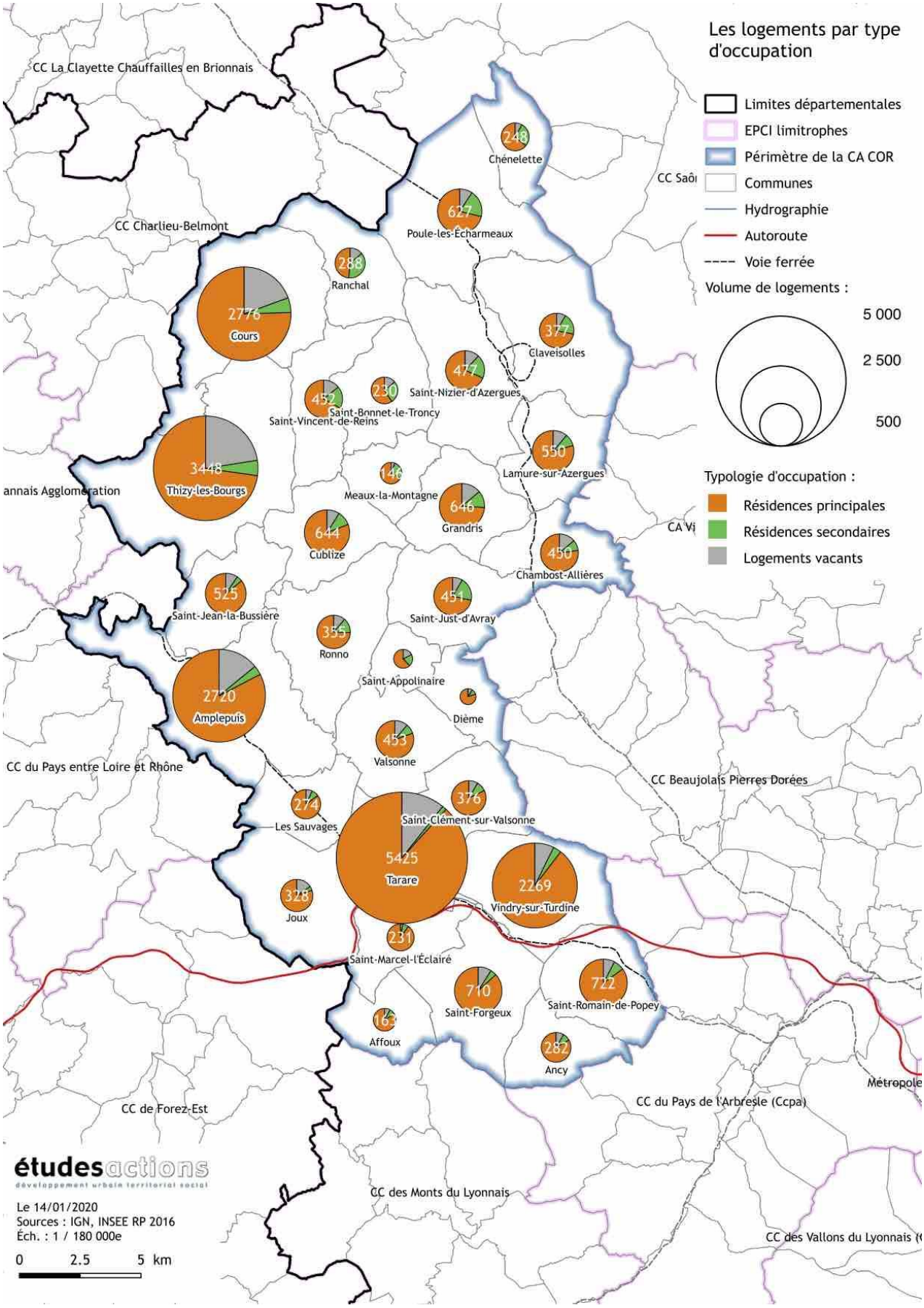
Ces segments sont présentés plus bas.

b) Une occupation plus forte dans la moitié sud

Le taux de résidences principales est contrasté au sein de la COR. Il est globalement élevé dans la moitié sud, jusqu'à Amplepuis et Saint-Clément-sur-Valsonne. Les deux pôles principaux ne font pas exception puisque Tarare présente un taux de résidences principales de 88 % et Amplepuis de 83 %.

La part des résidences principales s'affaiblit fortement dans la moitié nord, où elle est généralement inférieure, voire très inférieure, à 75 %.

Lamure-sur-Azergues se distingue néanmoins avec un taux de résidences principales de 80 %, identique à la moyenne communautaire, de même que Cublize (81 %). Les deux pôles de la moitié Nord ouest, Thizy-les-Bourgs et Cours, présentent des taux faibles : respectivement 75 % et 73 %.


Les logements par type d'occupation
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Hydrographie
Autoroute
Voie ferrée
Volume de logements :
5 000
2 500
500
Typologie d'occupation :
Résidences principales
Résidences secondaires
Logements vacants
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Charlieu-Belmont
CC Saôi
annais Agglomération
CA Vi
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC de Forez-Est
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC des Monts du Lyonnais
CC des Vallons du Lyonnais
Métropole
248 Chénelette
627 Poule-les-Écharmeaux
288 Ranchal
2776 Cours
377 Claveisolles
477 Saint-Nizier-d'Azergues
230
452 Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
3448 Thizy-les-Bourgs
550 Lamure-sur-Azergues
Meaux-la-Montagne
646 Grandris
644 Cublize
450 Chambost-Allières
525 Saint-Jean-la-Bussière
451 Saint-Just-d'Avray
355 Ronno
Saint-Appolinaire
2720 Amplepuis
Dième
453 Valsonne
376 Saint-Clément-sur-Valsonne
274 Les Sauvages
5425 Tarare
2269 Vindry-sur-Turdine
328 Joux
231 Saint-Marcel-l'Éclairé
710 Saint-Forgeux
722 Saint-Romain-de-Popey
Affoux
282 Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

b) Un parc résidentiel favorisant l'accueil de grands ménages

a) Une représentation des logements collectifs très concentrée à Tarare et, dans une moindre mesure, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours

Le parc de logements de la COR (incluant résidences principales comme secondaires et logements vacants) est globalement à dominante pavillonnaire : 17 905 maisons, soit 66 %, contre 8 936 appartements.

Cette répartition, stable entre 2011 et 2016, est quasiment identique à celle du Nouveau Rhône, département dominé par des EPCI de villes moyennes mais surtout des territoires résidentiels dépendants de la métropole lyonnaise qui n'est pas incluse dans son périmètre. L'offre de la COR apparaît plus en faveur du logement collectif que la plupart des Communautés de communes de la proche périphérie de la métropole, qui sont très spécialisées et ne proposent que très peu d'appartements, souvent entre 20 % et 26 % de leur parc. Elle souligne la présence de communes relativement urbaines et autonomes s'étant développées autour de bassins d'emplois propres et ayant dû répondre aux besoins en logements de populations diversifiées.

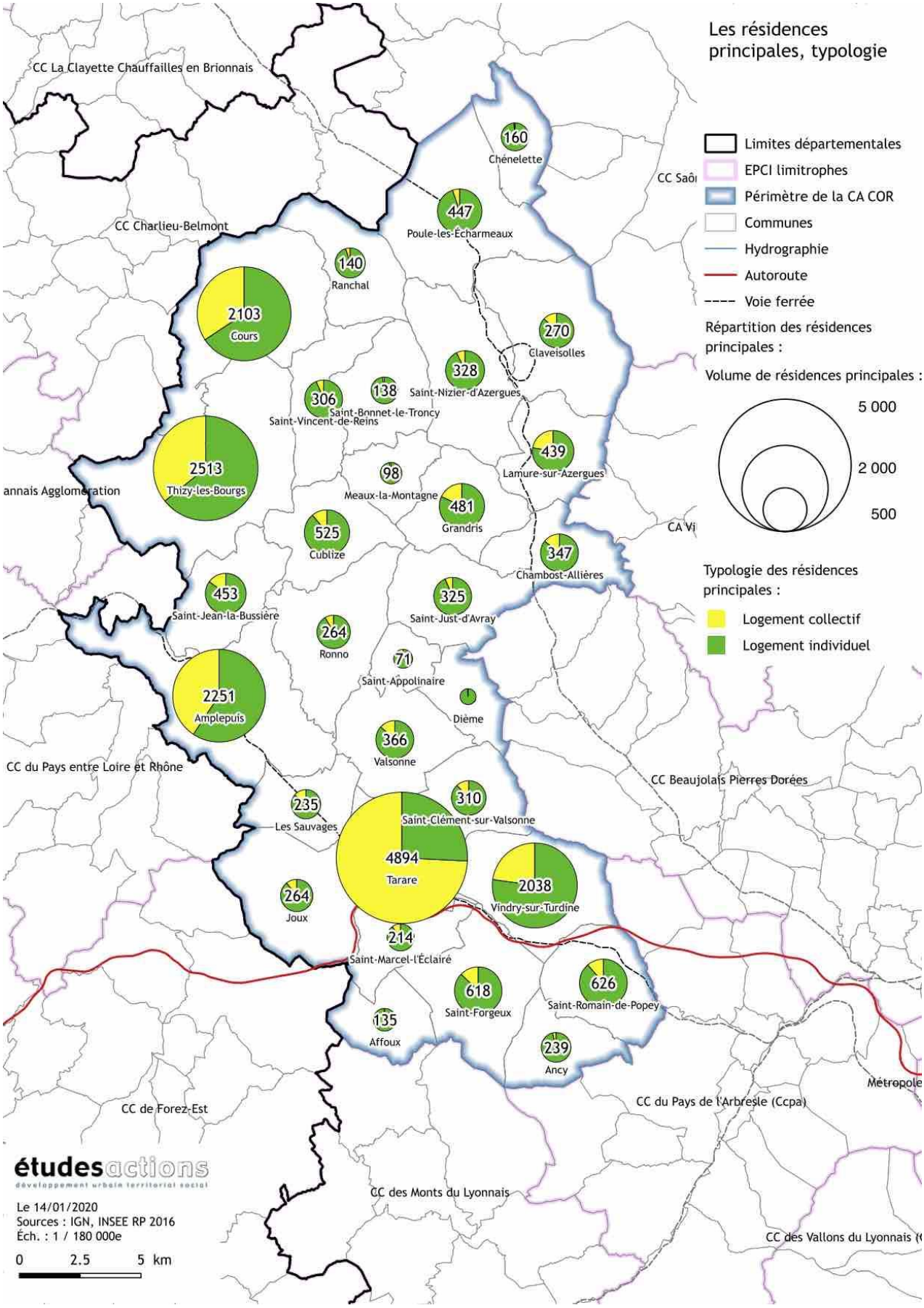
L'offre collective de la COR est en 2016 très concentrée à Tarare, seule commune proposant plus d'appartements que de maisons : 75 % contre 25 % alors que le reste du territoire compte 77 % de maisons contre 23 % d'appartements.
L'offre d'appartements est dans une moindre mesure présente à Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours, où elle atteint entre 36 % et 40 %, soit un peu plus de la moyenne communautaire.
Ces quatre communes principales regroupent 82 % des appartements du territoire. Elles jouent donc un fort rôle de diversification de l'offre en logement à l'échelle de la COR.
Le reste du territoire a un profil fortement pavillonnaire, à l'exception de Vindry-sur-Turdine et Lamure-sur-Azergues qui se détachent légèrement avec 23 % d'appartements dans leur parc.
Les évolutions entre 2011 et 2016 ne semblent pas aller dans le sens d'un rééquilibrage. La plupart des communes voient leurs parts de maisons augmenter alors que le parc de Tarare se spécialise encore plus dans les appartements. Certaines communes de première couronne des pôles comme Vindry-sur-Turdine, Saint-Clément-sur-Valsonne et Saint-Nizier d'Azergues amorcent cependant une diversification de leurs offres.
Cette forte spécialisation conduit à regrouper l'essentiel de l'offre en collectif sur la frange ouest de la COR alors que l'est ne propose presque que des maisons, ce qui peut limiter la fluidité des parcours résidentiels.

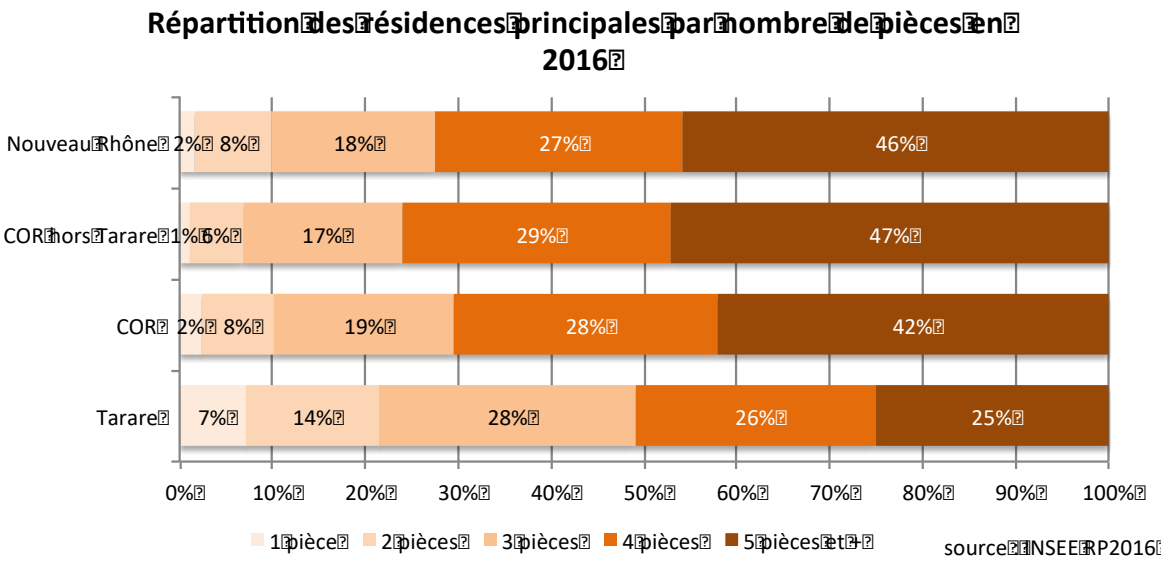
b) Des typologies de logements spécialisées selon les communes

Dans la COR comme dans le Nouveau Rhône, la taille des logements est élevée : 4,4 pièces, avec une écart marqué entre les maisons, qui comptent en moyenne 4,9 pièces, et les appartements, 3,2.

70 % des résidences principales comptent en effet au moins 4 pièces et près de la moitié au moins 5 pièces. A l'inverse, les petits logements, 3 pièces ou moins, ne représentent que 30 % des résidences principales alors que les petits ménages, composés d'une ou deux personnes, en occupent 65 %.

Cette inadéquation entre taille du logement et configuration familiale peut être problématique en termes de solvabilisation par les aides au logement, d'entretien du logement et de charges d'énergie liées au logement.


Les résidences principales, typologie
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Hydrographie
Autoroute
Voie ferrée
Répartition des résidences principales :
Volume de résidences principales :
5 000
2 000
500
Typologie des résidences principales :
Logement collectif
Logement individuel
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Charlieu-Belmont
CC Saôi
annais Agglomération
CA Vi
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC de Forez-Est
CC des Monts du Lyonnais
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC des Vallons du Lyonnais
Métropole
160 Chénelette
447 Poule-les-Écharmeaux
140 Ranchal
2103 Cours
270 Claveisolles
328 Saint-Nizier-d'Azergues
138
306 Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
2513 Thizy-les-Bourgs
439 Lamure-sur-Azergues
98 Meaux-la-Montagne
481 Grandris
525 Cublize
347 Chambost-Allières
453 Saint-Jean-la-Bussière
325 Saint-Just-d'Avray
264 Ronno
71 Saint-Appolinaire
2251 Amplepuis
Dième
366 Valsonne
310 Saint-Clément-sur-Valsonne
235 Les Sauvages
4894 Tarare
2038 Vindry-sur-Turdine
264 Joux
214 Saint-Marcel-l'Éclairé
618 Saint-Forgeux
626 Saint-Romain-de-Popey
135 Affoux
239 Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km



Comme pour la ventilation entre logements collectifs et individuels, les contrastes sont marquées entre Tarare et le reste du territoire :

- Tarare est la seule commune de la COR ayant des capacités d'accueil de petits ménages significatifs. 49 % de ses résidences principales ont 3 pièces ou moins, ce qui est lié à la forte part d'appartements dans son parc résidentiel.
- Les autres communes de la COR ont quasiment toutes des parts de petits logements inférieures à 25 % et un nombre moyen de pièces supérieur à 4,3, voire 4,6 dans le cas de la première couronne de Tarare et les villages du Nord.
- Amplepuis se détache avec une part intermédiaire de petits logements : 33 %, ainsi que quelques autres communes dans lesquelles figurent les autres pôles principaux (entre 25 % et 30 %) mais également Les Sauvages, Grandris, Chambost-Allières ou Valsonne.

On note que les ménages de la COR ayant emménagé depuis moins de 4 dans leur résidence principale se sont le plus souvent installés dans des biens ayant un nombre de pièces inférieur à la moyenne de la commune.

c) Une majorité de propriétaires

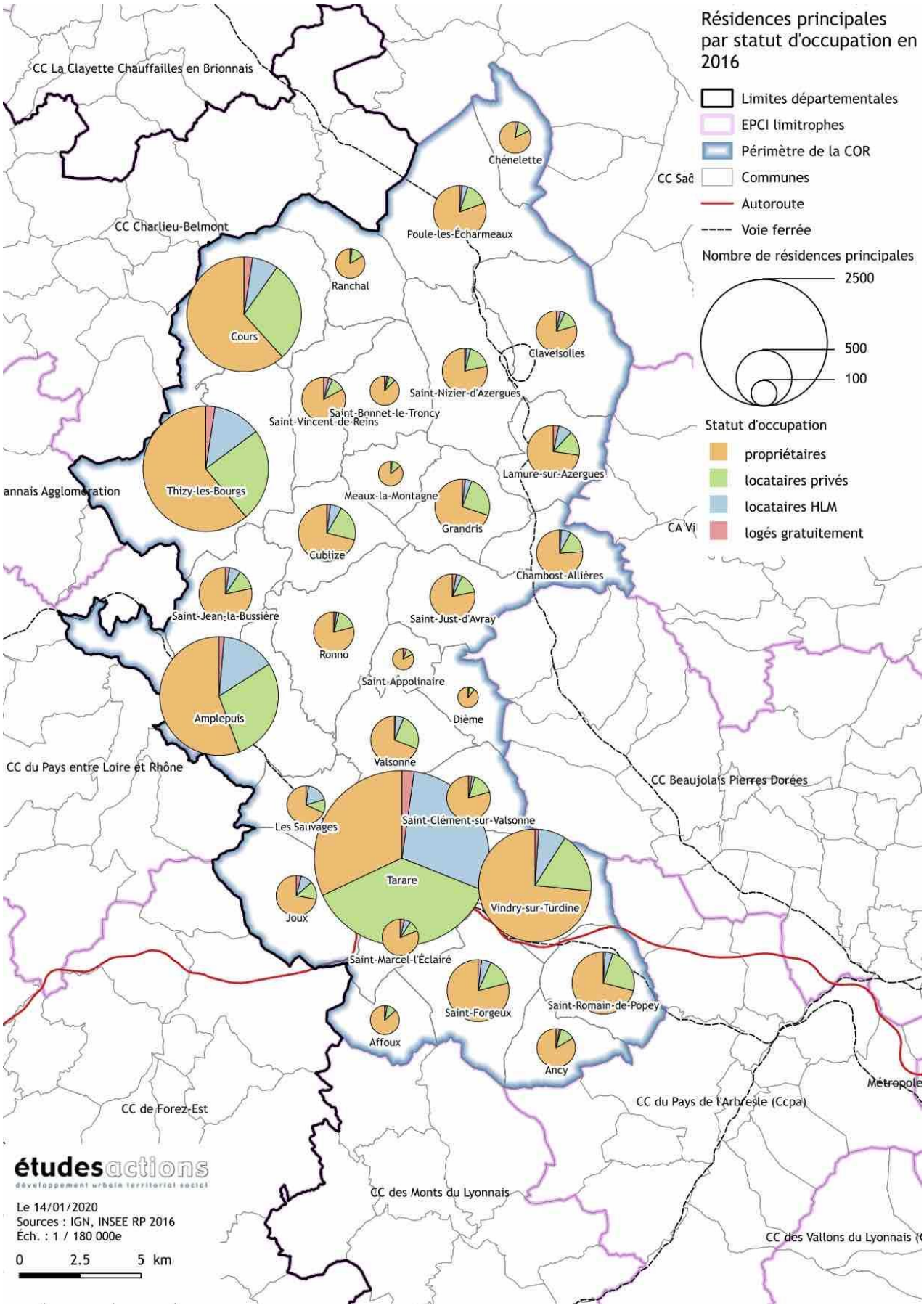
a) Une offre locative plus développée qu'à l'échelle du département

La COR est majoritairement un territoire de propriétaires. Ils représentent, en 2016, 61 % des occupants des résidences principales. C'est une part moins marquée qu'à l'échelle du Nouveau Rhône où les propriétaires représentent en moyenne 67 % des occupants de résidences principales et dépassent 70 % sur de nombreuses Communauté de communes de la proche périphérie lyonnaise.

37 % des ménages sont locataires, se ventilant grossièrement pour les deux tiers dans le parc privé et pour un tiers dans le parc des bailleurs sociaux (soit environ 14 % de logements locatifs sociaux, voir plus bas).

2 % des ménages occupent leur logement à titre gracieux.

Cette répartition n'a pas évolué entre 2011 et 2016.


Résidences principales par statut d'occupation en 2016
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la COR
Communes
Autoroute
Voie ferrée
Nombre de résidences principales
2500
500
100
Statut d'occupation
propriétaires
locataires privés
locataires HLM
logés gratuitement
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Charlieu-Belmont
CC Saô
CA Vi
annais Agglomération
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC de Forez-Est
CC des Monts du Lyonnais
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
Métropole
CC des Vallons du Lyonnais
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Thizy-les-Bourgs
Lamure-sur-Azergues
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Dième
Amplepuis
Valsonne
Les Sauvages
Saint-Clément-sur-Valsonne
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

b) *Des villages très spécialisés dans les biens en propriété*

Là encore, les pôles principaux jouent un rôle majeur dans les parcours résidentiels :

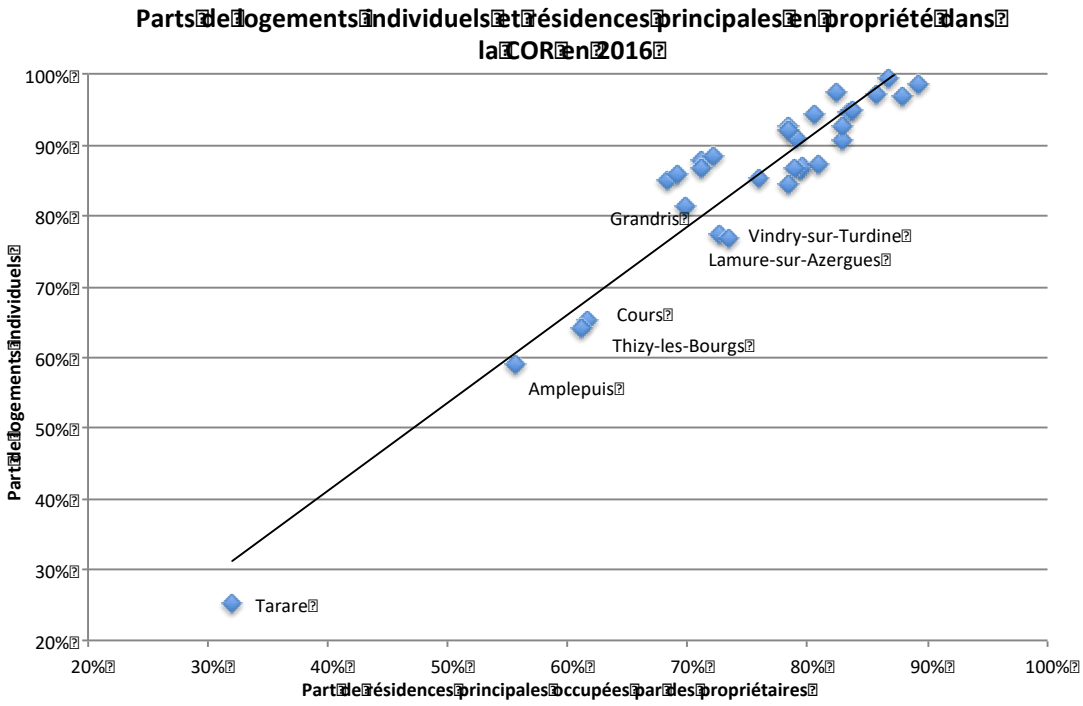
- Tarare concentre à elle seule 40 % des logements occupés par des locataires et 51 % de ceux occupés par des locataires HLM sur le total de la COR avec 37 % de locatif privé et 29 % de locatif social (source INSEE), soit 66 % de locatif au total.
- Amplepuis, Cours et Thizy-les-Bourgs ont une répartition des statuts d'occupations de leurs résidences principales relativement équilibrée bien que la propriété y reste prépondérante. Amplepuis compte 43 % de locataires, Cours et Thizy-les-Bourgs 36 %. Par contre, alors que la location HLM représente 15 % des résidences principales à Amplepuis et 12 % à Thizy-les-Bourgs, elle est de 7 % à Cours dont le parc locatif apparaît plus orienté vers la location privée.

Néanmoins, Cublize, Lamure-sur-Azergues, Grandris et certaines communes périurbaines de Tarare (Vindry-sur-Turdine, Saint-Romain-de-Popey, Valsonne, Joux) ont une offre en voie de diversification. Leurs parts de résidences principales en location sont comprises entre 25 % et 30 %. Vindry-sur-Turdine, notamment, connaît un fort développement de son parc locatif social depuis 2011. Ce dernier représente en 2016 6 % de celui de la COR et est numériquement plus important que celui de Cours.

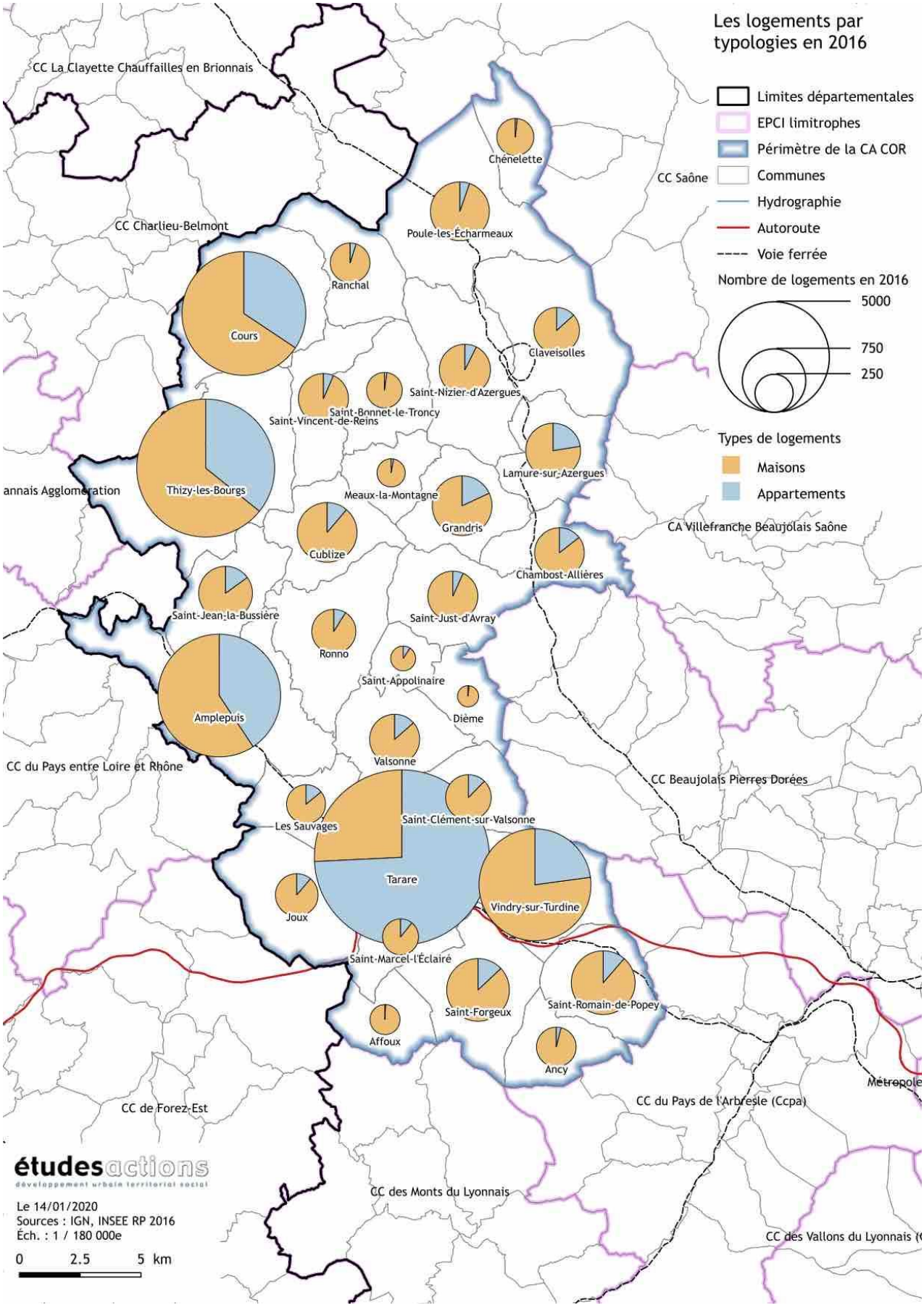
Les autres communes de la COR ont essentiellement un parc de résidences principales spécialisé, les propriétaires y avoisinant ou dépassant 80 %.

c) *Une corrélation entre forme collective et statut locatif*

Dans le Rhône comme dans la COR, les statuts d'occupations et la typologie des logements apparaissent fortement liés, comme on le voit sur le graphique ci-dessous.



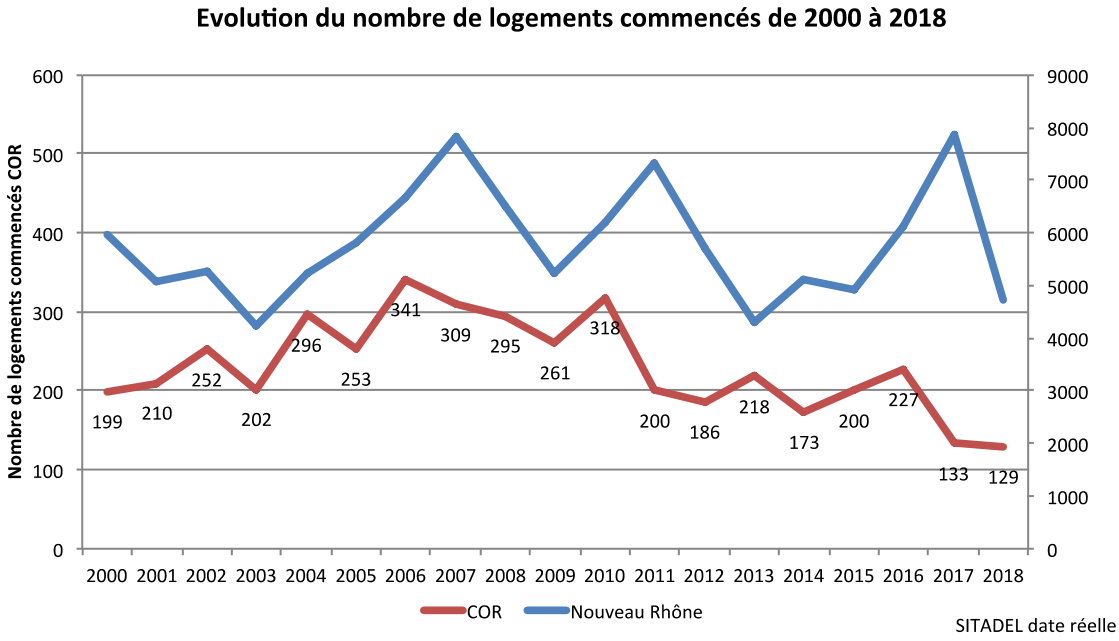
Cette double spécialisation a de fortes incidences sur la fluidité des parcours résidentiels. En effet, le turn-over des logements en propriété est beaucoup plus faible que celui des locations : en moyenne les propriétaires de la COR ont emménagé depuis 21 ans dans leur logement contre 9 ans pour les locataires.


Les logements par typologies en 2016
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Hydrographie
Autoroute
Voie ferrée
Nombre de logements en 2016
5000
750
250
Types de logements
Maisons
Appartements
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Saône
CC Charlieu-Belmont
annais Agglomération
CA Villefranche Beaujolais Saône
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC de Forez-Est
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC des Monts du Lyonnais
CC des Vallons du Lyonnais
Métropole
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Thizy-les-Bourgs
Meaux-la-Montagne
Lamure-sur-Azergues
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Dième
Amplepuis
Valsonne
Les Sauvages
Saint-Clément-sur-Valsonne
Tarare
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

II. Une production de logements très modérée

a) Une dynamique de construction nettement inférieure à la moyenne rhodanienne

a) Une production d'environ 200 logements par an depuis 2010



La construction neuve s'est élevée à environ 200 logements par an en moyenne depuis 2010, d'après la base de données SITADEL[2].

Si l'on considère la période la plus récente, 2016-2018, en référence au bilan du PLH pour la première période triennale, ce sont 160 logements par an qui ont été commencés chaque année (184 si l'on dénombre les autorisations). Cette production correspond à un taux de 3,2 logements pour 1000 habitants, c'est-à-dire un taux faible puisqu'on considère qu'un taux 4 ‰ est généralement nécessaire au maintien de la population. La référence établie par le PLH est d'environ 310 logements par an en moyenne. Le développement de ces dernières équivaut donc à 50 % de objectif défini par le PLH. Il convient néanmoins de garder à l'esprit que la base de données SITADEL n'est pas mise à jour avec une forte fréquence. Aussi le nombre de logements en fin de période est-il sous-estimé.

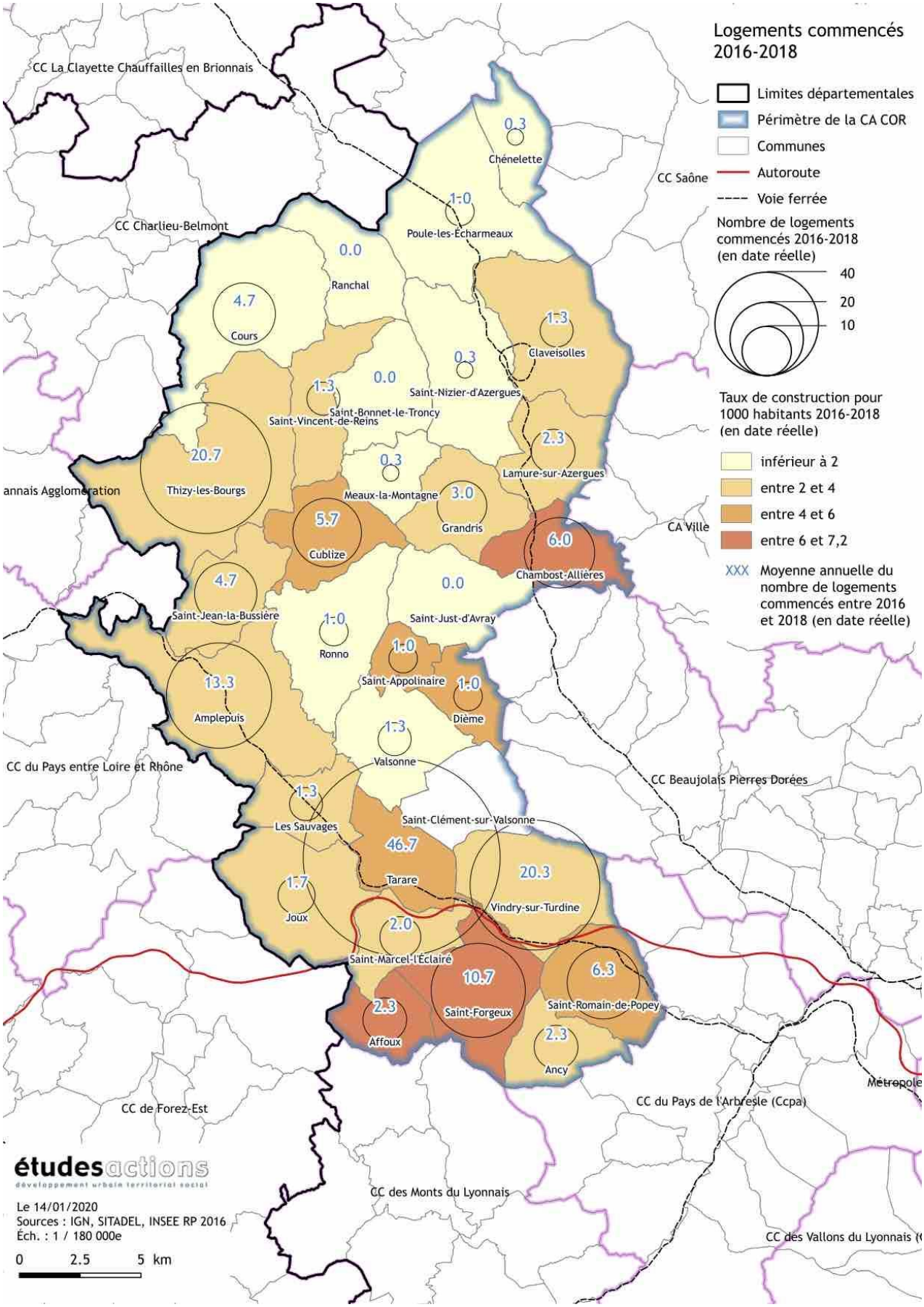
Pour comparaison, le taux de construction à l'échelle du Nouveau Rhône s'élève à 7 ‰ (même source).

b) Pas de reprise suite à la crise de 2008

Sur une période plus longue, on constate que la construction de logements a connu une phase de hausse de 2004 à 2010. La moyenne des logements commencés était alors proche de 300 logements par an. Après 2010, la tendance est continûment à la baisse au-delà des aléas annuels. On constate également que la tendance de la COR est relativement proche de celle du Nouveau

[2] Données en date réelle, logements commencés. Les données de l'ADS de la COR en couvrant pas toutes les communes, une source homogène pour l'ensemble du territoire a été privilégiée.

Rhône, même si l'année 2017 est marquée à l'échelle départementale par un rebond qui n'est pas visible pour la COR.



b) Une construction neuve peu dynamique dans les villes-centres

Au sein du territoire, les contrastes sont importants entre les communes.

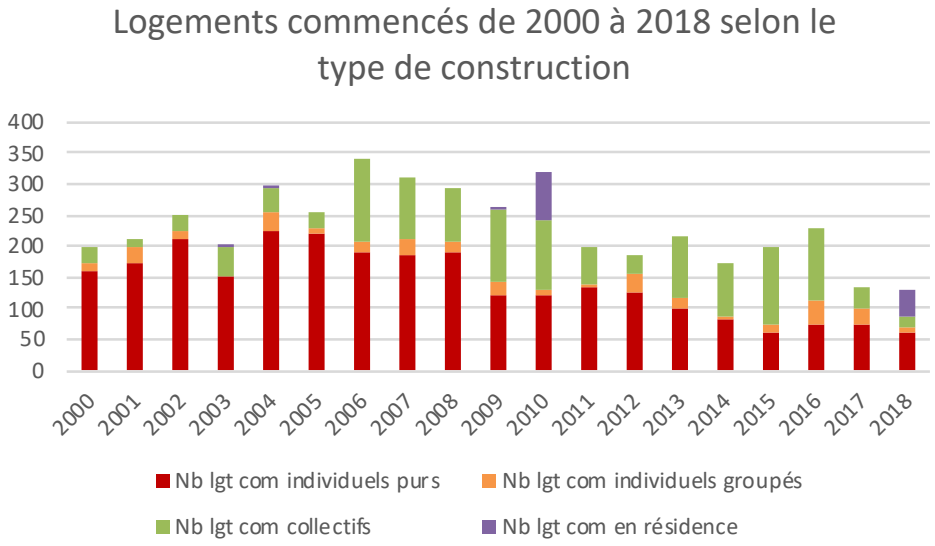
Les volumes de construction les plus importants de 2016 à 218 se trouvent dans les communes principales : près de 50 logements/an à Tarare, 20 à Thizy-les-Bourgs, 13 à Amplepuis, 20 à Vindry-sur-Turdine… Néanmoins, une large part des communes présente un taux de construction inférieur à 4 ‰, y compris la plupart des polarités. Seules quelques communes se détachent en termes de dynamique de construction. Elles se trouvent notamment dans la pointe sud : Saint-Forgeux, Affoux, Saint-Romain-de-Popey et Tarare. Quatre autres communes présentent un taux de construction élevé du fait de leur faible nombre d'habitants mais le volume de logements commencés y reste modeste (Chambost-Allières, Cublize, Saint-Apollinaire et Dième).

c) Une diversification des formes urbaines à la faveur de la construction récente

Les logements individuels purs ont été majoritaires dans la COR si l'on considère une période longue : entre 2000 et 2018, ils ont représenté 60 % des logements commencés.

Leur part baisse néanmoins puisqu'elle passe à 46 % pour la période 2010-2018 et à 42 % pour les trois dernières années. La production récente opère donc une diversification du parc puisque la part des logements individuels s'élève à 66 % en 2016.

Les volumes de logements collectifs restent relativement stables depuis 2006 avec une moyenne d'environ 90 logements par an jusqu'en 2016. L'individuel groupé reste assez marginal. Les résidences sont, quant à elles, ponctuelles.

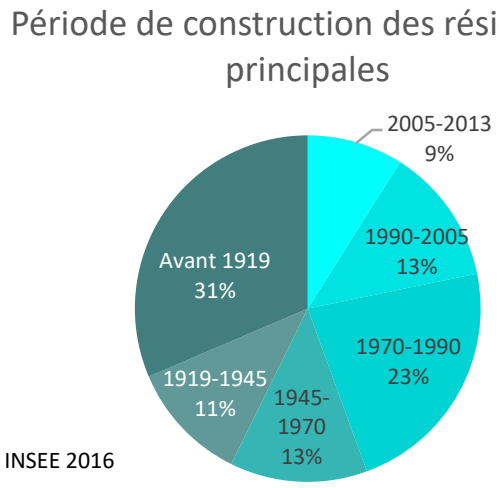


Au sein de la COR, seules trois communes ont une part de logements individuels minoritaires depuis 2000 : Tarare (21 %), Thizy-les-Bourgs (47 %) et Amplepuis (49 %). Pendant la période plus récente (2010-2018), la part de l'individuel devient également minoritaire à Cours. A Tarare, l'individuel pur ne représente plus à cette période que 8 % des logements commencés.

III. Des logements privés anciens nécessitant des réhabilitations

a) Des besoins importants d'amélioration et un fort potentiel de reconquête

a) Une forte précarité énergétique liée à l'ancienneté du parc



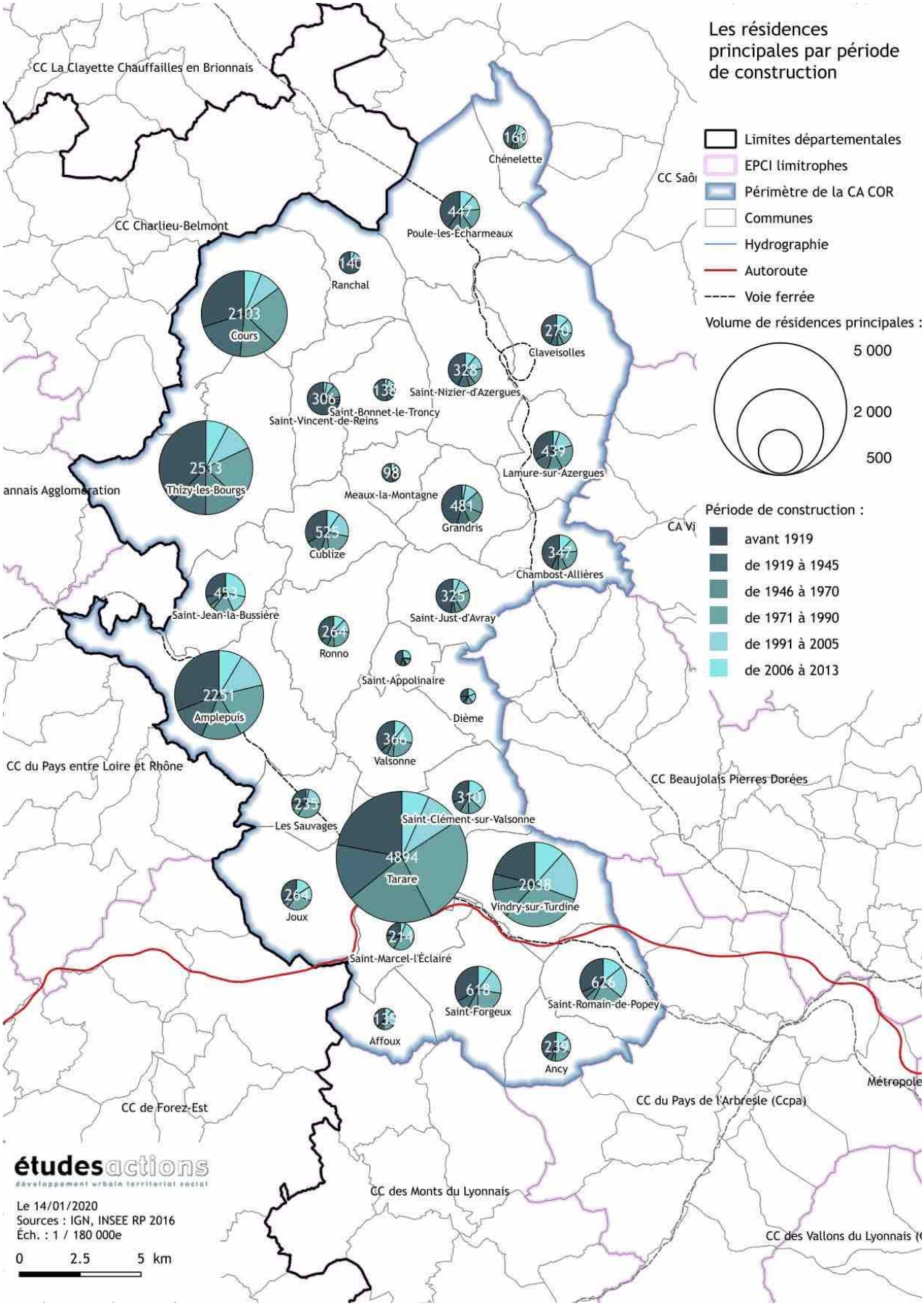
INSEE 2016

La COR présente un parc de résidences principales ancien : 45 % des résidences principales datent d'avant 1945. Cette part n'est que de 27 % à l'échelle du Nouveau Rhône.

60 % des logements de la COR datent ainsi d'avant 1975, c'est-à-dire antérieurement aux premières réglementations thermiques. Il s'agit donc d'un parc énergivore. Ce constat a été acté dans les travaux préalables à la mise en place du PIG et ont justifié d'importants objectifs de rénovation énergétique (près de 80 logements par an dans le cadre du PIG initial, auxquels s'ajoutent les 70 logements annuels visés par la plate-forme dans le cadre du PLH). Ces objectifs ne sont pas surdimensionnés au regard des résultats : environ 160 logements par an ces 4 dernières années (publics éligibles et non éligibles aux aides de l'ANAH).

Malgré ces résultats, les assistantes sociales des MDR observent encore la prégnance des situations d'habitat indigne dans le parc privé, tant pour les propriétaires occupants que pour les locataires.

A l'échelle communale, la présence des logements anciens est globalement plus marquée dans la partie nord du territoire et notamment à Cours et Thizy-les-Bourgs, en volumes comme en proportion. A Tarare et Amplepuis, les logements anciens sont proportionnellement moins représentés mais les deux communes concentrent néanmoins un volume important de logements anciens du fait de leurs tailles respectives. Les situations de précarité énergétique sont de fait particulièrement repérées dans ces communes.


Les résidences principales par période de construction
Limites départementales
EPCI limitrophes
Périmètre de la CA COR
Communes
Hydrographie
Autoroute
Voie ferrée
Volume de résidences principales :
5 000
2 000
500
Période de construction :
avant 1919
de 1919 à 1945
de 1946 à 1970
de 1971 à 1990
de 1991 à 2005
de 2006 à 2013
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais
CC Charlieu-Belmont
CC Saôi
CA Vi
annais Agglomération
CC du Pays entre Loire et Rhône
CC Beaujolais Pierres Dorées
CC de Forez-Est
CC du Pays de l'Arbresle (Ccpa)
CC des Monts du Lyonnais
CC des Vallons du Lyonnais
Métropole
Chénelette
Poule-les-Écharmeaux
Ranchal
Cours
2103
Claveisolles
Saint-Nizier-d'Azergues
Saint-Bonnet-le-Troncy
Saint-Vincent-de-Reins
Thizy-les-Bourgs
2513
Lamure-sur-Azergues
Meaux-la-Montagne
Grandris
Cublize
Chambost-Allières
Saint-Jean-la-Bussière
Saint-Just-d'Avray
Ronno
Saint-Appolinaire
Amplepuis
2251
Dième
Valsonne
Les Sauvages
Saint-Clément-sur-Valsonne
Tarare
4894
Vindry-sur-Turdine
Joux
Saint-Marcel-l'Éclairé
Saint-Forgeux
Saint-Romain-de-Popey
Affoux
Ancy
études actions
développement urbain territorial social
Le 14/01/2020
Sources : IGN, INSEE RP 2016
Éch. : 1 / 180 000e
0 2.5 5 km

b) *Une nette prévalence de l'habitat indigne*

Le territoire apparaît particulièrement touché par les problématiques d'habitat indigne. D'après l'étude préalable à l'OPAH de Thizy-les-Bourgs et Cours, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la COR se situe à environ 5,5 % du parc total de résidences principales soit près du double du Rhône.

Le PPPI de la COR touche principalement :

- les logements individuels,
- les ménages d'une personne,
- les occupants âgés de plus de 60 ans.

Les études pré-opérationnelles d'OPAH insistent sur les ces problématiques :

- à Thizy-les-Bourgs : 8 % de PPI
- dans le centre-ville de Tarare : 45 % des logements du centre-ville en classement cadastral 6 à 8.

A Cours et Amplepuis, le taux de PPI équivaut à la moyenne communautaire.

Bien que le nombre de dossiers traités actuellement dans les dispositifs opérationnels reste limité (voir bilan plus bas), les différents partenaires confirment la présence d'un parc vétuste voire indigne chez les propriétaires occupants comme chez les locataires. Des adresses récurrentes, des propriétaires bailleurs acceptant des locataires à très faibles ressources sans garantie du fait de l'état de leur bien voire des « marchands de sommeil » sont repérés dans les principaux bourgs. Les élus communaux sont désormais sensibilisés à ces situations et avertis sur les procédures à mettre en place en fonction des désordres observés en lien avec l'ARS (voir bilan des commissions habitat indigne, plus bas). A Tarare, une cellule insalubrité est mise en œuvre par la Ville : un binôme de techniciens (profil social + profil technique) se déplace à domicile.

c) *Une vacance importante et en forte hausse*

La COR présente une vacance élevée : le taux des logements vacants s'établit à 13,0 % en 2016 contre 7,8 % à l'échelle du Nouveau Rhône. Elle augmente également plus vite qu'à l'échelle départementale, passant de 11,3 % en 2011 à 13,0 % en 2016 (à l'échelle du Rhône, elle passe de 6,9 % à 7,8 % aux mêmes périodes). Cette augmentation correspond à 120 nouveaux logements vacants chaque année.

A l'échelle communale, les logements vacants présentent une concentration particulièrement élevée à Thizy-les-Bourgs et Cours - respectivement 23 % et 19 % - et, dans une moindre mesure, à Amplepuis (14 %). Elle est plus modérée à Tarare et Lamure-sur-Azergues, avec 11 % de logements vacants. A Lamure-sur-Azergues, néanmoins, le taux élevé de résidences secondaires – 9 % - peut en partie recouvrir des logements vacants.

d) *Des centres-villes et centres-bourgs concentrant les enjeux de valorisation*

La vacance apparaît donc globalement concentrée dans les pôles du territoire. Ce sont eux en effet qui disposent des principaux centres-villes et centres-bourgs où se concentre la trame bâtie historique des territoires.

Les différentes études habitat sur les centres-bourgs soulignent ainsi l'importance de la vacance dans ces périmètres. Celle-ci s'y explique à la fois par la structure de l'habitat (ancienneté, vétusté, médiocre performance énergétique, parcelles d'habitat étroites, en profondeur, bâti en front de rue souvent peu lumineux, absence d'accessibilité aux personnes à faible mobilité…) et par la

morphologie urbaine : relief (notamment à Thizy-les-Bourgs), éloignement des stationnements, qualité des espaces publics…

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH de Tarare et l'étude de marché immobilier soulignent ainsi la concentration dans le centre-ville de :

- la vacance (plus élevée de 4 points que dans l'ensemble de la commune, 88 % de la vacance de Tarare sont concentrés dans le centre-ville correspondant au secteur Um)
- des logements en classement cadastral 6 à 8 (45 % des logements du centre-ville)
- des logements anciens (une majorité de logements construits avant 1950)
- de l'habitat collectif (94 % des logements du centre-ville)
- des copropriétés (la moitié des logements), soit près de 1500 logements dans approximativement 250 copropriétés dont 43 seulement sont immatriculées au registre des copropriétés

Les centres-villes et centres-bourgs concentrent également non seulement l'offre de services, commerces et équipements mais également une part importante du patrimoine urbain et architectural dont témoignent notamment les deux périmètres de protection modifiés au titre des monuments historiques de Tarare[3] et l'AVAP de Thizy-les-Bourgs. Au-delà du bâti à usage de logement est à souligner l'intérêt patrimonial de certains bâtiments industriels et artisanaux dont nombre sont en friche, y compris au sein des tissus des centres-villes et centres-bourgs.

Friche artisanale à Thizy-les-Bourgs (rue Gambetta)

Ancienne maison de retraite du Margaret reconvertie en logements à Tarare (photo Benoit Mouget/le Progrès)

Cet enjeu est particulièrement identifié dans le territoire puisque les principales communes sont engagées aux cotés de la COR dans l'Opération de Revitalisation Territoriale et ses différentes déclinaisons opérationnelles décrites dans la partie qui suit.

D'autres communes de plus petite taille mentionnent la présence d'un habitat dégradé dans les principales rues du bourg, notamment Grandris, les Sauvage et Saint-Vincent-de-Reins, dans une moindre mesure Cublize, Saint-Appolinaire et Saint-Just-d'Avray (présence d'une friche).

b) Une politique ambitieuse déjà conduite par la collectivité

a) Un engagement ancien

L'engagement des collectivités dans le territoire en matière d'amélioration du parc privé est ancien et important :

[3] Ces périmètres sont institués autour de la tour du Prieuré (XVème siècle) et autour de l'ancienne usine JB Martin (XIXème).

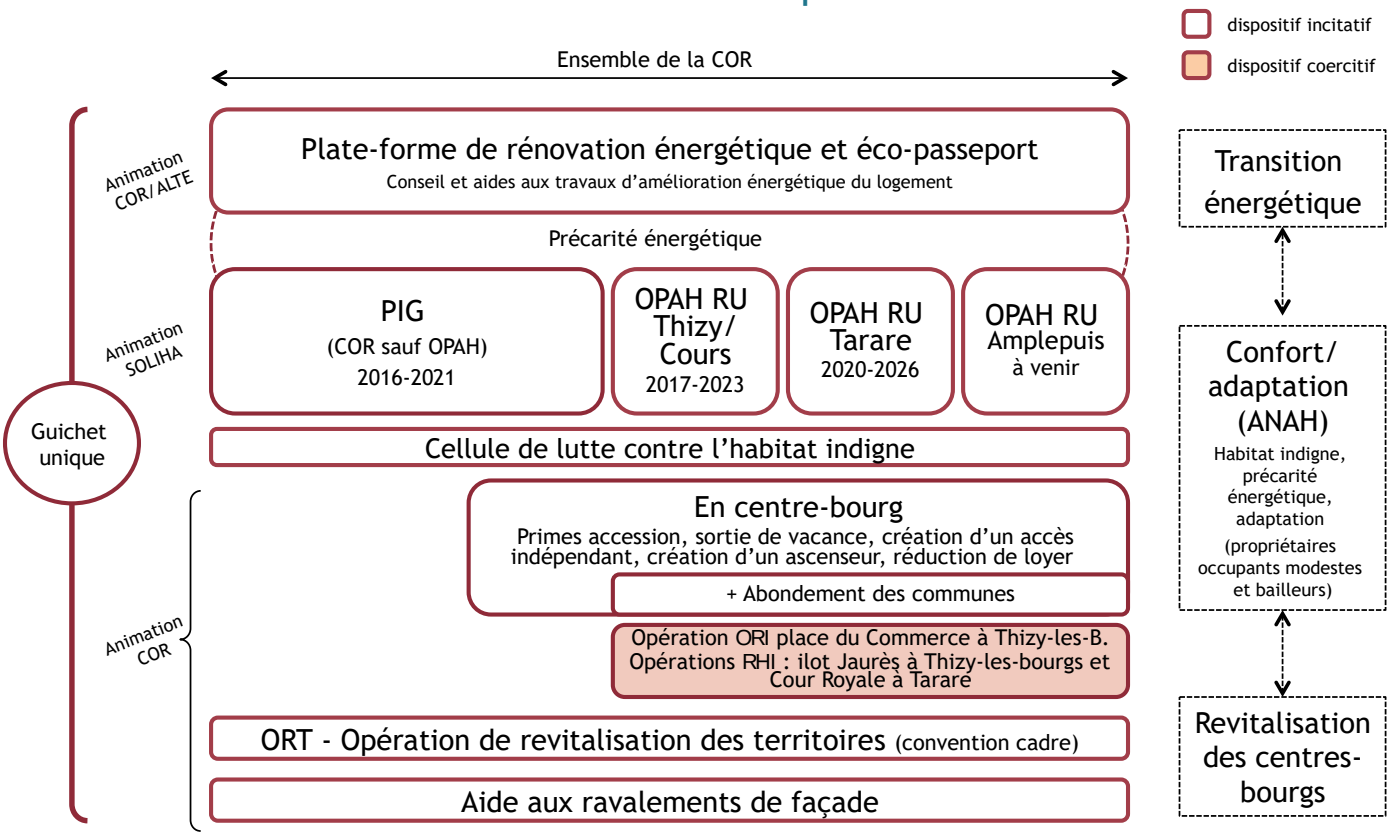
- dès 2009 dans le domaine de la transition énergétique avec le Contrat d'Objectifs Énergie Climat soutenu par l'ADEME (2009-2012), puis le TEPOS (2013), la plate-forme de rénovation énergétique et aujourd'hui le PCAET, adopté début 2019 ;
- dans le domaine de l'amélioration de l'habitat soutenue par l'ANAH :
    - PIG du Pays d'Amplepuis Thizy, mis en place de janvier 2010 à décembre 2014 (5 ans) : 300 logements rénovés, dont 249 avec des aides de la COR (96 % de l'objectif) ; 7 M € de travaux ; 95 logements de propriétaires bailleurs.
    - PIG du Pays de Tarare, pour l'année 2014 uniquement : 38 logements rénovés (50 % de l'objectif, notamment peu de dossiers propriétaires bailleurs)

b) Plusieurs dispositifs à l'œuvre dans le territoire

Un ensemble de dispositifs d'amélioration de l'habitat privé a été mis en place par la COR dès 2015 et progressivement renforcé, conjuguant 3 axes d'intervention :

- le transition énergétique, en lien avec les objectifs très ambitieux du TEPOS[4],
- l'amélioration du confort des logements, en lien avec les priorités de l'ANAH,
- la revitalisation des centres-bourgs, en lien avec les différents appels à projets dont la COR a été lauréate, se formalisant dans la convention cadre de l'ORT.

Schéma des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé de la COR



Ces différents dispositifs ont permis, de 2015 à 2019, de traiter environ un millier de logements privés, dont environ 300 logements dans les cibles de l'ANAH. Les résultats sont détaillés dans la partie bilan du PLH, en fin de document.

[4] Rénover en moyenne 600 logements par an en classes énergétiques A et B, dont les deux tiers en maison individuelle

- **La plate-forme de rénovation énergétique**

Mise en place en 2014, elle consiste à accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement en leur apportant un service complet du conseil amont jusqu'au suivi de la performance énergétique. Un numéro téléphonique unique renvoie vers les services de la COR pour les dossiers en cours ou vers l'Espace Info Énergie (ALTE) pour des projets de rénovation énergétique. Les ménages éligibles à l'ANAH sont renvoyés vers les prestataires du PIG ou des OPAH (SOLIHA et HESPUL), le cas échéant.

- **L'Agence Locale pour la Transition Énergétique (ALTE)**

Créée en 2018 pour animer et accompagner les initiatives locales en matière de transition énergétique :

- elle sensibilise les collectivités, particuliers et acteurs privés aux enjeux et actions possibles
- elle assume à l'échelle départementale les missions de l'Espace Info Énergie
- elle assure un accompagnement renforcé des projets des particuliers et des collectivités et entreprises, gratuitement au titre de l'adhésion de la COR à l'Agence

- **Des aides aux travaux pour la rénovation énergétique**

Les conseils s'accompagnent d'un dispositif d'aide en faveur des propriétaires :

- L'éco-passeport
  - initié sous forme d'une aide à l'installation d'un chauffage au bois ou d'une isolation avec des éco-matériaux (2015-2016)
  - en 2017, l'aide devient l'éco-passeport, elle est recentrée sur les travaux d'isolation avec ou sans éco-matériaux et fonctionne selon un système de points correspondant aux différents travaux
  - en 2019, elle évolue pour prendre en compte les dispositifs nationaux :
    - baisse du financement de l'isolation des combles notamment polystyrène et laine de verre (car mise en place du dispositif national : « combles à 1 € »)
    - baisse des aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation pour les salariés du privé qui bénéficient désormais des aides d'Action Logement, aides fléchées vers de nouveaux postes de travaux dits « patrimoniaux[5] »
    - revalorisation des postes liés à l'énergie solaire
- l'éco-passeport comprend une aide à la réfection de façades de la COR, abondée par la commune à Cublize.
- Le bonus CAR est également mobilisable pour financer une isolation présentant une résistance thermique plus importante avec du matériau bois (aide de la COR permettant de mobiliser l'aide régionale).

- **Le Projet d'Intérêt Général (PIG)**

Un **PIG** est actif depuis le 21/03/2016 pour une période de 5 ans. Il ambitionne de rénover **450 logements** (soit en moyenne 90 par an) : 421 de propriétaires occupants et 29 de propriétaires bailleurs, à l'échelle de la COR, hors communes couvertes par une OPAH. Le PIG intervient dans les thématiques suivantes :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Rénovation énergétique ;
- Adaptation à la perte de mobilité ;

[5] Mise en conformité électrique, assainissement non collectif, réfection de la toiture avec obligation de mettre un pare-pluie, travaux hydrauliques sur réseaux sanitaires et chauffage, drainage en périphérie si réfection du plancher bas. Délibération du conseil communautaire du 14/11/2019.

- Accompagnement des copropriétés en difficultés : sensibilisation, accompagnement spécifique de copropriétés faisant l'objet d'une procédure et de copropriétés anciennes engagées dans des travaux d'amélioration énergétique.

- **Les primes centre-bourg**

En novembre 2019, la COR a étendu à l'ensemble des centres-bourgs de la COR des primes mises en place dans l'OPAH RU de Tarare :

- prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs,
- prime de réduction de loyer pour les propriétaires bailleurs,
- prime pour création d'un accès pour les propriétaires bailleurs,
- prime pour les accédants à la propriété.

Ces primes sont soumises à la réalisation de travaux de rénovation énergétique correspondant à la réglementation de l'ANAH.

- **L'opération de revitalisation des centres-bourgs - OPAH RU de Thizy-les-Bourgs et Cours**

L'opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire, valant **OPAH RU, pour les communes de Thizy-les-Bourgs et Cours** a été signée en février 2017 pour une durée de 6 ans (jusqu'en février 2023), suite à l'AMI centre-bourg. Elle ambitionne de rénover **196 logements** se ventilant entre 121 propriétaires occupants et 75 propriétaires bailleurs.

La convention traite des différents volets de revitalisation des trois centres-bourgs : non seulement l'habitat mais aussi le fonctionnement urbain, les services et équipements publiques, le commerce et l'économie et la mobilité. En annexe est présentée la carte des principales intentions et des principaux projets pour les deux communes.

Le secteur de revitalisation du centre bourg couvre les centres-bourgs des trois communes déléguées de Bourg-de-Thizy, Thizy et Cours-la-Ville (périmètres présentés en annexe).

Une animation renforcée est prévue dans les périmètres de revitalisation et en direction des immeubles prioritaires.

Plusieurs secteurs font l'objet d'interventions particulières du fait de leurs problématiques majeures et de leur caractère stratégique :

- le quartier Jean Jaurès (Thizy-les-Bourgs) : requalification, revalorisation de l'entrée de bourg, réorganisation des circulations automobiles et piétonnes. Dans ce secteur, plusieurs immeubles sont ciblés comme devant faire l'objet de fortes incitations voire de procédures coercitives en vue de leur requalification ;
- le quartier de la Claire (Thizy-les-Bourgs), qui doit constituer la couture urbaine entre les centres-bourgs des communes déléguées de Thizy et Bourg-de-Thizy. Des opérations de démolition avec ou sans reconstruction y sont préconisées. Des acquisitions sont en cours par EPORA.
- A Cours, trois immeubles situés 10 et 12 rue du Général Leclerc et 9 rue Gambetta pourraient faire l'objet de mesures coercitives.

- **L'opération cœur de ville - OPAH RU de Tarare**

La ville de Tarare a été lauréate de l'appel à projets « Action Cœur de Ville » en 2018. Une OPAH RU est destinée à décliner le volte habitat du projet de requalification sur la période 2018-2024 (6 ans). La convention de l'OPAH RU a été signée en juillet 2019 pour une période de 6 ans. Elle vise l'amélioration de 322 logements dont au moins 166 subventionnés par l'ANAH. L'animation démarre début 2020.

Trois périmètres d'intervention y sont distingués :

- l'ensemble de la commune
- le secteur d'intervention prioritaire correspondant au centre-ville
- le secteur d'intervention renforcée correspondant à l'hyper-centre de Tarare

Plusieurs ilots sont identifiés comme secteurs de veille et d'incitations renforcées, ou, si besoin, d'intervention coercitive, éventuellement complétés en cours de mise en œuvre.

Une stratégie est également en cours de définition pour stimuler et accompagner l'initiative des promoteurs, dans le cadre des études réalisées par l'agence d'urbanisme en lien avec EPORA.

- **Étude de centre-ville d'Amplepuis**

Une étude a également été menée en 2019 dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, en préfiguration d'un dispositif opérationnel de type OPAH-RU. Un objectif de réhabilitation de 120 logements est envisagé, se ventilant entre 74 propriétaires occupants, 43 propriétaires bailleurs et 3 copropriétés), dont 96 dans le périmètre de centre bourg et 24 dans le reste de la commune (périmètre en annexe).
L'animation est en place depuis juin 2021.

- **Trois dispositifs coercitifs de résorption de l'habitat indigne à Thizy-les-Bourgs et Tarare**

La mise en œuvre de l'OPAH RU de Thizy-les-Bourgs et Cours donne lieu à 2 dispositifs coercitifs de résorption de l'habitat indigne dans le secteur Jean Jaurès à Thizy-les-Bourgs (commune déléguée de Thizy), portés par la COR au titre de sa compétence de lutte contre l'habitat indigne :

- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) envisagée sur 5 immeubles autour de **la place du Commerce**. La DUP n'est pas encore lancée.
- une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) **sur l'ilot Jaurès**, concernant plusieurs immeubles, voués à la démolition, pour un programme comprenant un square, un cheminement piéton, du stationnement, ainsi que la réhabilitation de 3 logements dans un bâtiment existant. Les travaux portant sur les immeubles seront portés par l'OPAC avec une participation financière de la COR

Périmètre de l'opération RHI ilot Jaurès

Périmètre de l'ORI place du Commerce
(état au 15/05/19)

A Tarare, dans le cadre de l'OPAH RU, une étude de faisabilité a été réalisée sur l'ilot Cour Royale et a permis d'instaurer un périmètre de RHI sur un 1er périmètre opérationnel comprenant 5 parcelles et 4 immeubles, destinés à la démolition. Deux petits logements y sont prévus ainsi que des garages et locaux privatifs ou d'activités en rez-de-chaussée. La Cour Royale doit également être réaménagée.

Îlot cour Royale

c) Un point mort à environ 200 logements par an

Le « point mort » est une notion théorique qui mesure combien de nouveaux logements (y compris par changement de destination et division de logements existants) ont été nécessaires au maintien du niveau démographique du territoire pendant la dernière période observée (de 2011 à 2016, correspondant aux dernières données INSEE connues).

	Période 2011-2016	Soit par an
Logements créés*	1 218	244
Nouveaux ménages (solde)	682	136
Renouvellement du parc (1) dont	510	102
Logements disparus	130	26
Logements vacants	591	118
Résidences secondaires	-211	-42

Logements utilisés au desserrement (2)	493	99
Evolution de la population des ménages (solde)	431	86
Logements affectés à l'évolution démographique**	189	38
"Point mort" (besoin en logement à population égale)	1 002	200

** Evolution INSEE 2011-2016 + logements disparus*

*** sur la base d'une taille des ménages de 2,274 en 2016*

Ce besoin en logement à population constante a deux composantes :

1. Les besoins de renouvellement du parc existant

Combien de logements construits ont « servi » à compenser les logements devenus vacants ou démolis, sachant que, à l'inverse, des logements ont été « économisés » par la transformation de résidences secondaires en résidences principales ?

Dans le territoire de la COR, c'est près de la moitié du besoin observé, liée à la forte augmentation des logements vacants. Ce besoin s'élève à une centaine de logements chaque année :

- 118 logements sont devenus vacants (en solde[6])
- on estime qu'environ 25 logements ont disparu (ruine, démolition)
- à l'inverse, une quarantaine de résidences secondaires ont été reconquises au profit des résidences principales (solde)

2. Les besoins liés au desserrement des ménages

[6] Certains logements vacants ont été remis sur le marché mais d'autres sont devenus vacants dans le même temps.

Le desserrement des ménages désigne la diminution du nombre d'occupants par ménage liée aux évolutions sociétales : départ des enfants, séparations conjugales, mise en couple plus tardive, veuvage…

Dans le territoire, le vieillissement démographique non compensé par l'arrivée nombreuse de familles se traduit par une diminution marquée de la taille des ménages. On constate ainsi que celle-ci est passée de 2,327 personnes par ménage en 2011 à 2,274 en 2016. Les ménages de la COR sont ainsi de petite taille par rapport à ceux de l'ensemble du Nouveau Rhône : 2,417 en 2016. A l'échelle départementale, la taille des ménages a néanmoins baissé dans des proportions similaires (2,475 en 2011).

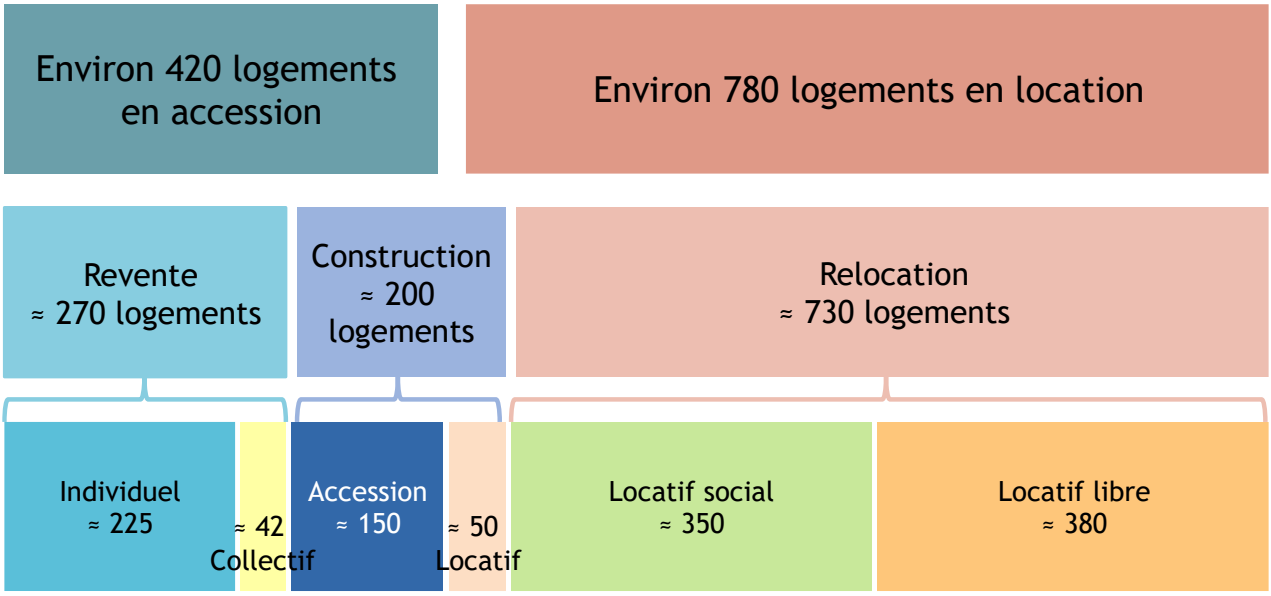
On peut ainsi estimer que le besoin en logement lié à la baisse de la taille des ménages s'est élevé à près de 100 logements par en de 2011 à 2016.

Au total, ce sont donc 200 logements par an qui ont été nécessaires au maintien de la population de la COR pendant la dernière période intercensitaire, soit 3,8 logements pour 1000 habitants.

IV. Les différents segments de marché

A l'échelle de la COR, 2 400 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans[7]. On peut donc estimer qu'environ 1 200 ménages emménagent en moyenne chaque année dans le territoire (soit une mobilité de 6 %/an). Cela permet de resituer les différents segments de l'offre en logement. La production de logements, en particulier, avec environ 200 nouveaux logements chaque année, représenterait environ 15 % de l'offre d'accueil.

Une offre en logement évaluée à environ 1200 emménagements chaque année



[7] INSEE recensement de la population 2016.

a) Un marché de l'accession abordable, dominé par l'individuel en revente

Avec environ 300 transactions en revente, auxquelles s'ajoute la majeure partie de la construction neuve, l'accession constitue moins de la moitié des emménagements annuels dans le territoire, du fait d'une mobilité plus forte dans le marché locatif, notamment le locatif privé.

a) Une demande abondée par les acquéreurs extérieurs à proximité des axes stratégiques du territoire

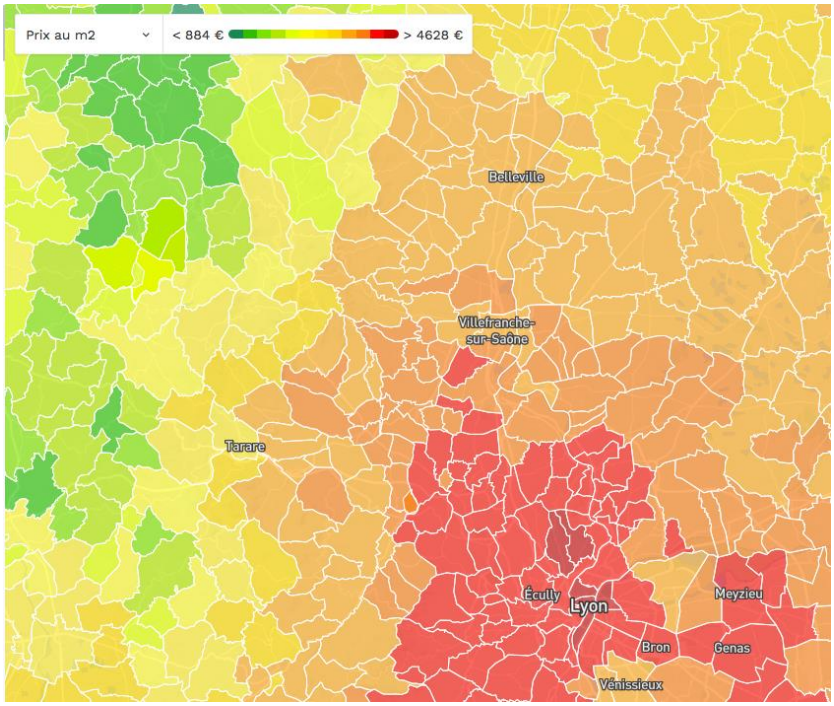
La demande en accession est alimentée par des demandeurs locaux mais également partiellement par des demandeurs extérieurs au territoire, provenant notamment de l'agglomération lyonnaise. D'après les agences immobilières, ces demandeurs s'orientent vers une offre de biens moins onéreux et de plus grande taille que dans le secteur lyonnais, que ce soit en individuel ou en collectif. Les budgets d'acquisition de ces demandeurs sont plus élevés que ceux des demandeurs locaux. Cette clientèle potentielle « lyonnaise » est assez récente dans le territoire, certains professionnels estimant que cette demande reste encore assez timide.

Cette demande externe semble surtout sensible dans la partie sud est du territoire, en lien avec l'accès à l'autoroute A89. Une demande importante s'exprime donc dans la commune de Vindry-sur-Turdine, en lien avec son accès direct à l'autoroute, mais aussi à Tarare, notamment sur le versant exposé au sud.

Ainsi, au sein de certaines communes peu impactées par les axes de communication du sud du territoire, les dynamiques semblent plus locales.

La carte ci-après rend compte de la pression immobilière se traduisant par une hausse des prix dans la partie sud.

Estimation des prix des logements, tous biens confondus, en décembre 2019[8]



Source : site meilleursagents.com, consulté le 10/12/2019

[8] Prix estimés par le site meilleursagents.com au 1er décembre 2019 à partir des ventes effectives des 5 dernières années, actualisés pour tenir compte des dernières tendances. Les transactions concernent aussi bien les maisons que les appartements, et le neuf que l'ancien. Dans l'ancien, il s'agit bien du montant de la transaction et non du projet (coûts de rénovation non inclus).

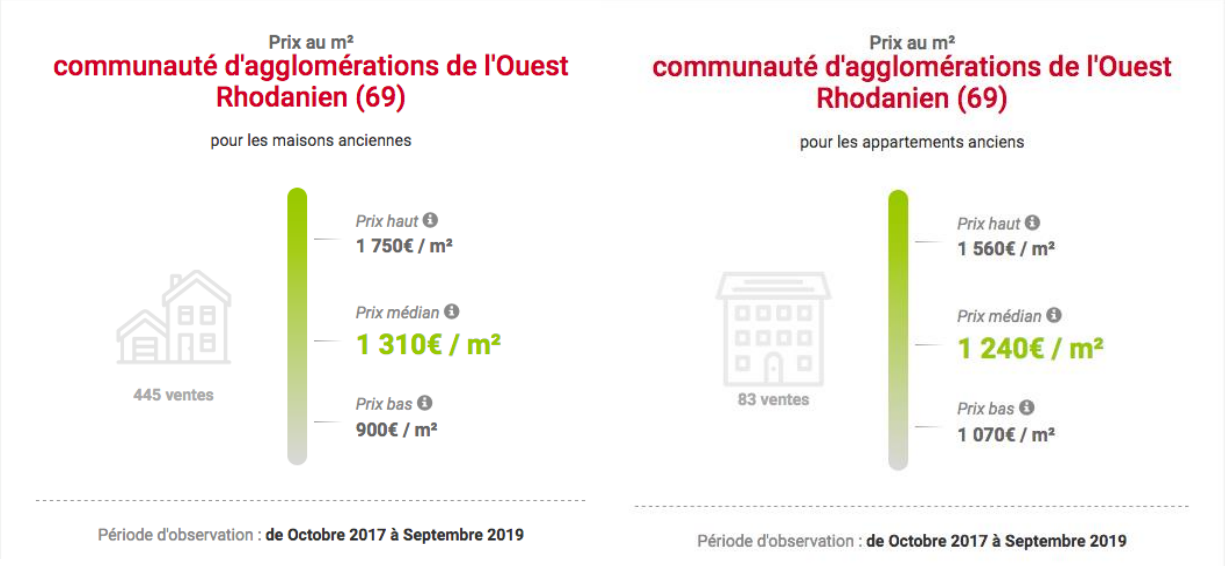
Les primo-accédants sont nombreux au sein des demandeurs, avec des jeunes couples mais également des ménages plus âgés. Il y a également une demande de la part des seniors résidant en périphérie de Tarare et achetant un logement pour l'occuper plus tard.

Les professionnels de l'immobilier affirment qu'il y a encore peu d'investisseurs dans le territoire, le dispositif Denormandie, encore peu connu (notamment concernant les conditions d'éligibilité), n'ayant pour le moment pas un effet levier sur le niveau des acquisitions par les investisseurs.

b) La revente dans l'ancien essentiellement portée par l'individuel

- **Près de 80 % des transactions dans l'ancien en individuel**

La revente dans l'individuel ancien est le principal segment en termes de volume. La base des statistiques immobilières des notaires fait ainsi état de près de 450 transactions dans l'individuel ancien entre octobre 2017 et septembre 2019, pour seulement 83 transactions d'appartements sur la même période (573 transactions au total).



Source : https://immobilier.statistiques.notaires.fr/

- **Des prix limités au regard des territoires limitrophes**

D'après l'observatoire des notaires du Rhône, le secteur de l'Ouest Rhodanien reste l'un des plus accessibles du Rhône avec un prix médian d'environ 140 000 € par maison[9] en 2018 pour une moyenne de près de 300 000 € à l'échelle du Rhône y compris Métropole de Lyon).

[9] Surface habitable de 100 m² en moyenne et surface de terrain de 1060 m².

Les prix de vente médians des maisons anciennes par secteur du Rhône – année 2018

Observatoire immobilier 2018, chambre des notaires du Rhône, « notaires de France – BDD PERVAL »

Le marché des appartements, plus limité, présente également des prix attractifs : environ 1 300 € le m² de prix médian pour 3 000 € le m² à l'échelle départementale.

La base des statistiques immobilières des notaires confirme l'attractivité des prix de l'Ouest Rhodanien au regard des territoires limitrophes, à la fois pour l'individuel et le collectif. Les intercommunalités situées à l'est de la COR, plus proches de l'influence de la métropole lyonnaise, affichent des prix supérieurs.

Par ailleurs, le volume de transactions de la COR est significatif sur la période récente : il est comparable à celui des Monts du Lyonnais. Ces volumes de transactions et niveaux de prix restent plus limités que dans les secteurs de l'Arbresle et de Beaujolais Pierres Dorées.

Le marché de **l'individuel** dans l'ancien	Nombre de transactions (entre octobre 2017 et septembre 2019)	Prix médian
Ouest Rhodanien	445	1 310 €/m²
Monts du Lyonnais	416	1 620 €/m²
Beaujolais Pierres Dorées	706	2 440 €/m²
Pays de l'Arbresle	449	2 400 €/m²
Villefranche Beaujolais Saône	74	2 280 €/m²
Roannais Agglomération	1 061	1 260 €/m²
Loire et Rhône	193	1 000 €/m²

Le marché du **collectif** dans l'ancien	Nombre de transactions (entre octobre 2017 et septembre 2019)	Prix médian
Ouest Rhodanien	83	1 240 €/m²
Monts du Lyonnais	45	1 470 €/m²
Beaujolais Pierres Dorées	204	2 330 €/m²
Pays de l'Arbresle	175	2 090 €/m²
Villefranche Beaujolais Saône	43	2 100 €/m²
Roannais Agglomération	725	870 €/m²

Source : https://immobilier.statistiques.notaires.fr/

- **Un marché très segmenté**

Le marché de l'Ouest Rhodanien est composé de sous-marchés très différenciés. Au-delà des différences entre les communes, il y a des disparités au sein même des communes, les prix pouvant varier d'une rue à l'autre, comme c'est le cas à Tarare selon les agences immobilières. Ainsi, les moyennes de prix par commune peuvent cacher de fortes disparités selon l'emplacement ou le type de biens.

c) Le marché du neuf également très tourné vers l'individuel

- **Des prix faibles pour les terrains à bâtir**

La COR apparaît comme un des territoires les moins chers du département, avec des prix presque quatre fois plus faibles qu'à l'échelle départementale (70 € contre 260 €), pour des terrains de taille plus importante (840 m² contre 600 m²). Les prix des terrains à bâtir sont également inférieurs à ceux des EPCI limitrophes, comme la CC des Monts du Lyonnais (200 € pour une surface de terrain de 560 m²), la CC Beaujolais Pierres Dorées (200 € pour 610 m² de terrain) ou encore la CA Villefranche Beaujolais Saône (180 € pour 610 m²)[10].

TERRAINS À BÂTIR			Ensemble
Rhône	prix / m² médian		260 €
	prix médian	4,7%	151 400 €
	surface de terrain		600 m²
Métropole de Lyon	prix / m² médian		380 €
	prix médian	17,1%	205 000 €
	surface de terrain		570 m²
Est Lyonnais	prix / m² médian		320 €
	prix médian	9,2%	190 000 €
	surface de terrain		590 m²
Sud-Ouest Lyonnais	prix / m² médian		240 €
	prix médian	19,4%	191 000 €
	surface de terrain		650 m²
Monts du Lyonnais	prix / m² médian		200 €
	prix médian	-14,0%	111 600 €
	surface de terrain		560 m²
Beaujolais Pierres Dorées	prix / m² médian		200 €
	prix médian	3,2%	121 500 €
	surface de terrain		610 m²
Ouest Rhodanien	prix / m² médian		70 €
	prix médian		66 300 €
	surface de terrain		840 m²
Villefranche Beaujolais Saône	prix / m² médian		180 €
	prix médian		117 500 €
	surface de terrain		610 m²
Saône Beaujolais	prix / m² médian		130 €
	prix médian	-9,5%	63 300 €
	surface de terrain		500 m²

Source : Notaires de France

[10] Notaires de France, conjoncture immobilière départementale du département du Rhône, du 1er mai 2018 au 30 avril 2019

- **Une offre quasi inexistante en promotion individuelle ou collective**

La promotion institutionnelle est très limitée voire inexistante selon les agences immobilières du territoire, en dépit d'un foncier accessible, le marché étant, pour le moment, peu dynamique. L'offre collective semble correspondre à la production locative sociale, les bailleurs sociaux étant ainsi les seuls opérateurs institutionnels présents.

A Tarare, néanmoins, un intérêt des promoteurs est sensible depuis une année, en lien avec les avantages fiscaux ouverts par le projet Cœur de Ville, le souhait des promoteurs de se développer hors de la Métropole et la réussite de l'opération de réhabilitation de l'ancienne maison de retraite du Margaret[11]. La Ville définit actuellement une stratégie, en lien avec les différentes études en cours, pour stimuler et accompagner l'initiative des promoteurs.

d) Peu d'opérations d'accession sociale à la propriété

Les bailleurs sociaux du territoire s'inscrivent dans une politique de vente de leur patrimoine (voir plus bas).

En dehors de la vente de logements sociaux, seule la SEMCODA fait état d'opérations d'accession sociale dans le territoire, avec trois opérations dans le territoire (deux à Tarare et une à Saint-Forgeux)[12].

b) Un marché locatif significatif

Parmi les résidences principales (INSEE 2016), 61 % sont occupées par leurs propriétaires et 37 % par des locataires, soit 8 037 logements (39 % de locataires à l'échelle du département). Malgré le poids minoritaire du parc locatif dans le stock de logements, le marché locatif est majoritaire dans l'offre en logement du fait d'une rotation nettement plus rapide des occupants. Comme indiqué plus haut, en moyenne les propriétaires de la COR ont emménagé depuis 21 ans dans leur logement contre 9 ans pour les locataires.

a) Un parc locatif concentré dans les pôles

L'offre en logement locatif est concentrée dans les principaux pôles, en lien avec la présence de logements collectifs à :

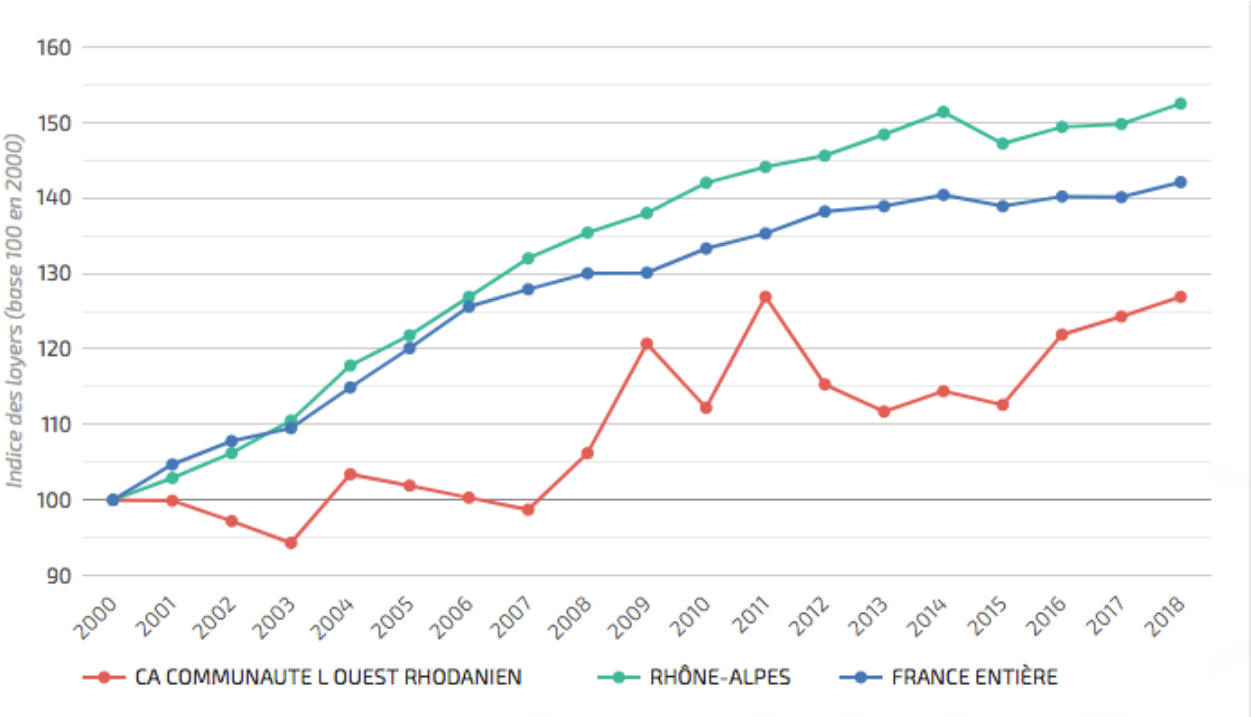
- Tarare (3 216 logements locatifs soit 65 % des résidences principales),
- Amplepuis (968 logements locatifs, 43 %),
- Thizy-les-Bourgs (917 logements locatifs, 36 %),
- Cours (756 logements locatifs, 36 %),
- Vindry-sur-Turdine (520 logements locatifs, 25 %).

Ces communes représentent près de 80 % du parc locatif. C'est donc dans ces communes qu'est également concentrée l'offre locative.

[11] Opération privée, environ 50 logements, vente en plateaux à aménager, environ 1700 à 2200 €/m² après travaux d'aménagement.

[12] Programmation État

b) *Des loyers plutôt faibles dans le parc privé*



Source : Clameur

Les niveaux de loyers observés par la source Clameur (alimentée par les agences immobilières) s'élèvent à 7,6 €/m² (données Clameur 2018). Cette moyenne est nettement inférieure à celle du département (12,4 €/m²), tirée à la hausse par la Métropole de Lyon, mais également aux moyennes de certaines intercommunalités limitrophes comme la CC Beaujolais Pierres Dorées (9,4 €/m²), la CC du Pays de l'Arbresle (9,9 €/m²) ou encore la CA Villefranche Beaujolais Saône (9,4 €/m²). En revanche, le niveau de loyer moyen de la COR est similaire à celui de la CA Roannais Agglomération (7,7 €/m²).

Toutefois, ces moyennes masquent des disparités entre communes, les professionnels notant, par exemple, une importante différence en termes de prix à la location entre Tarare et Thizy. De plus, le prix diffère également selon les surfaces louées, les petites surfaces étant proportionnellement plus chères.

Les prix augmentent régulièrement depuis quelques années, après des périodes successives de croissance et de chute.

c) *Une demande locative qui se porte vers les petits appartements de bonne qualité et les maisons*

D'après les agences locales, la demande porte à la fois sur des appartements et des maisons. En ce qui concerne la location d'appartements, une localisation en centre-ville est recherchée par les demandeurs (ou à proximité de la gare dans le cas de Tarare). Les petites surfaces se loueraient bien dans le territoire. De plus, il y a également un nombre important de T3 à la location. A noter que les personnes âgées s'orientent particulièrement vers des immeubles récents, recherchant un ascenseur et un confort moderne.

Les produits qualitatifs, récents et incluant des prestations telles que garage, balcon ou terrasse, sont en tension dans le territoire. Les autres biens sont globalement plus difficiles à louer.

Pour les maisons, les secteurs de Vindry-sur-Turdine et de Saint-Romain-de-Popey, proches de l'accès à l'A89, sont particulièrement recherchés. La location d'une maison est évaluée entre 750 € et 900 € par les professionnels.

D'après les agences locales, les biens qu'elles gèrent sont globalement en bon état. Deux facteurs tirent la qualité à la hausse malgré la faible rentabilité locative : les diagnostics immobiliers obligatoires et la concurrence du parc locatif social, pour lequel les bailleurs institutionnels consentent d'importants investissements. Cette concurrence explique également la modération des loyers privés dans le territoire. Confier son bien en gestion à une agence relève toutefois généralement de propriétaires souhaitant éviter les difficultés de gestion. Il est probable que les biens les moins bien entretenus, pour lesquels les propriétaires sont prêts à accepter des ménages sans garantie, ne soient pas observés par les professionnels.

c) Un parc locatif public significatif mais vieillissant[13]

a) Un parc locatif public non négligeable, concentré dans les villes-centres

- **Environ 3000 logements sociaux soit 14 % des résidences principales**

En 2017, on compte 3 082 logements sociaux offerts à la location[14] dans le territoire, dont 47 % à Tarare.

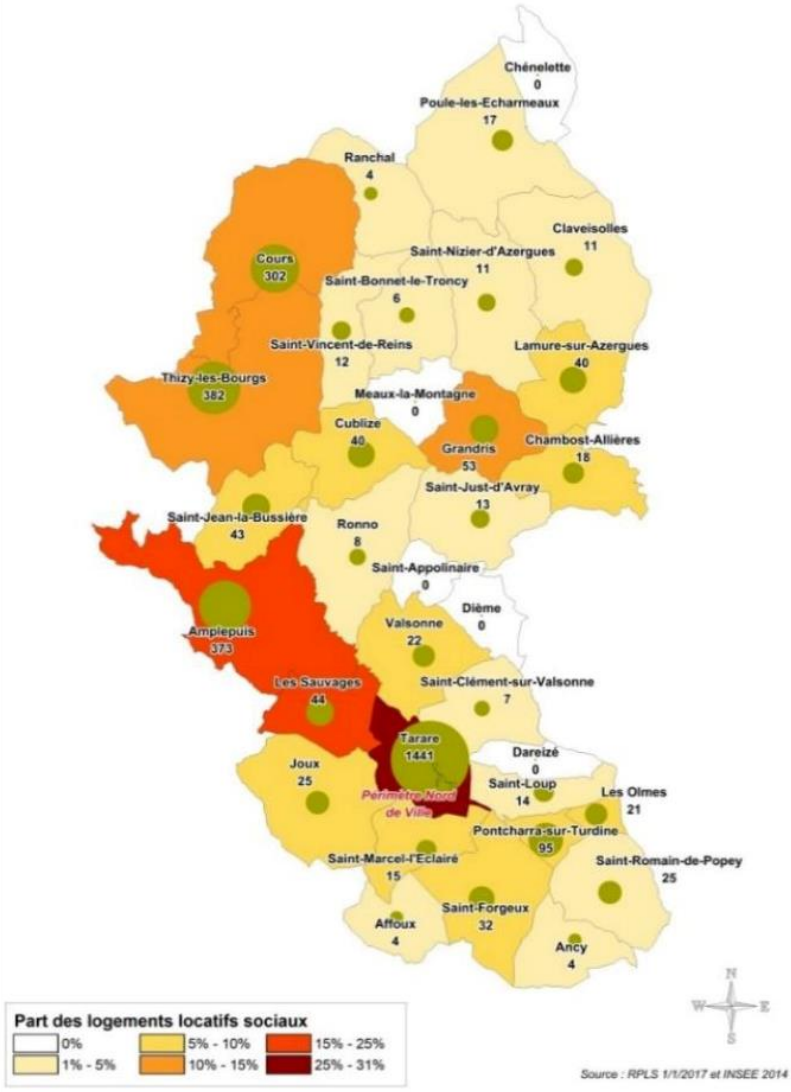
Plus de 80 % du parc sont concentrés dans les communes de :

- Tarare (1441 logements),
- Amplepluis (373 logements),
- Thizy-les-Bourgs (382 logements),
- Cours (302 logements).

Au sein du territoire, les taux de logements sociaux s'échelonnent de 0 à 29 % selon les communes, 26 communes proposant moins de 10 % de l'offre de logements locatifs sociaux.

A Tarare, le QPV rassemble 454 logements locatifs sociaux, soit 31% du parc de Tarare et 15 % du parc de la COR.

Part des logements locatifs sociaux offerts à la location au 1/1/2017



Document cadre de la CIL, 2019

- **Deux bailleurs historiques**

Deux bailleurs principaux gèrent l'essentiel du parc locatif social de la COR : l'OPAC du Rhône (49 %) et l'IRA (44 %).

On trouve trois autres bailleurs sociaux dans le territoire[15] : SEMCODA, Alliade Habitat (dont Habitat Beaujolais Val de Saône) et la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Cours (SAIEMVC, présente uniquement à Cours).

[13] Cette partie est notamment basée sur le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement – les conclusions du diagnostic

[14] Hors logements « gelés » en vue d'une démolition

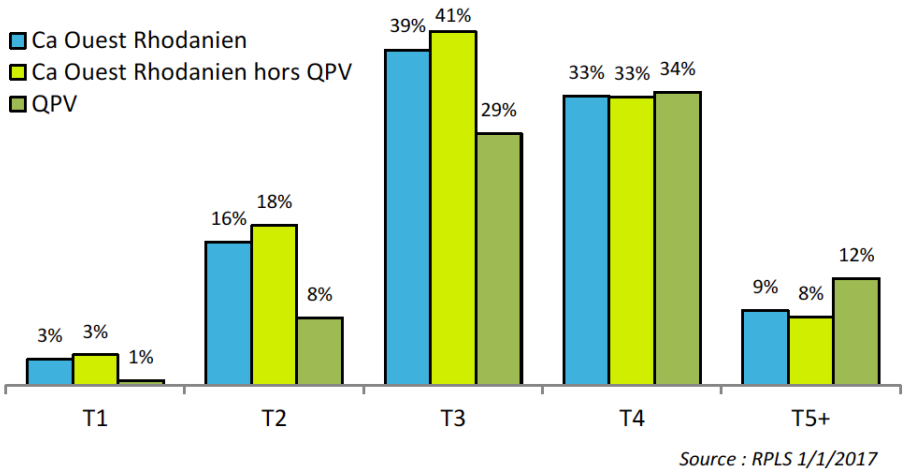
[15] logementsocial69.fr

- **Un parc composé de logements de grande taille**

Les grandes typologies sont les plus représentées dans le parc social du territoire, aussi bien en QPV que dans l'ensemble du parc locatif social de la COR. Si on constate une relative faiblesse concernant les T5 et plus (9 % du parc), les grands logements (à partir du T4) représentent plus de 40 % du parc social de la COR. Les T3 sont également nombreux avec 39 % du parc (avec une proportion moindre en QPV).

En revanche, la part de T1 est faible (91 unités) et la part de T2, même si elle est plus élevée, reste faible (508 logements), ces deux typologies représentant moins de 20 % de l'offre, ce qui génère une forte tension de la demande sur ces typologies (voir plus bas).

Le parc social par typologie au 1/1/2017



Source : RPLS 1/1/2017

b) Environ 140 logements communaux

25 communes de la COR disposent d'un ou plusieurs logements communaux. Elles totalisent ainsi 140 logements communaux. Si ces logements ne sont la plupart du temps pas conventionnés, ils jouent néanmoins un rôle social de fait, compte-tenu des loyers modérés qui sont généralement appliqués.

Trois de ces logements sont réservés à des situations d'urgence, à Amplepuis, Lamure et Tarare (ainsi qu'un « local » pour les personnes en errance). Celui de Vindry a été vendu mais la commune identifie un besoin dans ce domaine.

Des réhabilitations sont envisagées ou nécessaires pour une trentaine d'entre eux, allant du rafraichissement à la réhabilitation d'ensemble.

Des projets de création sont identifiés dans cinq communes : Dième, Poule, Ranchal, Ronno et Valsonne. Plusieurs communes ont au contraire entrepris de vendre leur patrimoine : Vindry, Saint-Appolinaire, Chénelette.

Enfin, cinq communes déplorent des impayés, plus ou moins fréquents. Deux communes, Saint-Romain-de-Popey et Saint-Vincent-de-Reins ont confié la gestion de tout ou partie de leurs logements communaux à une agence privée. Thizy-les-Bourgs serait intéressée par cette piste.

	Logements communaux				
Commune	**Nombre**	**Remarques**	**Besoins de réhabilitation**	**Difficulté de gestion**	**Projets**
Amplepuis	1	Logement d'urgence			
Ancy	3				
Chénelette	2	Studios gardés pour l'installation des jeunes décohabitants. Ancienne cure vendue à un jeune qui cherchait une maison.			
Claveisolles	5	Petites superficies			
Cublize	8	Dont 2 dans la cure encore occupés par des religieuses	1 logement à réhabiliter		
Dième	2	Logements de plus de 100 m² chacun.	1 logement nécessitant des travaux	Des impayés	Projet de 3e logement communal dans l'ancienne école. AO en cours. Travaux lancés fin 2020 (80 m2, petite surface)
Grandris	1	2 seraient possibles dans l'ancien hotel restaurant (pas de projet engagé)			
Joux	7				
Lamure-sur-Azergues	2	Dont un d'urgence, utilisé ponctuellement	3 non utilisables non loués		
Les Sauvages	6		Au moins 2 à réhabiliter	Parfois des impayés	
Meaux-la-Montagne	3		Projet de changer des fenêtres et des volets		
Poule-les-Écharmeaux	1				Création de logements communaux (ou sociaux) dans la maison Joubert, propriété communale en centre bourg
Ranchal	4		Les 4 nécessiteraient des travaux		3 à 4 logements à caractère social ou à loyer modéré dans un bâtiment acquis par la commune dans le centre village
Ronno	2				4 à 5 prévus dans la cure, accessibles
Saint-Appolinaire	5	Demande faible dans la commune. Vente de 2 appartements communaux et autres ventes envisagées	Ancienne cure	Des impayés pendant des mois	
Saint-Jean-la-Bussière	13	Dont 5 accessibles avec ascenseur (presbytère), 1 grand toujours loué, les 4 autres, 45 m², moins régulièrement		Quelques impayés	
Saint-Just-d'Avray	7		1 à rénover		
Saint-Marcel-l'Éclairé	8	Du T1 au T5, dans des bâtiments anciens. Pas de vacance. Permet de loger des jeunes en attendant autre chose. Une maison passive.			
Saint-Nizier-d'Azergues	8	6 occupés + 2 non relogués volontairement pour salle des fêtes.	Nécessitent un rafraichissement + changement de fenêtre		
Saint-Romain-de-Popey	10			7 confiés à une agence immobilière (baux, états des lieux, choix des locataires).	
Saint-Vincent-de-Reins	11	Dont 4 pour personnes âgées	1 à réhabiliter	Gérés par le cabinet Lachassagne	
Tarare	2 ou 3	Dont 2 logements d'urgence + un local de passage et futur appartement pour femmes victimes de violence			
Thizy-les-Bourgs	15		1 seul en mauvais état à Marnand	La commune serait intéressée pour confier la gestion à un teirs	
Valsonne	7		1 logement à réhabiliter (au-dessus des commerces), isolation notamment (travaux à commencer début 2021 également)	Des impayés fréquents, gestion difficile	2 logements dans l'ancienne bibliothèque + 1 à l'étage et 1 en rdc pour pers. âgées/handic. (PMR). Situation en plein centre-bourg. Projet à démarrer dès début 2021.
Vindry-sur-Turdine	7	Politique de vente. Besoin d'un logement d'urgence			
Total COR	140				

c) Une faible tension sur le parc social, un peu plus marquée sur les petits logements

- **Près de 700 demandes pour 400 attributions : un faible indice de pression - 1,7**

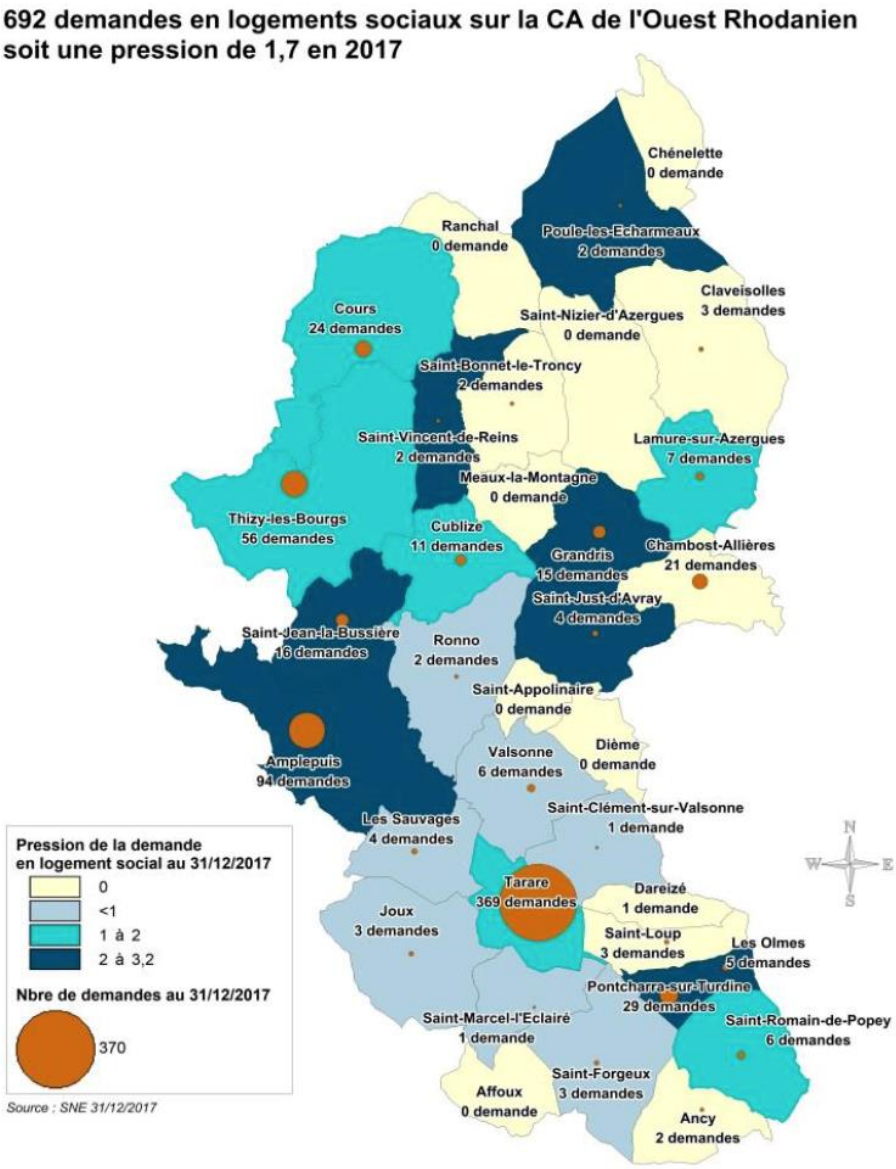
Au 31 décembre 2017, 692 demandes d'un logement social dans l'une des communes de la COR sont actives. Pendant l'année 2017, 397 logements ont été attribués dans le territoire. Le taux de rotation est de 10,9 % en 2017.

On dénombre donc 1,7 demandeurs pour 1 attribution contre 2,6 à l'échelle du département du Rhône et 5,7 à l'échelle de la Métropole de Lyon.

La pression sur la COR est légèrement plus faible qu'en 2016 (2,2).

La demande qui s'exprime sur le territoire est majoritairement endogène, puisque 80 % des demandeurs sont originaires de la COR et que 5 % viennent de la Métropole de Lyon.

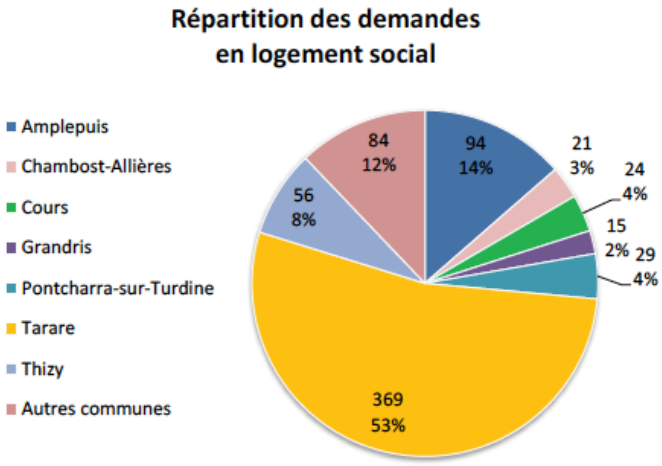
41 % des demandes émanent de ménages déjà locataires du parc social (demandes de mutations).



- **Une demande concentrée dans les communes urbaines, avec une pression notable à Tarare**

La répartition de la demande est assez classique avec une forte demande qui s'exprime sur les communes disposant d'un parc social conséquent : 53 % des demandes portent sur Tarare qui concentre 47 % de l'offre locative sociale en 2017, d'où une pression modérée sur la ville centre en 2017 (1,8), malgré un nombre important de demandes (369).

Pour autant, les travailleurs sociaux (MDM et CCAS) notent une pression nettement accrue à Tarare et, en effet, d'après le portail national, la pression s'élève à 2,3 en 2018 (accès et mutations) !



De plus, cela ne signifie pas que le besoin en logement public aidé est inexistant dans les communes où la demande est peu exprimée.

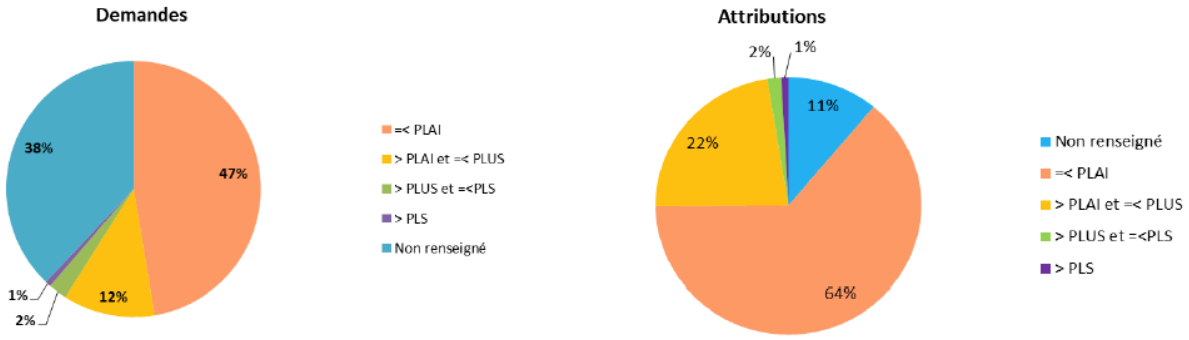
- **Une tension plus importante sur les petits logements**

La pression est plus élevée sur les petits logements, avec 37 % de demandes portant sur des T1/T2 pour 26 % des attributions. La pression sur les petites typologies peut-être localement élevée, comme à Tarare (4,3)[16], Amplepuis (4,4), à Thizy (3,6) ou encore à Grandris (6), avec une pression de 6 (seulement 6 T1/T2 dans la commune).

- **Des demandeurs aux ressources globalement faibles**

Près de la moitié des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI[17]. Les attributions répondent globalement à cette demande précaire puisque près de deux tiers des attributions concernent ces ménages.

Répartition des demandes et attributions 2020 par rapport aux plafonds de ressources (source Infocentre SNE)



Le positionnement des demandeurs dans un marché détendu

Les bailleurs observent que le caractère détendu du marché induit une possibilité d'exigence pour les demandeurs de logement social, ceux-ci pouvant visiter plusieurs logements avant d'en choisir un. Par ailleurs, ils obtiennent régulièrement le logement sur lequel ils s'étaient positionnés. Le

[16] Donnée 2018, GPU, accès et mutation.

[17] Infocentre SNE 2020

marché locatif social serait ainsi détendu depuis une dizaine d'année, avec une stagnation du volume des demandeurs.

L'OPAC du Rhône nuance quelque peu ce constat, le bailleur observant que le marché ne serait pas aussi détendu à Tarare que dans le reste du territoire, avec un enjeu d'ouverture de la demande de logement social aux communes limitrophes. La commune de Vindry-sur-Turdine serait également plus demandée.

Ce contexte de marché détendu induit une nécessité d'investissements pour les bailleurs (travaux etc.), afin de rendre les biens attractifs, considérant la concurrence du parc locatif privé avec lequel les différences en termes de prix diminuent.

- **Une vacance plus marquée qu'à l'échelle départementale**

Le taux de vacance confirme le constat d'une faible pression résidentielle et d'une partie du parc moins attractive : on compte 6 % de vacance commerciale au 1er janvier 2017 (près de 180 logements vacants), contre 3,7 % pour l'ensemble du département du Rhône.

Les taux de vacance peuvent être localement très élevés, comme à Thizy ou Cours (15 %) en lien avec un parc peu important et une moins bonne accessibilité, bien que le volume soit faible. Pour ces communes, la vacance est structurelle. En revanche, à Tarare, la vacance est faible et notamment au sein du QPV, où elle n'est que de 0,7 % (moins de 5 logements vacants).

Ainsi, une vacance commerciale significative est observée sur certains groupes qui ne répondent pas forcément aux attentes des demandeurs, comme les résidences Valsonne[18] et Recorbet (IRA), à Tarare, ou la résidence Pierre Clauzel (OPAC 69), à Cours, où sur un total de 24 logements, 12 étaient vacants fin 2019.

La SAIEMVC concentre également une part importante de la vacance : 45 logements vacants en juillet 2020 sur 145 logements en location. Les besoins de réhabilitation sont en effet importants : isolation phonique, isolation thermique, accessibilité des étages supérieurs. De plus, certains groupes ne sont plus attractifs du fait de leur structure : T4 de 70 m² avec de très petites surfaces de pièce et cuisine. Des démolitions sont envisagées, notamment dans un groupe du centre-ville (anciennes usines transformées en logement), les Gleyvod.
En plus de cette vacance commerciale et en lien avec la nature du marché locatif de la COR, un temps peut être prévu pour effectuer des travaux (peinture...) dans le logement avant de relouer, afin de le rendre attractif. Des nouveaux diagnostics peuvent aussi être demandés par la législation (plomberie...) ; ceux-ci sont effectués quand le logement est libre. Hors période de vacance, des délais de relocation peuvent donc exister.
En lien avec cette vacance assez marquée et ce marché détendu, l'OPAC du Rhône publie des annonces de logements sur Bienvéo et Le Bon Coin afin de trouver des candidats. L'enjeu est alors d'informer les éventuels candidats des difficultés liées au territoire (transports...) afin de faire de « bonnes » attributions.

- **Une demande de mutation qui n'est que partiellement prise en compte**

On note une pression légèrement plus élevée pour les demandes de mutation (2,1) : 41 % des demandes actives sont des demandes de mutation, pour 35 % des attributions. Les demandes de mutation sont traditionnellement plus difficiles à satisfaire, étant généralement plus précises et plus exigeantes. Les demandeurs de mutation présentent également un profil socio-économique plus

[18] Cette vacance s'explique également par la non commercialisation des logements en l'attente de la démolition.

fragile que l'ensemble des demandeurs, ce qui limite les possibilités de relogement dans le parc le plus récent et le plus attractif. Ils sont également plus âgés (18 % de 65 ans et plus contre 14 % pour la demande externe), d'où un plus fort besoin en logements accessibles, voire adaptés.

- **Des groupes d'immeubles souffrant d'un déficit d'image ou de difficultés de vie sociale**

Le diagnostic du document cadre de la CIL souligne l'occupation précaire du parc locatif social de la COR dans son ensemble et sa tendance à se fragiliser (taux d'emploi et niveau de ressources en baisse), comme cela est constaté dans la plupart des territoires. Tarare, et plus particulièrement les quartiers Nord, sont davantage touchés par la précarité socio-économique des occupants du parc social.

Par ailleurs, selon les bailleurs, un déficit d'image propre à l'habitat social demeure sur le territoire, ce qui ne permet pas toujours au parc social d'être attractif par rapport au parc privé.

De plus, certains groupes souffrent d'un déficit d'image au sein des demandeurs. Parmi ces groupes, des difficultés de vie sociale sont identifiées sur certaines résidences ; on y trouve, entre autres :

- Valsonne, à Tarare, 100 logements (IRA), en quartier politique de la ville (projet de démolition, plus d'attribution dans cette résidence)
- Recorbet, à Tarare, 77 logements (IRA), en quartier politique de la ville (réhabilitation ou démolition partielle à l'étude)
- Les Logis de la Plaine, à Tarare, 58 logements (IRA), en quartier de veille active
- Boulevard de la Chapelle, à Tarare, 40 logements (IRA), en quartier de veille active

D'autres résidences, qui ne présentent pas forcément de difficultés de vie sociale, souffrent également d'un déficit d'image, lié à leur état général ou au fait qu'ils ne répondent plus à la demande :

- Jean-Marie Froget, à Tarare, 105 logements (OPAC 69), la résidence a été construite en 1924 (une étude est en cours sur le devenir de la cité)
- La Croisette, à Thizy, 30 logements (OPAC 69)
- Pierre Clauzel, à Cours, 24 logements (OPAC 69)

Au contraire, quelques résidences (récentes ou ayant été rénovées) attirent les demandeurs :

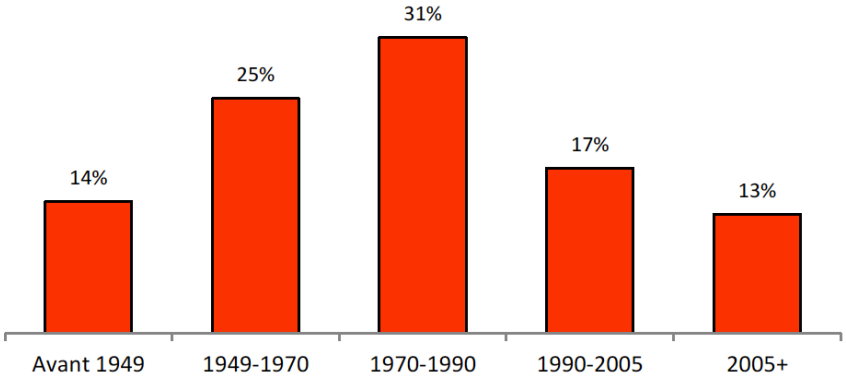
- résidence Fougerard, à Cours (OPAC 69) : semi-collectif ;
- place du centre, à Thizy-les-Bourgs (OPAC 69) : lotissement ;
- les Terrasses de Bel Air, à Tarare (OPAC 69) : résidence livrée il y a deux ans.

d) D'importants besoins d'évolution

- **Un parc majoritairement ancien et potentiellement énergivore**

Dans le territoire de la COR, le parc social date majoritairement d'avant 1990 (70 %), dont 39 % datent d'avant 1970, c'est-à-dire antérieurement aux premières réglementations thermiques.
Dans le QPV de Tarare, près de la moitié des logements date de la période 1949-1970.
Certaines communes ont un parc légèrement plus récent que dans la ville centre, en lien avec un développement du parc social survenu après 2005 : Pontcharra-sur-Turdine (34 % du parc), Amplepuis (18 % du parc), Thizy-les-Bourgs (17 % du parc).
Des niveaux de loyer relativement bas vont de pair avec cette ancienneté : 4,9 € le m² de surface habitable en moyenne dans l'ensemble de la COR (4,3 € le m² dans le QPV, qui concentre 22 % de l'offre à bas loyer).

Année de construction du parc social au 1/1/2017



Source : RPLS 1/1/2017

- **Des résidences énergivores et nécessitant des interventions**

En lien avec l'ancienneté du parc, la performance énergétique d'une partie des logements est médiocre : 43 % sont classés en étiquette énergie E, F ou G[19]. Il s'agit principalement de :

- logements construits avant 1948 pour accompagner le développement de l'énergie textile et loger les ouvriers,
- logements construits pendant la période 1960-1980 sous la forme de barres en R+4 sans ascenseur et bien souvent éloignés des centres-bourgs.

Dans le cadre des travaux de la CIL, les résidences présentant une fragilité patrimoniale ont été inventoriées : 18 résidences totalisant plus de 700 logements. Elles sont presque toutes situées à Tarare, aux trois quarts dans le QPV (264 logements) et aux Plaines (234 logements).

	Résidence	Bailleur	Nb de logt	Qualité du bâti	
Tarare hors QPV/QVA	28 bd Voltaire	OPAC	18	5	
	14-15 rue Ledru-Rollin	IRA	6	5	
	Place du Château (Le Charnay)	IRA	8	5	
	Résidence Jean Marie Froget	OPAC	105	5	projet de démolition-reconstruction envisagé par l'OPAC
	Avenue Edouard Herriot	IRA	8	5	projet de réhabilitation
	Boulevard de la Chapelle	IRA	40	4	
Quartiers Nord (QPV)	Valsonne 3, Rte de Valsonne	IRA	100	5	60 logements occupés, projet de démolition envisagé par IRA
	Rue J. Recorbet	IRA	77	5	
	Rue Radisson (n°1-7)	IRA	12	4	Maisons mitoyennes. Projet de réhabilitation avec isolation par l'extérieur + toit, changement du mode de chauffage, changement des fenêtres
	Rue Radisson (n°60 à 66)	IRA	30	4	Projet de réhabilitation, isolation par l'extérieur, changement des fenêtres,...
	Résidence Gros Pierre 1	IRA	26	4	
	Rue Jean Monnet	IRA	19	4	
Les Plaines (QVA)	Résidence du Parc, Rue Salvador Allende	IRA	119	3	Projet de réhabilitation (insolation par l'extérieur, changement des ventilations...)
	Rue Pierre Semard	IRA	35	4	
	Les logis de la Plaine (Amplepuis)	IRA		4	Projet de réhabilitation (isolation par l'extérieur,...) pas d'augmentation des loyers

[19] Source : protocole habitat

	Georges Clémenceau	OPAC	80	5	Projet de démolition
Amplepuis	Les petits Brotteaux	OPAC	15	4	
	Cité Déchelette	OPAC	19	4	Projet de démolition

- **D'importants programmes de travaux déjà réalisés**

Les deux principaux bailleurs ont déjà engagé d'importants travaux sur leurs patrimoines respectifs :

- l'OPAC du Rhône a achevé un programme de démolition de 400 logements depuis 2000, dont 322 soutenus par le Pays d'Amplepuis-Thizy dans le cadre de son PLH 2008-2014 ;
- l'Immobilière Rhône-Alpes a également achevé le renouvellement urbain du quartier de la Plata : 285 logements démolis (dont 167 reconstruits), auxquels s'ajoutent 275 réhabilitations en cours fin 2018.

- **Des engagements forts des bailleurs en faveur de la restructuration de leur parc**

Les deux principaux bailleurs se sont engagés à poursuivre ces efforts en contractualisant un « protocole habitat » avec la COR et leurs partenaires : État, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement et les communes concernées (Tarare, Thizy-les-Bourgs, Amplepuis, Cours, Chambost-Allières, Saint-Jean-la-Bussière). Il a été signé le 18 juillet 2019 pour une mise en œuvre jusqu'au 31 décembre 2025.

Pour les bailleurs, ce protocole constitue un travail essentiel dans une zone détendue sur un patrimoine vieillissant.

Ce protocole prévoit donc :

- 440 démolitions, s'échelonnant de 2022 à 2025 (dont 93 à valider pour la résidence J-M. Froget à Tarare) :
  - 116 pour IRA et 324 pour l'OPAC du Rhône
  - 289 à Tarare[20], 134 à Thizy-les-Bourgs[21] et 17 à Saint-Jean-la-Bussière[22]
- la reconstitution de l'offre démolie. La reconstitution de l'offre se fait sur du foncier recyclé et de l'acquisition-amélioration dans les périmètres de revalorisation des centres-bourgs. Pour chaque programme, un taux de reconstitution est défini, en neuf et en acquisition-amélioration, dans la ville et en dehors :
  - à hauteur de 50 % des démolitions pour Tarare
    - 40 % dans la ville et 10 % dans son bassin de vie
    - 70 % en neuf sur le foncier recyclé et en acquisition-amélioration au sein du périmètre Action Cœur de Ville
  - à hauteur de 30 % pour Thizy-les-Bourgs et Saint-Jean-la-Bussière (80 % en neuf et 20 % en acquisition-amélioration dans les périmètres de revitalisation des centres-bourgs de Thizy-les-Bourgs et Amplepuis)
- 600 rénovations supplémentaires s'échelonnant de 2018 à 2025
  - 443 pour IRA et 155 pour l'OPAC du Rhône
  - dont 385 à Tarare, les autres pour des volumes plus modestes dans une douzaine de communes
- un volet adaptation pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie, dans l'offre reconstituée ou réhabilitée (objectifs non chiffrés)

[20] Notamment les résidences Gorges Clémenceau (OPAC, 80 logements), Valsonne (IRA, 100 logements) et Froget (OPAC, 93)

[21] Résidences OPAC Merle (12), la Croisette (30), Léon Gouttard 1 et 3 (46+46).

[22] Cité Labé, 17 logements de l'OPAC

- des engagements de vente : poursuite de la vente des 23 programmes déjà en cours, totalisant 330 logements, dont 145 déjà vendus à la date de la convention et engagement à mettre en vente de nouvelles résidences pendant la durée de la convention.
- l'étude en vue d'un déconventionnement ou d'une reconversion fonctionnelle des résidences Déchelette à Amplepuis (19 logements collectifs) et Pâquerettes à Chambost-Allières (8 maisons).

Le détail des opérations du protocole habitat est présenté en annexe.

En outre, dans sa convention d'utilité sociale, Immobilière Rhône-Alpes s'engage à faire baisser de 75 (fin 2018) à 43 (fin 2024) le nombre de logement classés avec une étiquette énergétique F ou G (soit 32 logements réhabilités).

- **Une nécessaire stratégie de mise en accessibilité des logements**

Les bailleurs sont attentifs aux enjeux liés à l'accessibilité des logements et réalisent des adaptations, en lien avec la tendance au vieillissement de la population.

Ainsi, Immobilière Rhône-Alpes questionne à chaque intervention pour réhabilitation la possibilité de rendre l'immeuble plus accessible, notamment en centre-ville de Tarare. En périphérie, la réflexion est autre, le patrimoine étant situé au sein d'espaces « moins accessibles ».

Le bailleur développe en outre une politique de maintien à domicile, avec un budget dédié pour l'adaptation des salles de bain notamment. Il s'agit en préalable d'évaluer si des subventions sont mobilisables au titre du maintien à domicile (aides de la caisse de retraite...). Les locataires participent aux travaux selon leurs ressources :

- en dessous de 40 % des plafonds PLUS, aucune participation n'est demandée aux locataires ;
- au-dessus de 40 % des plafonds PLUS, les locataires participent jusqu'à 300 € du montant des travaux d'adaptation (entre 4 000 et 4 500 € au total).

Il y a ainsi un grand nombre de demandes d'adaptation des salles de bain.

Les travaux d'accessibilité à l'extérieur des logements nécessitent des travaux plus importants. A part les constructions neuves qui répondent aux nouvelles normes d'accessibilité, il peut être difficile d'accéder à certaines résidences en fauteuil. En effet, les enjeux d'accessibilité sont plus compliqués dans le patrimoine ancien. La création d'un ascenseur peut ainsi mobiliser un budget important, et il n'y a pas toujours la possibilité d'en équiper les résidences, sauf à en créer un à l'extérieur du bâtiment, solution pouvant être très onéreuse.

L'OPAC du Rhône rencontre également des problématiques de mise en accessibilité, avec des demandes d'adaptation qui sont traitées au fil de l'eau par le service de développement social. Ces demandes doivent respecter certains critères : il ne faut pas être en étage élevé et l'adaptation des logements concerne surtout les T2 et T3. En termes de conditions de financement, la part du locataire est limitée à 10 % du coût global des travaux.

e) Une politique de vente

En lien avec les dispositifs de la loi ELAN visant à faciliter la vente de logements sociaux, les bailleurs du territoire s'inscrivent dans une logique de vente de leur patrimoine : Immobilière Rhône-Alpes et l'OPAC du Rhône soulignent l'importance de la vente de patrimoine, y compris hors du protocole habitat.

Immobilière Rhône-Alpes a ainsi assuré la vente de 17 logements entre 2016 et 2018 (72 logements au total proposés à la vente fin 2018). Le bailleur affiche des objectifs importants dans sa convention d'utilité sociale pour prolonger cette logique :

- 44 logements mis en vente pour 2019-2021
- 67 supplémentaires pour 2022-2024 (soit 183 proposés à la vente au total de 2016 à 2024)

L'OPAC vend également des logements à Poule-les-Écharmeaux, Saint-Just-d'Avray, Saint-Vincent-de-Reins, Valsonne…

f) La production nouvelle de logements sociaux

- **Plus de 60 logements programmés par an entre 2014 et 2019**

Sur la période 2014-2019, la programmation de logements sociaux s'élève à 369 logements (pour 25 opérations)[23], soit 62 logements par an, notamment portée par :

- La SEMCODA (153 logements programmés, dont 22 en accession sociale)
- l'OPAC du Rhône (109 logements)
- Immobilière Rhône-Alpes (75 logements)

65 % de cette production nouvelle sont localisés à Tarare, là où la tension sur le parc locatif social est la plus importante dans le territoire. Pour mémoire, cette programmation comprend pour partie la reconstitution de l'offre démolie à la Plata à Tarare dans le cadre du programme ANRU. IRA a ainsi livré 92 logements de 2016 à 2018. Ce programme qui s'est étalé sur 7 années est désormais achevé. 15 % sont localisés à Vindry-sur-Turdine.

Sur la période la plus récente, entre 2016 et 2019 (soit la première période d'application du PLH), la production est plus modérée, avec la production de 46 logements sociaux en moyenne chaque année (voir bilan plus bas).

[23] Programmation État

Production 2014 - 2019						
Commune	Organisme	Programme	Agrément	Logements locatifs sociaux	PSLA	Nombre total de logements
Tarare	Immobilière Rhône-Alpes	Plata - tr 1	2014	28		28
Tarare	Immobilière Rhône-Alpes	Guffon	2014	32		32
Tarare	OPAC 69	Boulevard Garibaldi	2014	26		26
Valsonne	Semcoda	Centre	2014	10		10
Vindry-sur-Turdine	Particulier	Résidence Esprit nature - rue de Verdun	2014	8		8
Chambost-Allières	OPAC 69	Les Cités	2015	16		16
Tarare	Semcoda	Terrasses de Montagny	2015	0	16	16
Tarare	Semcoda	Avenue de Verdun	2015	60		60
Vindry-sur-Turdine	Particulier	Esprit Nature	2015	5		5
Saint-Jean-la-Bussière	OPAC 69	Le bourg	2016	10		10
Tarare	Immobilière Rhône-Alpes	39 route de Saint-Clément	2016	15		15
Tarare	OPAC 69	Bel air	2016	26		26
Vindry-sur-Turdine	Particulier	3 rue de Verdun	2016	1		1
Amplepuis	OPAC 69	19 rue du 11 novembre 1918	2017	6		6
Amplepuis	Promoteur	Rue du 11 novembre 1918 - L'Orée du Parc	2017	3		3
Saint-Forgeux	Semcoda	Rue des tourterelles	2017	10	6	16
Tarare	Semcoda	5 place de la gare	2017	21		21
Vindry-sur-Turdine	Semcoda	Le bourg	2017	6		6
Vindry-sur-Turdine	Semcoda	Rue de Verdun	2017	24		24
Amplepuis	Particulier	19 rue du 11 novembre - L'Orée du Parc	2018	1		1
Amplepuis	Particulier	19 rue du 11 novembre - L'Orée du Parc	2018	1		1
Claveisolles	OPAC 69	Centre bourg	2018	5		5
Tarare	OPAC 69	Foyer La Roche	2019	17		17
Thizy-les-bourgs	OPAC 69	Rue Jean Jaurès	2019	3		3
Vindry-sur-Turdine	Alliade Habitat	Terrain EPORA	2019	13		13
			Total	347	22	369

Source : programmation État

A noter une forte tendance des bailleurs à acheter du patrimoine réalisé par des tiers (notamment en Vente en l'État Futur d'Achèvement), ce qui permet d'augmenter rapidement leur parc. Les opérations en VEFA représentent ainsi plus du tiers de la programmation entre 2014 et 2019.

- **Un nombre modéré de projets programmés pour 2020**

Au total, une cinquantaine de logements est programmée pour 2020[24]. Une partie de cette programmation peut néanmoins mettre du temps à se concrétiser, avec un décalage important entre l'agrément et la livraison (exemple de la résidence seniors de la SEMCODA à Tarare, avenue de Verdun, programmée en 2015 et qui sera livrée en 2021).

Parmi ces logements programmés :

- 19 % sont en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), logements sociaux présentant les loyers les plus bas,
- 48 % en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), logements sociaux « classiques »,
- 21 % en Prêt Locatif Social, logements sociaux présentant les loyers les plus élevés, produit pas forcément adapté au territoire, considérant le faible différentiel avec les loyers de marché.

A noter que l'opération de Saint-Romain-de-Popey comprend également 7 logements en accession sociale (PSLA).

[24] Programmation État mise à jour avec les communes concernées

La plupart de cette offre nouvelle est produite par construction neuve, même s'il y a une opération en acquisition-amélioration (à Vindry-sur-Turdine, par la SEMCODA).

Production programmée (2020)			
Commune	Bailleur	Adresse	Nombre de logements
Saint-Romain-de-Popey	OPAC 69	Rue de la gare	7
Tarare	OPAC 69	Les Jardins de Margaret	26
Vindry-sur-Turdine	Alliade Habitat	Terrain communal (anciens tennis)	9
Vindry-sur-Turdine	OPAC 69	Ytem - lot 18	20
Vindry-sur-Turdine	Alliade Habitat	Rue Pierre Chamba, place de l'Église	14

Source : programmation État

- **Environ 200 logements supplémentaires potentiels dans les sites prioritaires et projets à moyen terme dont 150 en reconstitution de l'offre démolie**

Le repérage des projets et sites stratégiques d'urbanisation réalisé avec les communes fait apparaître un potentiel d'environ 200 logements supplémentaires, comprenant 150 logements en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du protocole (voir plus bas les politiques communales d'urbanisme, partie « projets et développement résidentiel »).

g) La politique d'attribution et d'information des demandeurs

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).

- **L'accueil, l'information et l'enregistrement des demandeurs de logement social**

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGID) a été approuvé en conseil communautaire le 26 septembre 2019 pour une période de 6 ans. Les lieux d'accueil et d'information des demandeurs d'un logement social sont concentrés dans les communes ayant un parc important (Tarare, Amplepuis et Thizy), le maillage étant moins important dans le reste du territoire communautaire[25]. Les lieux qui informent et accueillent le public sont :

- l'agence Immobilière Rhône-Alpes à Tarare ;
- l'agence OPAC du Rhône de Tarare ;
- deux points d'accueil de proximité de l'OPAC 69 à Thizy et Amplepuis (Maison du Rhône de Thizy et Maison des Services d'Amplepuis) ;
- les mairies de Tarare et d'Amplepuis ;
- l'agence Soliha à Tarare ;
- les permanences mensuelles de l'ADIL en mairie de Tarare.

Ces différents lieux d'accueil proposent des informations de base aux demandeurs (dossier unique, pièces justificatives nécessaires...). Néanmoins, en lien avec la multiplicité des lieux et des intervenants, ainsi que la nature différente des structures, il peut y avoir des disparités quant à l'information délivrée, ceci induisant des différences de traitement au sein du territoire.

Au niveau de l'enregistrement, il peut se faire par différents biais :

- bailleurs sociaux,
- Portail Grand Public,
- Action Logement.

[25] Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs – état des lieux de l'accueil et de la gestion des demandeurs sur la COR.

L'OPAC 69 souligne certaines difficultés rencontrées par les demandeurs : il s'agit notamment de difficultés techniques à saisir leur demande. Les candidats demandent donc aux bailleurs de les enregistrer.

- **Des objectifs de mixité sociale dans l'habitat**

Le document cadre de la CIL a été approuvé le 27 juin 2019. Il fixe pour objectifs :

- de consacrer au moins 90 % des attributions au sein du QPV à des ménages des 3 quartiles de revenu les plus élevés ;
- d'atteindre 25 % d'attributions aux ménages dont les ressources sont inférieures au 1er quartile de revenus en dehors du QPV et de maintenir une vigilance sur les attributions sur le QVA La Plaine

A noter que les ménages du 1er quartile ne représentent, en 2017, que 9 % des attributions à l'échelle de la COR, avec peu d'écarts entre le quartier prioritaire de la politique de la ville et le reste du territoire.

Les orientations de ce document-cadre sont déclinées dans la convention intercommunale d'attributions (CIA), qui précise la mise en œuvre opérationnelle des objectifs en termes d'attributions. Elle définit notamment des engagements pour chaque acteur signataire de la convention.

Ce document est en cours de validation par la COR.

Les besoins spécifiques

I. Un enjeu d'adaptation de l'offre de logement à la perte de mobilité

a) Une tendance au vieillissement

La COR est davantage touchée que les autres EPCI du Rhône par le vieillissement de la population (voir plus haut). La pyramide des âges montre bien le vieillissement attendu, du fait du glissement de la cohorte des « baby-boomers » dans le 3ème âge.

De plus, au sein de la COR, comme indiqué plus haut, les ménages d'une seule personne comptent une large part de plus de 65 ans, ce qui peut mettre en évidence des situations d'isolement liées à l'âge. Les personnes âgées sont, dans la COR, surreprésentées parmi les personnes seules, que ce soit les plus de 65 ans ou les plus de 80 ans.

b) Une importante offre médicalisée mais peu de logements adaptés dans le parc ordinaire

a) 14 établissements totalisant 870 places médicalisées et 230 logements en résidence autonomie

L'offre en résidences dédiées aux personnes âgées est très importante dans le territoire de la COR, notamment l'offre médicalisée. Neuf EHPAD totalisent ainsi 870 lits dans sept communes différentes, soit 15 places pour 100 personnes de plus de 75 ans.

D'après le Conseil Départemental du Rhône, en charge des politiques d'autonomie, le territoire apparaît bien équipé en offre d'hébergement médicalisée et n'est pas prioritaire pour le développement d'une offre nouvelle. Nonobstant le niveau d'équipement, le PLH n'a pas de prise sur ce développement, qui dépend d'appels à projets régionaux (Agence Régionale de Santé).

L'offre en résidence non médicalisée est moins importante sans être négligeable : 230 logements répartis dans cinq résidences localisées dans quatre communes. Le Conseil Départemental 69 ne dispose pas d'une vision aussi précise pour ce volet de l'offre. Un diagnostic sera réalisé sur ce volet dans l'ensemble du Rhône au printemps 2020.

La COR dispose aussi d'une offre en direction des adultes handicapées (moins de 60 ans), avec deux foyers de vie sur les communes de Valsonne et Saint-Apollinaire.

Établissements dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées ou en situation de handicap dans l'Ouest rhodanien

Ville	Type	Nom	Capacité	Observations
TARARE	EHPAD	la Clairière, hôpital Nord-ouest de Tarare	200 lits	Unité Alzheimer de 10 places
	EHPAD	Montvenoux	100 lits	Unité Alzheimer de 85 places Agrandissement en 2018 : unité pour personnes handicapées vieillissantes (15 places)

	Résidence autonomie	Foyer Bonheur et bien-être	51 logements	
	Résidence services	Les Monts Dorés	74 logements	
VINDRY	Résidence autonomie	Les Tilleuls (Pontcharra)	34 logements	
AMPLEPUIS	EHPAD	Centre hospitalier du Beaujolais Vert (rue Raoul Follereau)	111 places	
	EHPAD	les Glycines (2 rue du Trésor)	109 places	
THIZY	EHPAD	Centre hospitalier intercommunal, site de Thizy	88 places	
COURS	EHPAD (USLD)	Centre hospitalier intercommunal, site de Cours	80 places	Accueil de jour de 10 places
	Résidence autonomie	Le Florentin	58 logements	
GRANDRIS	EHPAD	Centre hospitalier intercommunal, site de Grandris	100 places	
SAINT-APOLINNAIRE	Foyer de vie	Résidence Montvenoux	17 lits	
VALSONNE	Foyer de vie	Résidence Montvenoux	17 lits	
CUBLIZE	EHPAD	Les Liserons	36 places	
ST-CLÉMENT /VALSONNE	EHPAD	Saint-François d'Assise	50 places	
SOUS-TOTAL EHPAD			**874 lits**	9 établissements
SOUS-TOTAL résidences autonomie			**229 logements**	5 résidences
SOUS-TOTAL foyers de vie			**34 lits**	2 établissements

b) Trois projets de logements adaptés en cours de réalisation et une MAS

Trois nouvelles résidences sont en cours de construction :

- À Tarare, la SEMCODA réalise une résidence de **56 logements** collectifs, rue de Verdun. Il s'agit de logements allant du T2 au T4, financés en prêt locatif social classique mais fléchés à destination des personnes vieillissantes[26], en partenariat avec la commune. Les travaux sont en cours, pour une livraison prévisionnelle au 1er trimestre 2021. Ce type d'opération touche notamment des propriétaires de maisons individuelles qui ne souhaitent ou ne peuvent entretenir leur logement et cherchent un logement où vieillir confortablement.

Photo montage du projet de Thizy-les-Bourgs, source site internet de Thizy-les-Bourgs

- À Thizy, une résidence de **28 T2** de 42 m² est également en cours de réalisation par la commune. Il s'agira également de locations ouvrant droit à l'APL dans un bâtiment collectif neuf construit en contiguïté du Château Merle qui, après réhabilitation, accueillera une maison médicale. Une pièce commune permettra des animations collectives. La commune a privilégié le lien avec les activités existantes (livraison de repas à domicile, lien avec le centre social limitrophe, lien avec les activités associatives). La gestion de la résidence sera confiée à un prestataire extérieur.

[26] Cela signifie qu'il ne s'agit pas d'une résidence autonomie, relevant d'agréments du secteur sanitaire et social. La loi « Adaptation de la Société au Vieillissement » du 28 décembre 2015 a en effet permis de dédier tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux à une population particulière, notamment les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

- A Amplepuis, l'association Age&Vie réalise actuellement une résidence pour personnes âgées sous la forme de **2 maisons partagées pour 7 personnes âgées chacune**, animées par des hôtes résidant dans des logements intégrés à l'opération. Les chambres sont louées, meublées ou non, à un tarif d'environ 1 500 € intégrant les services des hôtes. La cuisine est commune. Les courses et les repas sont effectués en commun.

En outre, une **Maison d'Accueil Spécialisée** (MAS), structure d'accueil pour adultes handicapés en grande dépendance, doit ouvrir à Claveisolles. Portée par l'association la Roche, elle accueillera 60 adultes handicapés psychiques dans 6 unités de vie, localisées dans l'ancien couvent. L'opération est réalisée par l'OPAC du Rhône et financée par un prêt locatif social. Elle génèrera la création d'une centaine d'emplois.

Des projets sont également en réflexion dans sept communes :

- A Ancy, la commune a un projet de logements intergénérationnels. Ils permettraient de rationaliser les équipements (cantine, périscolaire). Pour l'instant, la réflexion est à ses prémisses. Une localisation est envisagée mais sans maîtrise foncière.
- A Claveisolles, l'équipe municipale projette la création d'une MARPA ou d'un autre type de résidence pour personnes âgées, offrant des possibilités de mutualisation avec la MAS, notamment administrative ;
- A Cublize, une association basée à Amplepuis a pris contact avec la commune pour trouver un terrain pour une petite résidence Alzheimer.
- A Grandris, des particuliers souhaitent devenir famille d'accueil pour personnes âgées, dans une ferme qu'ils achètent.
- La commune de Poule-les-Écharmeaux porte un projet de 16 logements pour personnes âgées sur un terrain communal (le permis sera déposé en 2021).
- La commune de Saint-Vincent-de-Reins a également été approchée par Age&Vie.
- La commune de Saint-Romain-de-Popey envisage d'initier un projet de logements pour personnes âgées mais avec un portage non communal (une douzaine de logements envisagés). Un pôle médical est également en réflexion.
- A Vindry, la municipalité envisage de réaliser une opération d'habitat pour les personnes âgées au sein de l'OAP Jean Moulin.

c) Peu de logements adaptés en dehors des résidences dédiées

En dehors de ces résidences dédiées, l'offre en logement accessible et adaptée aux personnes en perte de mobilité apparaît réduite. Plusieurs facteurs y concourent :

- l'ancienneté du parc de logement et plus particulièrement la rareté des immeubles de grande taille récents susceptibles d'être équipés d'un ascenseur[27]. Ainsi, les agences immobilières comme les bailleurs sociaux font le constat de la faiblesse de l'offre accessible.
- La structure du parc : dispersion de l'habitat, reliefs, difficultés de mobilité.

Aussi les bailleurs sociaux observent-ils une demande notable de personnes âgées qui ne sont pas encore locataires du parc social, s'ajoutant aux demandes de leurs propres locataires vieillissants, traduisant une carence de l'offre adaptée dans l'ensemble des marchés. Ce point est également souligné dans le diagnostic local de santé de l'Ouest Rhodanien[28] : les logements peu ou pas adaptés au vieillissement sont l'une des principales problématiques repérées chez les personnes âgées du territoire.

[27] Pour mémoire, suite à la loi handicap de 2005, l'installation d'un ascenseur est obligatoire dès 4 niveaux et les logements doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

[28] Observatoire Régional de Santé Rhône-Alpes, 2017

c) Une politique d'adaptation des logements occupés par les personnes âgées

Plusieurs initiatives sont déjà à l'œuvre pour favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie dans de bonnes conditions :

- dans le parc privé, un accompagnement renforcé est dispensé dans le cadre des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG et OPAH RU), qui prennent tous en compte cette problématique (15 à 20 logements améliorés chaque année) ; dans le cadre de ces dispositifs, des actions d'animation spécifiques en direction des personnes âgées sont également réalisées par l'animateur, telles que les ateliers « bien vivre son logement » à Thizy-les-Bourgs.
- dans le parc public, les bailleurs sociaux mènent une politique d'adaptation des logements occupés par des locataires en perte d'autonomie (voir plus haut).

Néanmoins, cette politique d'adaptation a des limites : elle permet de mieux vivre dans le logement mais n'est plus suffisante dès lors que le logement n'est pas accessible. L'OPAC du Rhône n'adapte d'ailleurs les salles de bain qu'à certaines conditions (étage bas et petit logement). Si elle répond à une forte aspiration des ménages à rester chez eux le plus longtemps possible, elle ne compense pas complètement la carence en offre accessible et adaptée à proximité des services à la personne.

II. Des besoins pour les plus démunis

a) Une population pauvre surreprésentée au sein de la COR

12,3 % de la population de la COR vit en 2016 sous le seuil de pauvreté, soit avec moins de 60 % de la moyenne nationale des revenus médians. Cette part est nettement supérieure à celle des communautés de communes de la proche périphérie lyonnaise, dont la proportion d'habitants concernés est souvent autour de 5 %. Elle reste inférieure à celle de la Métropole de Lyon et de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône qui dépassent les 15 %.

Au sein des communes, d'après le diagnostic local de santé de l'Ouest Rhodanien[29], cinq communes sont plus particulièrement touchées par la précarité sociale au regard de l'indice de défavorisation sociale développé par l'INSERM[30] : Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs, Cours et Ranchal.

b) Les problématiques logement des plus démunis

a) Des difficultés essentiellement liées à la précarité énergétique et au mal logement

Les principales difficultés d'habitat des populations précarisées du territoire concernent l'état du parc occupé. Comme indiqué plus haut, le parc de logements de la COR souffre d'une précarité énergétique et d'une prévalence de l'habitat indigne plus marquées que dans le reste du

[29] Observatoire Régional de Santé Rhône-Alpes, 2017

[30] Observatoire Régional de Santé Rhône-Alpes, Diagnostic local de santé, 2017 : « L'indice de défavorisation sociale a été développé dans le contexte français par l'INSERM. Il a été construit à l'échelle communale à partir des données de recensement de la population et des revenus fiscaux des ménages. Quatre variables ont été utilisées : le pourcentage d'ouvriers dans la population active, le pourcentage de bacheliers chez les 15 ans et plus, le pourcentage de chômeurs dans la population active et le revenu médian par foyer. L'indice a été obtenu à l'aide d'une analyse en composantes principales conduite sur ces quatre variables. Cet indice est actuellement utilisé par la CNAM-TS et transmis par l'ARS.

département. Les populations précaires sont évidemment les plus exposées à ces situations, qu'elles soient propriétaires occupantes ou locataires.

De plus, à la précarité énergétique liée au logement se conjugue la précarité énergétique liée aux transports. Le budget consacré à la voiture est d'environ 19 % du revenu disponible des ménages de la COR, voire presque 30 % sur des communes enclavées, contre 15 % en moyenne dans le Département[31].

50 ménages sont ainsi suivis par le CCAS de Tarare dans le cadre de la plate-forme de prévention des expulsions. Ces ménages sont suivis dès le stade de l'assignation. 2 à 3 procédures sont allées jusqu'à l'expulsion en 2019 à Tarare.

Réciproquement, le CCAS de Tarare note une forme d'attractivité du parc ancien dégradé vis-à-vis de populations précarisées extérieures au territoire, du fait des prix pratiqués, inférieurs à ceux des agglomérations proches, mais aussi de l'absence de garanties exigées par les propriétaires.

b) Néanmoins des difficultés d'accès à Tarare

Dans un contexte immobilier relativement détendu, les ménages identifiés par les partenaires comme étant en difficultés d'accès au logement sont globalement vite relogés par les bailleurs sociaux. En témoigne l'absence de saisine DALO dans le territoire.

Pourtant, à Tarare, l'accès au logement social apparaît plus problématique. Ainsi, dans le cadre de la plate-forme « cas bloqués » animée par le CCAS de Tarare[32], les partenaires observent que les affectations sont beaucoup moins nombreuses que par le passé à Tarare en raison pour partie des programmes de démolition et de réhabilitation, qui bloquent les remises en location des logements libérés.

Au-delà de la baisse globale de l'offre, deux profils souffrent particulièrement d'une difficulté d'accès au logement faute d'offre adaptée :

- les personnes à mobilité réduite, qu'il s'agisse de jeunes adultes handicapés ou de personnes âgées, y compris les locataires émanant du parc locatif social. A noter que les logements adaptés Rhône + ne sont pas toujours accessibles aux ménages à ressources modestes.
- Les grandes familles, l'offre de grands logements étant raréfiée par les programmes de démolition.

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

Au-delà des populations à faibles ressources, une frange de population très précarisée voire marginalisée est identifiée à Tarare : personnes en errance, sans domicile fixe, sortant de prison, personnes en difficultés psychiques, victimes d'addictions… Ces observations sont corroborées par le diagnostic local de santé qui pointe la surreprésentation de ces situations par rapport aux territoires de comparaison.

[31] Source : convention de l'opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire, valant OPAH RU, pour les communes de Thizy-les-Bourgs et Cours.

[32] La plate-forme, animée par le CCAS de Tarare, réunit les bailleurs sociaux, SOLHA, Emmaüs, les travailleurs sociaux du département et a pour objectif de faciliter l'accès au logement des personnes en difficultés de logement.

Des mesures d'accompagnement existent[33] pour l'accès au logement mais s'avèrent insuffisantes pour ces publics qui nécessiteraient un accompagnement social global renforcé dans la durée (de type CHRS ou intermédiation locative). Il n'existe aucune offre de ce type au sein du territoire.

En interne à la COR, il est en effet recensé des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement temporaire mais non intégrées à des structures collectives fortement outillées :

- un appartement de mise à l'abri des femmes victimes de violence géré par le CCAS en lien avec l'association Tandem à Tarare, mis en service en 2020 ;
- 11 logements conventionnés ALT[34] avec la Communauté Emmaüs de Tarare pour 28 places[35], insérés dans le dispositif départemental[36] ;
- un logement communal d'urgence à Lamure-sur-Azergues (non intégré au dispositif départemental) ;
- des locaux d'urgence pour les personnes en errance, pour une ou quelques nuits, à Tarare, Amplepuis et Cours (non intégrés au dispositif départemental) ;
- un logement communal d'urgence est également parfois mobilisé à l'Arbresle ;
- un logement conventionné ALT avec le CCAS de Vindry-sur-Turdine a été vendu.

Dans le cadre d'une convention avec le Département du Rhône, l'association Grim intervient également dans l'insertion vers le logement des personnes porteuses d'un handicap mental, en souffrance psychique ou en grande précarité en captant des logements dans le parc locatif social en sous-location en vue d'un bail-glissant. L'association assure l'accompagnement social des ménages. Ces mesures sont mobilisées par la saisine des travailleurs sociaux des MDR. Des accompagnements sont actuellement en cours à Tarare, Cours et Amplepuis.

D'après la Maison de la Veille Sociale, qui recense à l'échelle rhodanienne l'ensemble des demandes d'hébergement, 11 ménages représentant 17 personnes domiciliées dans l'Ouest Rhodanien sont en demande d'un hébergement[37] : 5 ménages pour un hébergement d'urgence, 4 pour un hébergement d'insertion et 2 pour une résidence sociale. Toutefois, le besoin local s'exprime peu auprès du dispositif départemental, les ménages ne souhaitant pas quitter le territoire pour Lyon ou Villefranche où se situe l'essentiel de l'offre d'hébergement.

Ainsi, 80 personnes sont actuellement domiciliées au CCAS de Tarare. Il s'agit de personnes alternant des hébergements précaires, voire dormant dans la rue. Les domiciliations dans les CCAS des autres communes sont moins nombreuses : 5 à 6 à Amplepuis, une dizaine à Thizy-les-Bourgs. Plusieurs communes identifient un besoin dans ce domaine : Tarare, Amplepuis, Cours et Vindry.

Les différents partenaires locaux de l'action sociale s'accordent sur le constat d'un déficit en hébergement d'insertion mais également en hébergement d'urgence, les hébergements du

[33] Plusieurs opérateurs interviennent dans le territoire au titre des dispositifs d'accompagnement financés dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées : SOLIHA, OPAC 69, la HALTE (foyer hébergement Lyon, Villefranche), Alinéa (problématiques psychiques), AILOJ (logements en sous-location pour les jeunes), le GRIM (handicap psychique).

[34] Allocation de Logement Temporaire, permettant de financer l'hébergement pour des publics dont les droits ne sont pas ouverts.

[35] 4 logements (chambres individuelles) au 29 rue Boucher de Perthes, soit 4 places, 1 logement (T2) au 5 rue Janisson d'une capacité de 3 places, 1 logement (T2) au 30 boulevard Robert Michon de 3 places et 5 logements (4 T2 et 1 T5) au 7 rue Radisson d'une capacité totale de 18 places.

[36] Service Intégré d'Accueil et Orientation (SIAO), assuré dans le Rhône par la Maison de la Veille Sociale (MVS)

[37] File active en février 2020

territoire étant saturés, y compris les logements communaux (à l'exception de celui de Lamure-sur-Azergues). Aussi les communes de Thizy-les-Bourgs, Amplepuis et Cours souhaitent-elles mettre en service un hébergement d'urgence en commun sur le modèle de celui récemment ouvert à Tarare. La commune de Vindry identifie également ce besoin.

A noter la présence à Cours d'une convention entre l'OPAC du Rhône et Forum Réfugié pour l'accès au logement de réfugiés statutaires via 5 à 6 baux glissants.

d) Un partenariat local dynamique concrétisé dans le collectif logement et l'appartement pédagogique de Tarare

Le Collectif Logement est un regroupement informel des principaux partenaires locaux œuvrant dans le domaine du logement : ADIL, CAF, centre social de Tarare, la Sauvegarde, MDR, Hespul, SOLIHA, CCAS de Tarare, OPAC du Rhône et IRA. Ce collectif existe depuis une trentaine d'années. En novembre 2018, il a donné naissance à l'appartement pédagogique : appartement prêté par IRA, rue du docteur Guffon, à Tarare (au-dessus du centre social) où sont menées chaque mardi des actions de sensibilisation et de prévention auprès des ménages sur différentes thématiques en lien avec le logement, concernant les droits et devoirs des locataires, le bien-être dans le logement, les aspects administratifs et techniques du logement…

Ces ateliers sont ouverts à tout public par voie d'affichettes ou peuvent être plus particulièrement dédiés à un groupe de personnes pré-identifiées par les travailleurs sociaux, parfois en lien avec les CCAS d'autres communes.

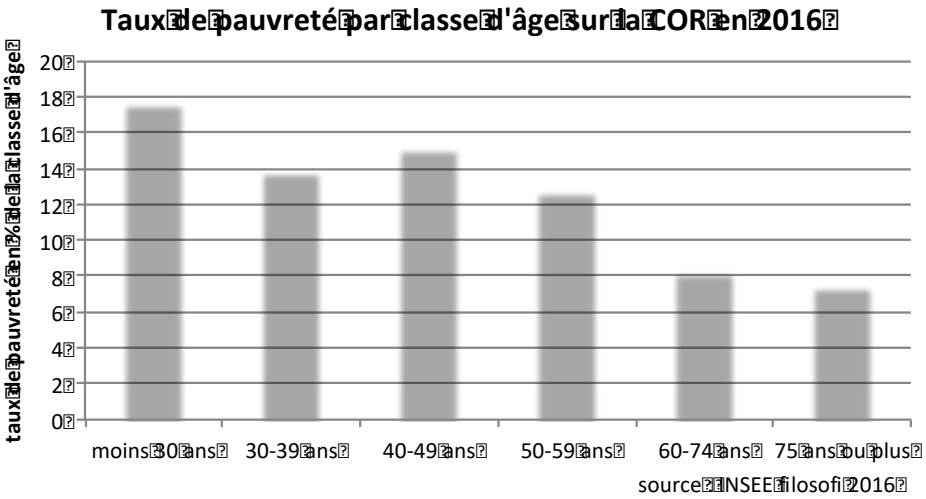
En revanche, ce partenariat semble moins rayonner sur les franges nord et est du territoire. Le secteur de la Haute-Vallée de l'Azergues, en particulier, semble relativement isolé de ces dynamiques et assez peu outillé en opérateurs socio-éducatifs.

III. Des jeunes davantage touchés par les difficultés de logement

Les difficultés d'accès au logement sont traditionnellement plus importantes pour les jeunes :

- le parc compte peu de petits logements, en locatif comme en accession,
- les petits logements sont proportionnellement plus chers,
- les jeunes ont moins de revenus, d'épargne, moins souvent des emplois pérennes… ce qui, indépendamment du taux d'effort, freine leur accès au parc privé du point de vue des garanties.

Au sein de la COR, la pauvreté touche ainsi notamment les populations les plus jeunes, les moins de 30 ans étant largement au-dessus de la moyenne de la COR concernant le taux de pauvreté.



De fait, d'après les travailleurs sociaux (MDR, Mission Locale de Tarare[38]), les jeunes éprouvent des difficultés à quitter le domicile parental, notamment ceux qui n'ont pas de ressources liées à l'emploi. La garantie jeunes pour les personnes en insertion professionnelle n'est pas considérée comme un revenu suffisant par les bailleurs sociaux du fait de sa durée d'un an.

Aussi les jeunes sont-ils les premiers concernés par les situations d'habitat indigne.

Les problématiques de mobilité se conjuguent très fréquemment aux problématiques d'accès à un logement.

Il n'existe pas d'offre de logement dédiée aux jeunes.

L'association villeurbannaise d'aide au logement des jeunes, AILOJ, assure des permanences à l'Arbresle.

IV. Peu de besoins liés à la formation ou à la mobilité professionnelle

L'offre de formation est réduite au sein dans l'Ouest Rhodanien :

- L'Institut de formation des aides-soignants (IFAS) de Tarare (35 étudiants par an, formation d'une durée de 11 mois) ;
- Le centre de formation de soliers moquettistes de l'entreprise GERFLOR, à Tarare, propose des formations en alternance de quelques jours à plusieurs (contrats de professionnalisation) pour des effectifs allant jusqu'à 10 jeunes simultanément
- Le lycée public polyvalent René Cassin de Tarare propose des bac professionnels dans les domaines du commerce, de la maintenance industrielle et des métiers de l'électricité, ainsi qu'une section BTS Gestion de la Petite et Moyenne Entreprise. Le lycée dispose d'un internat.
- Le lycée privé de Tarare Notre-Dame de Bel-Air dispense une formation en BTS Maintenance des systèmes.

[38] La Haute-Vallée de l'Azergues dépend de la mission locale de Villefranche. Celle-ci relève peu de problématiques de logement pour les jeunes qu'elle suit dans le territoire (permanences à Lamure) : lorsque les jeunes quittent le domicile familial, ils quittent généralement le territoire pour un emploi ou les études.

- Le lycée public polyvalent François Mansart à Thizy-les-Bourgs propose des bacs professionnels mais pas de formation post-bac. Il dispose également d'un internat.

S'y ajoute l'offre des Maisons Familiales et Rurales :

- MFR des 4 vallées à Lamure-sur-Azergues
- MFR de Saint-Romain-de-Popey,

Les organismes contactés ne mentionnent pas de besoin d'accueil pour les jeunes en formation du fait du recrutement local, de la présence d'un internat ou de la facilité pour les élèves non locaux à se loger dans le parc locatif.

Seul le centre de formation GERFLOR exprime le souhait d'un partenariat avec la COR pour faciliter l'accueil de ses stagiaires. Actuellement, ceux-ci sont logés à l'hôtel Saint-Clément de Tarare via un partenariat avec le centre de formation : hébergement en chambre double avec repas du soir et petit-déjeuner pour 43 € par nuit. Cela apparaît cher pour le jeune et/ou l'employeur et pose parfois des problèmes de comportement du jeune.

Aucun partenariat n'a été envisagé avec l'office de tourisme. Celui-ci n'assure pas de mise en relation offre/demande et ne dispose donc pas d'une vision de la demande d'actifs se reportant sur l'offre touristique hors saison comme c'est parfois le cas dans certains territoires. Toutefois, les clubs d'entreprises et les principales entreprises susceptibles d'être concernées (main d'œuvre nombreuse, potentiellement non locale, contrats courts) ont été interrogés. Il en ressort que le logement des salariés n'est pas un sujet dans le territoire, la main d'œuvre étant essentiellement locale.

A l'échelle régionale, il existe une plate-forme internet dédiée au logement des apprentis et alternants : Form'Toit. L'offre recensée dans le territoire est exclusivement celle des Maisons Familiales et Rurales.

V. Quatre familles issues du voyage en demande de sédentarisation

Le territoire compte une aire d'accueil de 18 places à Saint-Marcel-l'Éclairé, réalisée en 2009, dite « aire de Tarare ». Elle est située boulevard de la Turdine, à proximité immédiate de l'usine de traitement des eaux et de ses bassins de décantation. L'équipement est géré par la société SG2A L'Hacienda, avec une médication sociale de l'association ARTAG. Du personnel communautaire assure également une gestion administrative et technique. C'est une aire dont l'occupation est modérée (50 % en 2019, source COR), notamment en hiver.

De plus, contigu à l'aire d'accueil, un terrain familial est en service. Il a été réalisé avant 2010. Il s'agit d'un terrain familial précaire. Les trois ménages présents sur cet équipement souffrent de conflits d'usage avec les occupants de l'aire d'accueil et sont en demande d'un habitat pérenne répondant à leurs besoins.

Le schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Rhône (2019-2025) a été approuvé par arrêté conjoint le 14 février 2020. Il prévoit le maintien de l'aire d'accueil existante à Saint-Marcel-l'Éclairé ainsi que la création de 4 emplacements de terrain familial locatif pour le relogement de trois ménages occupant l'actuel terrain de Saint-Marcel ainsi que d'un ménage ancré sur l'aire d'accueil. Par ailleurs, il s'agit également de répondre à d'éventuels autres besoins en habitat pérenne qui s'exprimeraient sur le territoire.

La loi Egalité et Citoyenneté a renforcé l'obligation de prise en compte de l'habitat des gens du voyage dans les politiques locales de l'habitat : le PLH doit prendre en compte l'habitat des gens du voyage et préciser les actions concernant ce public.

Les politiques locale de l'habitat

I. Bilan de la politique locale de l'habitat formalisée dans le PLH

Deux PLH avaient été élaborés et mis en œuvre antérieurement au PLH en vigueur, à l'échelle des anciens EPCI :

- le PLH du Pays d'Amplepuis Thizy portant sur la période 2008-2014, qui avait été globalement mis en œuvre et a en partie inspiré les actions mises en place dans le PLH de la COR aujourd'hui en vigueur ;
- le PLH de la Haute-Vallée de l'Azergues portant également sur la période 2008-2014, qui n'avait que partiellement été mis en œuvre, notamment faute de moyens humains dédiés à l'animation ;
- le Pays de Tarare n'avait pas élaboré de PLH.

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 est donc en vigueur jusqu'au 21 septembre 2022. Sur certaines actions, sa mise en œuvre a été effective dès le début de l'année 2016, voire dès 2015.

Un PLH axé sur 4 orientations principales

Axe 1 rénovation du parc de logements privés

- PIG de la COR
- Convention de revitalisation de centre-bourg Thizy/Cours
- Etude OPAH RU à Tarare
- Aide au ravalement de façade de la COR
- Aide aux énergies renouvelables et éco-matériaux
- Plateforme rénovation énergétique du Beaujolais Vert
- Fonds TEPOS croissance verte

Axe 2 intervention sur le parc public

- Soutien aux programmes de démolition des logements inadaptés
- Aide à la production de logements sociaux
- Aide à la rénovation des logements sociaux existants
- Aide à la production de logements d'urgence communaux

Axe 3 urbanisme et aménagement du territoire

- Besoins de production résidentielle sur la période 2016-2021
- Etude sur les logements vacants
- Soutien à l'ingénierie des communes
- Groupes de travail urbanisme et procédure interne à la COR
- Montage d'un observatoire de l'habitat

Axe 4 structuration de l'accompagnement social lié à l'habitat

- Repérage et suivi des situations de logements indignes
- Groupes de travail habitat avec les acteurs sociaux
- Plan partenarial de gestion de la demande en logement social

3

Ci-dessous le bilan de la politique menée par la COR depuis 2016. Ce bilan présente la mise en œuvre des actions prévues par le PLH. Pour certaines d'entre elles, cette mise en œuvre dépasse le cadre du PLH, des objectifs plus ambitieux ayant redéfinis en cours de route. Les différents

dispositifs mis en place par la COR sont également présentés dans les différents chapitres concernés du diagnostic.

a) Rénovation du parc de logements privés

Le descriptif des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé est présenté, plus haut, dans la partie portant sur les besoins de réhabilitation du parc existant.

Intitulé	Contenu de l'action	Etat de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
Le PIG de la COR	Mise en œuvre du dispositif d'amélioration à l'échelle de la COR (sauf Thizy/Cours) pour 5 ans. Objectif de 628 logements rénovés en 5 ans (idem convention effective).	✅ Réalisée Animation du PIG lancée en mars 2016 pour 5 ans (>mars 2022)	262 logements améliorés en moins de 4 ans : - 249 PO et 13 PB - 199 rénovations énergétiques, 50 adaptations et 13 logements indignes ou dégradés	Périmètre du PIG réduit suite à la mise en place des OPAH RU à Thizy-les-Bourgs, Cours et Tarare. Objectifs revus à la baisse pour les PB suite aux bilan intermédiaires.
Convention de revitalisation de centre-bourg Thizy/Cours	Mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration à Thizy-les-Bourgs et Cour. Objectif de 200 logements en 5 ans (2016-2020)	✅ Réalisée Etude d'OPAH RU et convention réalisées Animation lancée en juin 2016 pour 6 ans (>juin 2023)	50 logements améliorés en 2,5 ans : - 45 PO et 5 PB - 37 rénovations énergétiques, 6 adaptations et 7 logements indignes ou dégradés	Une ORI et une RHI à Thizy-les-Bourgs portées par la COR suite à sa prise de compétence lutte contre l'habitat indigne
Etude d'OPAH RU à Tarare	Etudes préalables à la mise en place d'une OPAH RU (mise en œuvre prévue mais non budgétée et non quantifiée)	✅ Réalisée Etude faite, convention signée le 18/07/19, mise en œuvre du dispositif début 2020	Sans objet (démararge de l'animation en 2020)	Objectif de 322 logements améliorés en 6 ans dont 166 subventionnés par l'ANAH. De nouvelles "cibles" sont définies dans la convention, ensuite appliquées à l'ensemble des centres-bourgs sous forme de primes : accession dans l'ancien, sortie de vacance, réduction de loyer, création d'un accès indépendant. Opération RHI en préparation à Tarare sur l'ilot Cour Royale
Aide au ravalement de façade de la COR	Aide aux travaux sur les façades de plus de 15 ans dans l'ensemble de la COR pour tout le PLH : - 1,5 €/m² pour la simple peinture - 4 €/m² pour les revalements simples - 7 €/m² pour les ravalements de qualité - 15 € si isolation par l'extérieur. Objectif de 100 façades par an	✅ Réalisée Aide mise en place en 2015	230 façades rénovées depuis 2016, soit près de 60 par an.	Les aides aux façades sont complémentaires et cohérentes avec les aides à la performance énergétique. Elles vont souvent de pair. Une aide aux façades complémentaire de la commune de Cublize.
Aide aux énergies renouvelables et aux éco-matériaux	Mise en place d'aides aux travaux de rénovation énergétique et écologique pour toute la durée du PLH. Objectif de 70 logements rénovés par an.	✅ Réalisée Aide prévue effective en 2015-2016 puis transformation en Eco-passeport (système de points) en 2017. En 2019, nouvelles évolutions.	Plus de 400 dossiers de rénovation énergétique soutenus par la COR de 2016 à 2019 hors publics et dispositifs ANAH, soit plus de 100 par an	Effet bénéfique sur le reseau d'artisans locaux : nette montée en puissance du savoir-faire grâce notamment au travail de la coordinatrice
Palte-forme de rénovation énergétique du Beaujolais Vert	Mise en place d'une plate-forme locale de rénovation énergétique portée par la COR pour 3 ans : mise en place d'un service d'accompagnement aux particliers et aux entreprises	✅ Réalisée Mise en place d'un numéro unique renvoyant vers les différentes animateurs : espace info énergie (ALTE), agent de la COR pour les aides de la COR ou animateur des dispositifs ANAH (SOLIHA)	Plate-forme poursuivie au-delà des 3 ans initialement envisagés. Plus de 1000 dossiers accompagnés au total depuis 2015, soit environ 200 par an	Constat de la COR que la plate-forme est bien identifiée et que l'accompagnement fort des ménages constitue une forte-plus value pour l'efficacté du dispositif
Fonds TEPOS Croissance verte	Mobilisation du fonds TEPOS CV sous la forme d'une aide aux travaux et d'avances de trésorerie, destinée aux ménages non éligibles à l'ANAH mais sous plafonds de ressources. Objectif de 60 à 100 dossiers sur les 2 années du programme	✅ Réalisée Fonds TEPOS mobilisé à partir de 2016, puis relayé par le fonds Massif Central. Bonus CAR de la Région également mobilisé.	Fonds mobilisés au service des deux actions précédentes.	Enjeu du relais de financement pour la poursuite des dispositifs lorsque le programme Massif central sera achevé

- **Bilan de la mise en œuvre**

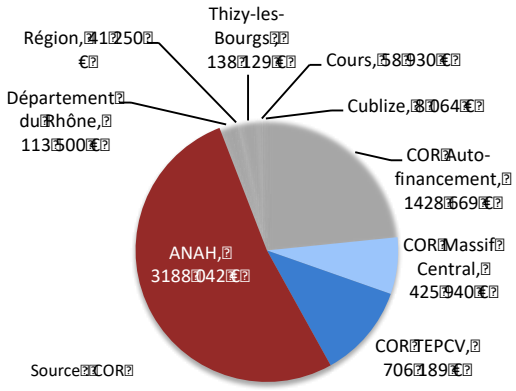
Sept actions étaient prévues dans cet axe par le PLH. Elles sont toutes réalisées.
A noter également l'action « lutte contre l'habitat indigne » classée dans l'axe 4, présentée plus bas.
La mobilisation de moyens est allée au-delà de la programmation du PLH puisque de nouveaux dispositifs locaux ont été mis en œuvre, en lien avec la convention chapeau de l'Opération de Revitalisation des Territoires en 2019 :

- OPAH RU à Tarare (animation effective en janvier 2020) – seule l'étude pré-opérationnelle était budgétée par le PLH ;
- OPAH RU d'Amplepuis (démarrage de l'animation prévisible à l'automne 2020) – non programmée par le PLH ;
- Primes centres-bourgs instiguées dans l'OPAH de Tarare et généralisées à l'ensemble des centres-bourgs de la COR ;
- Prise de la compétence Habitat Indigne par la COR en 2019 avec 3 dispositifs coercitifs (ORI et LHI de Thizy-les-Bourgs et Tarare).

Les objectifs quantitatifs apparaissent globalement dépassés, avec 1 077 dossiers soutenus par la COR de 2015 à 2019 (5 ans), soit l'équivalent de 5 % des résidences principales, notamment en ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique : 650 logements de 2016 à 2019 (4 ans, soit 160/an), se ventilant approximativement pour les deux tiers sur les publics non éligibles à l'ANAH et un gros tiers sur les dispositifs ANAH (PIG et OPAH RU de Thizy-les-Bourgs et Cours).

Les résultats sont en revanche éloignés des objectifs concernant les propriétaires bailleurs : seuls 18 logements ont été validés au 31/12/2019 contre près de 300 dossiers de propriétaires occupants. Les objectifs initiaux étaient en effet très ambitieux et ont été revus à la baisse à l'occasion de l'avenant à la convention du PIG en 2019.

Subventions mobilisées par les travaux d'amélioration de l'habitat privé dans le territoire de la COR de 2015 à 2019



Source : COR

Les travaux générés par l'ensemble des rénovations représentent 19,2 M€ depuis la mise en place de l'éco-passeport en 2015 (5 ans). La COR a investi 2,6 M€ de subventions dans ces dispositifs durant la même période.

- **Leviers, freins et perspectives**

L'engagement ancien du territoire dans la politique de transition énergétique et de revitalisation des territoires, au niveau de l'intercommunalité comme des communes, lui a permis d'être lauréat de plusieurs appels à projets et de mobiliser des moyens d'investissement et d'ingénierie importants (Fonds TEPOS, Massif Central, AMI centres-bourgs, Action Cœur de Ville) ainsi que de contractualiser dans le cadre de l'ORT, faisant favorablement évoluer le cadre juridique et fiscal (autorisations commerciales, De Normandie dans l'ancien).

La COR est ainsi entrée dans un cercle vertueux se traduisant par un engagement renouvelé de sa part, dont témoignent le budget consacré à l'habitat et les opérations coercitives engagées (ORI/RHI), non prévues initialement dans le PLH.

L'évolution continue des dispositifs (primes-centres bourgs, réorientations des aides de l'éco-passeport, recalibrage des objectifs des dispositifs ANAH, prise de compétence habitat indigne, dispositifs coercitifs) témoigne également d'un pilotage fort et dynamique de la politique conduite.

Les partenaires notent un impact positif sur le tissu artisanal local du BTP en termes de compétences dans le domaine de la rénovation énergétique mais également de dynamisme et confiance en l'avenir.

Concernant les logements locatifs, l'évolution du cadre fiscal (Denormandie et Cosse dans l'ancien) ouvre des perspectives encourageantes en termes d'effet levier sur les investisseurs. L'opérateur du PIG et des OPAH, SOLIHA, a d'ailleurs instauré un partenariat avec un fiscaliste, destiné à mieux cibler le potentiel auprès des investisseurs.
En revanche, les entretiens avec les agences immobilières comme avec certains partenaires institutionnels (communes, travailleurs sociaux) montre que les aides de la COR sont encore peu relayées, faute d'être connues et comprises. Le système de l'éco-passeport, basé sur des points et non un forfait, permet d'éviter les effets de seuil et d'être finement corrélé à l'ambition énergétique du projet mais pâtit d'une faible lisibilité et communicabilité.
Les aides de la COR risquent ainsi d'avoir peu d'effet de report des ménages, notamment des accédants, vers l'habitat ancien des centres-bourgs. Leur impact sur l'état général de l'habitat des centres-bourgs, son attractivité et la reconquête de la vacance semble encore difficile à mesurer. Elles s'inscrivent néanmoins dans une action d'ensemble (espaces publics, lutte contre l'habitat indigne, mobilité, commerces) dont les effets sont à mesurer à long terme.

b) Interventions sur le parc public

Intitulé	Contenu de l'action	Etat de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
Soutien aux programmes de démolition des logements inadaptés	Subvention d'environ 400 000 € à l'OPAC 69 pour la démolition de 74 logements à Thizy-les-Bourgs (30), Chambost-Allières (32) et Cours (12). Reconstitution de 50 % du parc démoli	Action en cours Action élargie dans le cadre du protocole habitat à un objectif de 350 à 440 démolitions dans 6 communes. Démarrage de la phase préparatoire début 2020	Aucune démolition encore réalisée	Protocole en phase de préparation de la mise en œuvre réflexion sur l'avenir des fonciers libérés et les sites de reconstitution de l'offre
Aide à la production de logements sociaux	Subventions à la production de logements sociaux en fonction de critères -5000 €/PLAI >20 % -3000 €/BBC ou 4000 €/BEPOS -5000 €/AA -aide au développement des chaufferies bois -aide à l'ingénierie auprès des bailleurs	Réalisée Les aides prévues ont été mises en place	19 logements sociaux ont été soutenus par la COR dans 3 opérations (Amplepuis (6), Saint-Jean-la-Buissière (10) et Thizy-les-Bourgs (3, dans le cadre de la RHI de l'ilot Laurès) La production agréée par l'Etat de 2016 à 2019 s'élève à 160 logements, dont 24 PLAI.	Le nombre de logements soutenus par la COR apparaît faible par rapport à la production agréée par l'Etat. Les bailleurs ne se sont pas saisis des aides liées à la performance énergétique, mais semblent ne pas avoir toujours sollicité les aides de la COR pour le PLAI et l'AA. L'évolution des normes thermiques et la disparition des aides de la Région rendent désuètes une partie des critères de financement de la COR.
Aide à la réonvation des logements sociaux existants	Subvention pour la réhabilitation des logements sociaux existants -2000 €/BBC compatibles ou 3000 €/BBC ou 4000 €/BEPOS -aide au développement des chaufferies bois -aide à l'ingénierie auprès des bailleurs Hypothèse de 40 logements réhabilités	Action en cours Action élargie dans le cadre du protocole habitat à un objectif de 600 réhabilitations. Démarrage de la phase préparatoire début 2020	Aucune réhabilitation encore réalisée	Comme pour la production, les aides indexées sur les performances thermiques ont été rattrapées par la réglementation.
Aide à la production de logements d'urgence communaux	Aide de 3000 € par logement pour des travaux de rénovation en vue de le louer en PLAI ou en hébergement temporaire ou d'urgence un logement communal Objectif de 10 logements	Non réalisée	Action abandonnée	Un besoin identifié dans plusieurs communes, du fait de l'absence d'établissement d'hébergement d'insertion au sein de la COR

- **Bilan de la mise en œuvre**

Quatre actions étaient programmées dans le PLH concernant le parc locatif public. Seule l'action relative à l'amélioration et à la transformation des logements communaux en logement d'urgence n'a pas été mise en œuvre.

Les trois autres actions relatives au parc locatif social – aide à la réhabilitation, aide à la démolition et aide à la production – sont effectives. Toutefois, pour les deux premières, l'élargissement des ambitions s'est traduit par un temps de préparation qui a décalé la mise en œuvre opérationnelle, qui démarre en 2020. L'engagement des différents partenaires est néanmoins acté dans le protocole.

Les résultats de mise en œuvre sont donc moins conséquents que pour l'axe 1. On constate que les logements locatifs sociaux produits pendant la période n'ont pas tous été soutenus par la COR, y compris les opérations relevant théoriquement des critères d'attribution.

- **Leviers, freins et perspectives**

Le bilan de cet axe soulève la question de la communication auprès des bailleurs : a-t-elle été suffisante dans la mesure où les aides de la COR n'ont pas été sollicitées systématiquement lorsqu'elles pouvaient l'être ?

Les critères des aides à la réhabilitation et à la production se réfèrent aux normes thermiques BBC et BEPOS. La norme BBC a été généralisée à partir de la RT 2012. La norme BEPOS n'est pas encore applicable mais est envisagée pour la RT 2020, applicable au 1/01/2021 (encore en travail). De plus, les incitations financières de la COR en direction de la performance énergétique des bailleurs sociaux voyaient leur effet levier amplifié par les aides régionales. Ces dernières ont été supprimées en 2016. D'une part, les aides n'ont pas eu l'effet incitatif escompté, d'autre part, le rattrapage par les normes thermiques interroge sur leur maintien.

Il convient également de noter que la COR est allée au-delà de son règlement d'intervention en faveur des opérations d'acquisition-amélioration, de 5000 € par logement, dans le cadre de l'opération RHI de Thizy-les-Bourgs : une aide de 100 000 € a été accordée à l'opérateur qui prend en charge la réhabilitation du bâtiment existant en 3 logements (OPAC du Rhône), en cohérence avec la compétence lutte contre l'habitat indigne prise par la COR.

c) Urbanisme et aménagement du territoire

La production globale de logements et de logements locatifs sociaux est présentée plus en détail dans le chapitre portant sur les marchés immobiliers.

- **Bilan de la mise en œuvre**

Cet axe témoigne à nouveau d'un bon niveau de mise en œuvre du PLH. Quatre des cinq actions programmées sont réalisées.

Seule l'action « observatoire de l'habitat » n'a pas été mise en œuvre.

De fait, le PLH ne contenait pas d'action relative à l'animation générale, au pilotage du PLH et aux bilans annuels et triennaux qui auraient favorisé sa mise en œuvre. Les bilans annuels n'ont d'ailleurs pas été formalisés. Il n'y a pas eu de temps d'échange politique transversal, ni au sein de l'intercommunalité, ni avec les partenaires institutionnels et locaux. Aucune commission politique dédiée à l'habitat n'a non plus été mise en place.

Il n'y a pas eu pour autant un défaut d'animation et de pilotage. Les actions emblématiques ont été suivies de près tant sur un plan technique que politique. En témoignent les nombreux évolutions

et élargissements des dispositifs. La DDT, les bailleurs sociaux, les agences immobilières ont été associés très régulièrement à des temps de travail dédiés à chacune des actions. Le pilotage politique et technique semble donc avoir été centralisé et segmenté par action.

Intitulé	Contenu de l'action	Etat de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
Estimation des besoins sur la période 2016-2021	Objectifs - de production globale : 1860 logements pendant le PLH, ventilés par polarité - de production de logements sociaux : 319 (53/an), y compris PSLA - de démolition/reconstruction ou densification : 266 à 650 logements (44 à 108/an)	✅ Réalisée L'adoption du PLH a soumis les PLU au lien de compatibilité avec les objectifs de production définis dans cette action	165 logements commencés en moyenne chaque année de 2016 à 2018, soit environ 55 % des logements prévus par le PLH Près de 50 logements sociaux programmés chaque année (184 en 4 ans) soit près de 90 % de l'objectif de production	La construction de logements a été un peu plus dynamique dans les polarités principales. Les données sur la construction ne permettent pas de mesurer la densification/reconstruction de la ville sur elle-même. La production de logements sociaux concourt à l'objectif de rééquilibrage entre les communes.
Etudes sur les logements vacants	Réalisation d'une étude sur les logements vacants de manière à mieux calibrer les interventions futures en faveur de la reconquête (y compris taxe sur les logements vacants)	🔶 Action partiellement réalisée : pas de manière transversale mais dans les différentes études pré-opérationnelles	Sans objet	Hausse forte de la vacance dans l'ensemble du territoire. Actions importantes de reconquête mise en place, effets mesurables à plus long terme
Travailler des solutions opéationnelles	Soutien à l'ingénierie pour les communes engagées dans des opérations de renouvellement urbain	✅ Réalisée Études de revitalisation des centres-bourgs et postes de chargés de mission ??	Voir dispositifs de valorisation du parc ancien ci-dessus	Une forte implication de la COR aux côtés des communes actée dans l'ORT
Groupe de travail urbanisme et procédure interne à la COR	Mise en place de groupes de travail destinés aux communes avec l'ADS et le SCOT et d'une procédure d'avis sur les projets de documents d'urbanisme communaux	✅ Réalisée - Groupes de travail ADS/SCoT - Conseil aux communes lors de l'élaboration des PLU - Coordination par l'ADS des avis de la COR sur projets de PLU		
Créer un observatoire de l'habitat	Observatoire de l'habitat et de la consommation d'espace en lien avec le service ADS	❌ Non réalisée	Pas d'instance transversale de pilotage mais un suivi régulier de l'avancement des actions dont témoigne la bonne mise en œuvre du PLH	

- **Leviers, freins et perspectives**

L'effet levier des actions mises en place est plus difficile à mesurer.

Concernant **l'action de programmation de la production de logements**, cette action est performative par nature puisque l'adoption du PLH soumet les PLU au lien de compatibilité avec le PLH. Toutefois, dans un contexte de très faible pression immobilière, les objectifs du SCoT retranscrits dans le PLH n'ont pas nécessairement eu l'effet attendu en termes de recentrage vers les polarités principales[39].

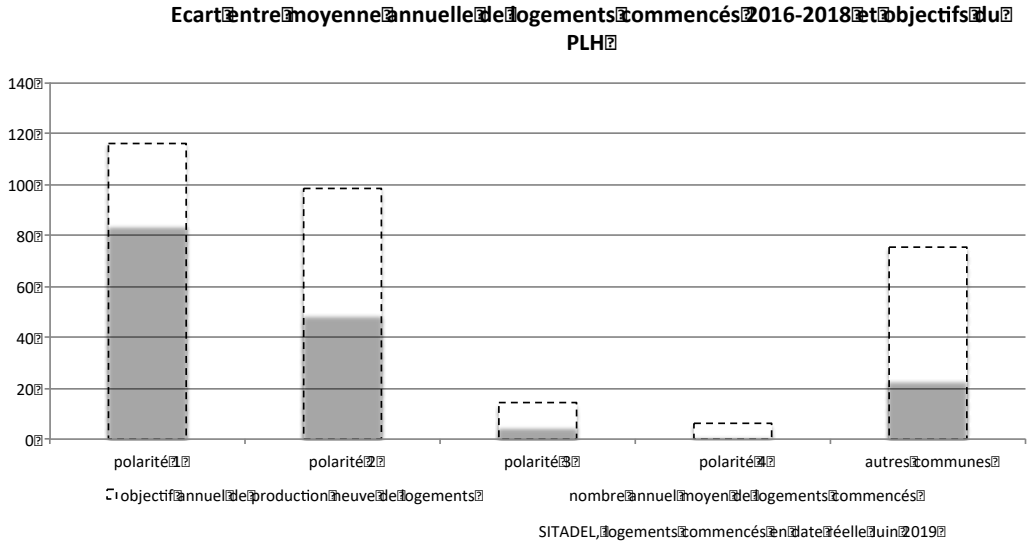
Le PLH prévoyait également de majorer les objectifs du SCoT en termes de production de logement en renouvellement urbain et densification : opérations de démolition-reconstruction, construction en dent creuse, sur détachement de parcelle ou dans des logements vacants. Les objectifs sont très ambitieux :

- 50 % pour le pôle 1 du SCoT
- 40 % pour le pôle 2
- 20 % pour le pôle 3
- 10 % pour les pôles 4 et 5

soit 650 logements au total à produire en valorisation foncière sur une production globale de 1860 logements (35 %). Aucune source de données ne permet malheureusement de mesurer l'atteinte

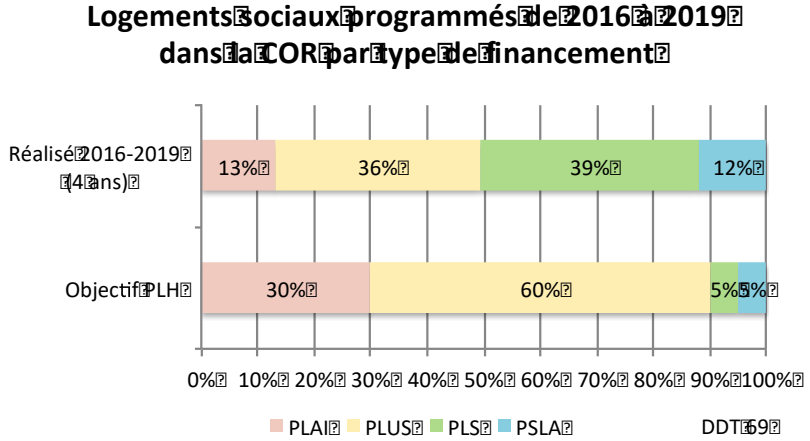
[39] L'analyse par commune montre que les meilleurs résultats de la polarité 1 sont le fait d'une dynamique plus forte dans le sud du territoire et à proximité des principaux axes.

de cet objectif. Force est de constater que les moyens ont été mis en place : efforts de valorisation du parc existant et de reconquête du bâti ancien à l'échelle de la COR et plus particulièrement dans les quatre communes engagées dans la revitalisation de leur centre-bourg et objectifs très ambitieux de démolition/reconstruction et réhabilitation de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, l'Etat et le syndicat mixte du SCoT sont vigilants à l'économie foncière et à la mobilisation prioritaire du foncier au sein des enveloppes urbaines.



Les effets concernant **la programmation en logements sociaux** sont en revanche plus mesurables. Nul doute que le partenariat étroit entre la COR, l'Etat, les bailleurs sociaux et les communes mis en place dans le cadre du protocole, de la politique de la ville et de l'ORT a stimulé l'intervention des bailleurs dans le territoire, dans une réciprocité des intérêts du territoire et des opérateurs (attentes fortes des bailleurs en termes de soutien aux démolitions et réhabilitations de leur parc). Ce partenariat semble avoir eu un effet plus notable que les aides financières de la COR à la production (cf bilan axe 2).

La programmation des logements locatifs sociaux par type de financement n'a pas été conforme aux objectifs du PLH.



La programmation PLS a été en part nettement plus importante que prévue et interpelle dans le contexte immobilier détendu. Elle correspond pour partie à l'EHPAD Montvenoux à Tarare (pour 15 équivalents logements), pour partie à des logiques d'opérateurs : 47 des 71 PLS sont des logements SEMCODA (sur 61 logements programmés au total par le bailleur pour cette période) et 6

émanent de promoteurs et particuliers, dans 4 opérations relevant probablement de servitudes de mixité sociale pour lesquelles aucun bailleur ne s'est porté acquéreur du fait de la taille des opérations. En effet, toutes les autres opérations comptent au moins 5 logements, à l'exception de l'opération RHI de Thizy-les-Bourgs (3 logements de la rue Jean Jaurès). A l'inverse, la part de PLAi est inférieure aux objectifs.

d) Structuration de l'accompagnement social lié à l'habitat

Intitulé	Contenu de l'action	Etat de réalisation de l'action	Résultats obtenus	Remarques et perspectives
Repérage et suivi des situations de logements indignes	Suivi des situations repérées, information des communes et soutien opérationnel dans certaines situations	✅ Réalisée Commissions habitat indigne des différents partenaires (CAF, ARS, SOLIHA…), des communes et de la COR deux fois par an autour des situations repérées	20 logements en cours de suivi, 5 dossiers traités (dont 2 arrêtés d'insalubrité)	Une ORI et une RHI à Thizy-les-Bourgs portées par la COR suite à sa prise de compétence lutte contre l'habitat indigne Des élus communaux impliqués et intéressés
Groupes de travail habitat en lien avec les acteurs sociaux	Groupes de travail avec les acteurs sociaux sur le modèle de la rencontre organisée régulièrement à Tarare	🔶 Action partiellement réalisée Le collectif logement de Tarare se réunit toujours avec une participation du service politique de la ville de la COR mais cette action n'est pas réellement étendue à l'ensemble de la COR	De nombreuses actions menées dans le cadre de l'appartement pédagogique de Tarare sensibilisation de la population aux droits et devoirs vis-à-vis du logement	Des partenariats réguliers avec les principaux CCAS
Plan partenarial de gestion de la demande en logement social	Adhésion à l'AFCR Mise en place d'une CIA Adoption du PPGID	✅ Réalisée CIL installée en 2018 Document cadre de la CIL validé en 2019, CIA en cours de validation, PPGID adopté en 2019	Pas d'approche intercommunale dans le positionnement des candidats à l'attribution, pas de commission intercommunale des situations bloquées	Les orientations de la CIL sont proches des obligations légales Réflexion sur un système local de cotation

- **Bilan de la mise en œuvre**

Les trois actions programmées par le PLH ont là encore été mises en œuvre.

Toutefois, la seconde action relative à la mise en place de groupes de travail avec les acteurs sociaux du territoire n'a que partiellement été mise en œuvre puisque le collectif logement de Tarare (voir description plus haut) n'a pas été étendu réellement aux autres communes de la COR, même si ses actions rayonnent de fait sur les principaux CCAS proches. La Haute-Vallée de l'Azergues apparaît encore relativement isolée du réseau de professionnels socio-éducatifs du territoire.

- **Leviers, freins et perspectives**

Le suivi des situations d'habitat indigne a eu des impacts positifs, non seulement concernant les logements suivis mais également sur l'implication des communes dont les observateurs notent la progression de l'implication dans la commission, y compris lorsqu'elles n'ont pas de dossier actif. Bien que placée dans ce 4ème axe, cette action est en forte cohérence avec l'axe 1 portant sur l'amélioration du parc privé ancien. L'action prévue relative au suivi des situations a été largement dépassée par la prise de compétence de la COR : la collectivité s'engage désormais directement dans le traitement des situations via les procédures d'ORI et de RHI.

L'impact du collectif logement apparaît également important : mise en réseau des professionnels, actions menées dans le cadre de l'appartement pédagogique mais aussi observation partagée des problématiques locales liées à l'habitat. La COR y joue un rôle notable au titre de la politique de la ville, davantage qu'à celui de l'habitat, ce qui explique que l'action reste relativement centrée sur Tarare.

En revanche, concernant les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, les actions et orientations mises en place restent proches des obligations légales et leur impact est difficilement mesurable à ce stade. L'élaboration de la CIA ne semble pas avoir donné lieu à une

réflexion réellement intercommunale sur la politique d'attribution. Les communes semblent encore peu travailler en commun dans le positionnement des candidats. Il n'existe pas à l'échelle de la COR une instance de coordination pour les ménages en difficultés d'accès au logement. Seule fonctionne la plate-forme cas bloqués animée par le CCAS de Tarare. Concernant le PPGID, néanmoins, le plan prévoit un travail sur un système de cotation de la demande adaptée au territoire de la COR, mesure facultative prise volontairement par la COR.

II. Les politiques d'urbanisme communales

a) Les documents d'urbanisme[40]

a) Une majorité de PLU

Commune	Document d'urbanisme en vigueur	Année d'élaboration	Projet/commentaire
Affoux	RNU		
Amplepuis	PLU	2011	4 modifications réalisées. Révision en attente du PLUi.
Ancy	RNU		POS devenu caduc. Volonté de lancer un PLU, notamment pour pouvoir diversifier les formes d'habitat au profit du collectif.
Chambost-Allières	CC	2012	
Chénelette	CC	2015	Pas de projet de révision à court terme. Le jour venu, la commune passerait en PLU.
Claveisolles	CC	2013	En révision. Souhait d'aboutir en juin pour une autre CC.
Cours	Pas de document unique		PLU prévu à l'échelle de la commune nouvelle
Cours-la-Ville	PLU	2007	Ne peut plus évoluer, révision prévue
Pont-Trambouze	RNU		Ancien POS devenu caduc
Thel	RNU		Pas de document
Cublize	RNU		POS devenu caduc. Pas de souhait d'élaborer un PLU (beaucoup de dents creuses dans l'enveloppe batie).
Dième	PLU	2018	
Grandris	PLU	2011	PLU à revoir, jamais mis à jour vis-à-vis du Grenelle.
Joux	PLU	2015	
Lamure-sur-Azergues	PLU	2012	Plusieurs modifications réalisées
Les Sauvages	PLU	2008	Révision prévue avec grenellisation
Meaux-la-Montagne	CC	Anncienne	
Poule-les-Écharmeaux	PLU	2012	En révision, approbabtion prévue pour novembre 2020. Le RNU aurait suffi s'il n'y avait eu autant de rétention foncière.
Ranchal	PLU	2020	PLU lancé en 2010 et approuvé en 2020.
Ronno	PLU	2016	
Saint-Appolinaire	CC	2004	Pas de changement depuis 2004.
Saint-Bonnet-le-Troncy	RNU		
Saint-Clément-sur-Valsonne	PLU	2018	
Saint-Forgeux	PLU	2014	Projet de révision. Révision simplifiée en 2019 pour modifier une OAP.
Saint-Jean-la-Bussière	PLU	2017	
Saint-Just-d'Avray	RNU		PLU lancé, mais jamais abouti. Il va y avoir à nouveau une réflexion un PLU.
Saint-Marcel-l'Éclairé	PLU	2015	Révision simplifiée d'une OAP en cours
Saint-Nizier-d'Azergues	CC	2014	Projet de révision de la carte dans l'avenir
Saint-Romain-de-Popey	RNU		POS devenu caduc. PLU approuvé en avril 2014 mais annulé suite à un recours. Le PLU est relancé.
Saint-Vincent-de-Reins	PLU	2018	Projet de modification des OAP trop denses
Tarare	PLU	2018	Une révision est souhaitée pour mieux encadrer les investisseurs
Thizy-les-Bourgs	PLU commune nouvelle	2018	
Valsonne	PLU	2016	
Vindry-sur-Turdine	Pas de document unique		Pas de projet de révision en un seul PLU pour l'instant
Dareizé	PLU	2018	
Les Olmes	PLU	2016	
Saint-Loup	PLU	2019	
Pontcharra	PLU	2013	

22 communes ou anciennes communes aujourd'hui fusionnées sont couvertes par un PLU, 6 sont dotées d'une carte communale et 8 communes sont régies par le Règlement National d'Urbanise (RNU).

[40] Source : communes, rencontrées entre juin et septembre 2020 (rencontres individuelles ou collectives).

Pour deux des trois communes nouvelles, Cours et Vindry, il n'y a pas un document unique, tandis que Thizy-les-Bourgs est dotée d'un PLU récent couvrant l'ensemble du nouveau territoire communal.

Si les PLU prédominent, 6 ont plus de 8 ans. Les communes au RNU sont parfois des communes autrefois dotées d'un POS, devenu caduc.

La question de l'intérêt du PLU a été abordée à plusieurs reprises. Plusieurs communes estiment que le RNU constitue un bon outil, a fortiori lorsque l'enveloppe bâtie offre encore des possibilités significatives de construction. C'est plus particulièrement le cas dans le nord du territoire. Le coût d'élaboration du PLU, la longueur et la complexité de la démarche ont également été évoqués comme des freins à son élaboration. Un PLUi a été évoqué par certains élus comme une alternative possible. Dans les secteurs soumis à une pression foncière plus importante, notamment autour de Tarare, le PLU apparaît au contraire comme un outil indispensable pour encadrer le rythme de construction, les formes urbaines ou mieux prendre en compte la rétention foncière.

Concernant les documents d'urbanisme, la question de la densité a été soulevée également à plusieurs reprises. La densité imposée par le SCoT ou attendue par la DDT n'apparaît pas compatible avec les fortes pentes observées dans de nombreuses communes. Une réflexion collective sur l'urbanisation et l'intégration paysagère en secteur de montagne est souhaitée par plusieurs communes.

b) Des servitudes de mixité sociale rarement intégrées aux PLU, notamment faute d'initiative des opérateurs

Peu de PLU intègrent des outils en faveur du logement social :

- Le PLU de Tarare prévoit un tiers de logements locatifs sociaux ou accession sociale dans les opérations de plus de 30 logements ;
- Celui d'Amplepuis intègre également un pourcentage de logements locatifs sociaux dans certains secteurs (et parfois pour de très petits volumes) ;
- A Vindry, les PLU des 4 anciennes communes comportent une part de logement social dans leurs OAP ;
- A Saint-Romain-de-Popey, le PLU avait désigné un emplacement réservé pour la mixité sociale. Il a permis de réaliser une opération avec l'OPAC.

L'outil a pu être envisagé dans d'autres communes mais non mis en place faute d'intérêt des bailleurs sociaux pour le territoire (auquel cas, il aurait bloqué l'urbanisation du secteur ou les opérations concernées) ou en raison de l'opposition des habitants (Joux).

b) Projets et développement résidentiel

a) Plus de 1000 logements attendus dans les projets et sites stratégiques des communes pendant la temporalité du prochain PLH

- **Un inventaire réalisé avec les élus communaux**

Un état des projets d'habitat et d'urbanisation dans les principaux sites stratégiques a été réalisé mi 2020 avec les communes[41]. Il recense :

[41] Chaque commune a été destinataire d'un questionnaire préparatoire. Les communes ont ensuite été rencontrées soit individuellement (Tarare, Thizy-les-Bourgs, Amplepuis, Cours, Lamure-sur-Azergues et Vindry-sur-Turdine), soit collectivement (4 réunions par secteur, liste des participants en annexe). Seules deux communes n'ont fait remonté aucune information (absence en réunion et non remise du questionnaire) : Saint-Bonnet-le-Troncy et Saint-Clément-sur-Valsonne.

- les projets d'habitat d'initiative publique, comprenant des logements communaux ;
- les principaux projets d'initiative privée connus à cette date et se traduisant par une livraison prévisionnelle de logements dans les 6 années de mise en œuvre du futur PLH (à l'exclusion de la construction neuve diffuse ou des fins de lotissements) ;
- les secteurs d'urbanisation future et de renouvellement urbain que la commune estime les plus susceptibles de se concrétiser pendant le futur PLH au regard de l'attractivité du site, des intentions de vente des propriétaires, de la maîtrise foncière de tout ou partie par la commune, etc., même si aucun opérateur ne s'est encore engagé.

Cet inventaire a pour intérêt d'identifier la capacité des sites fonciers à accueillir la future programmation du PLH, notamment dans les maillons identifiés comme déficitaires (logements sociaux, petits logements, logements accessibles PMR, logements accompagnés…).

- **Une soixantaine de projets, dont une part significative en recyclage foncier**

D'après cet inventaire, une soixantaine de projets sont recensés dans 18 communes de la COR pour un total de plus de 1100 logements (soit un rythme théorique d'environ 180 logements par an sur 6 ans). Pour certains projets, le nombre de logements n'est pas encore précisé, de même que le mode opératoire et la temporalité. C'est notamment le cas à Thizy-les-Bourgs et dans une moindre mesure à Cours, sur des fonciers impactés par le renouvellement urbain (voir liste des projets en annexe).

Le quart de ces logements est situé dans des opérations de recyclage foncier : démolition/reconstruction, réhabilitation ou reconversion de bâtiments existants.

- **Des projets localisés dans les polarités pour plus de la moitié des logements**

55 % des logements en projet sont localisés dans les 5 polarités :

- A Tarare, ce sont près de 250 logements qui sont attendus à court/moyen terme au sein de 3 principales opérations auxquelles s'ajoute la reconstitution de l'offre locative sociale démolie, soit environ 80 logements au minimum. De nombreuses autres potentialités sont identifiées mais sans visibilité opérationnelle, dans un contexte de dynamisme immobilier et résidentiel.
- Amplepuis présente un potentiel d'environ 130 logements au sein de 8 secteurs d'urbanisation future et opportunités foncières prioritaires pour la commune mais pour la plupart desquels aucun opérateur n'est encore identifié.
- Cours présente un potentiel d'environ 120 logements au sein de 6 tènements à bâtir, dont deux lotissements en cours de commercialisation. S'y ajoute l'importante réserve foncière communale que constitue l'ancien collège, sans projet pour l'instant.
- Thizy-les-Bourgs totalise environ 120 logements au sein principalement de trois lotissements (environ 65 logements) auxquels s'ajoutent des terrains constructibles, ainsi que la reconstitution de l'offre locative sociale (32 logements à reconstruire). Plusieurs sites libérés par du renouvellement urbain sont susceptibles d'accueillir cette reconstitution ou une offre libre.
- Lamure, enfin, présente un potentiel d'environ 25 logements dans deux lotissements.

D'autres communes présentent des projets, notamment dans le sud du territoire, environ 340 logements :

- principalement Vindry-sur-Turdine qui totalise le plus grand nombre de logements programmés après Tarare : 230 logements au sein de 10 opérations, dont l'opérateur est engagé pour 7 d'entre elles ;
- mais aussi Saint-Romain-de-Popey avec près de 70 logements dans 3 opérations ;
- également 20 logements à Saint-Marcel l'Éclairé, 24 à Valsonne et 6 à Ancy dans ce secteur ainsi que quelques logements communaux à Valsonne et Dième.

Dans la partie nord, ce sont environ 130 logements en projet qui sont dénombrés, notamment :

- A Claveisolles, une importante réserve foncière communale est susceptible d'accueillir une quarantaine de logements en lien avec l'implantation de la MAS, après révision toutefois de la carte communale.
- A Cublize, un tènement constructible aménagé par un privé pour environ 15 logements
- Aux Sauvages, un lotissement privé et une petite opération locative de l'OPAC pour une quinzaine de logements ;
- A Poule-les-Echarmeaux, 24 logements au sein d'un petit lotissement privé, d'un projet d'habitat personnes âgées et de quelques logements communaux ;
- A Saint-Jean-la-Bussière, une quinzaine de logements potentiels (reconstitution offre OPAC et foncier libéré de l'OPAC)
- A Saint-Vincent de Reins, 23 logements dans les deux sites d'OAP dont une OAP de 20 logements dont la commune souhaite lancer l'aménagement ;
- Des projets de logements communaux à Ronno et Ranchal.

En dehors de ces secteurs, les possibilités en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines sont relativement limitées, à l'exception de Cublize (RNU), dans une moindre mesure Ancy et Ranchal (une quinzaine de changements de destination).

b) Dont 250 logements locatifs sociaux ou communaux potentiels

12 sites ou opérations totalisent une programmation potentielle de 250 logements locatifs sociaux (intégrant les quelque 50 logements de la programmation 2020) :

- 80 logements à Tarare, *en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du protocole, non encore localisés* ;
- un peu moins de 70 logements à Vindry-sur-Turdine, au sein de 7 opérations : 5 via les servitudes de mixité sociale dans les secteurs d'OAP et 2 en direct par Alliade sur des fonciers maîtrisés par la collectivité pour 23 logements (3 opérations pour un total de 43 logements sont agrées en 2020 mais livrables à partir de 2023) ; *une partie de cette offre correspond à la reconstitution de l'offre démolie à Tarare.*
- 35 à Thizy-les-Bourgs, essentiellement en reconstitution de l'offre démolie (32 + projet OPAC ilot Jean Jaurès)
- 25 à Claveisolles : 20 dans le projet d'initiative communale et 5 dans un bâtiment confié à l'OPAC en bail emphytéotique
- 12 à Valsonne (10 dans l'OAP du Rocailler + 2 logements communaux)
- 8 à Amplepuis (OAP Déchelette), *correspondant à l'objectif de reconstitution de l'offre démolie ;*
- 7 à Saint-Romain-de-Popey, route de la gare, auxquels s'ajoutent 7 logements en accession sociale (comptés dans les agréments de l'État pour 2020 mais livrables à partir de 2021). *Cette offre correspond à la reconstitution de l'offre démolie à Tarare.*
- 6 à Saint-Jean-la-Bussière *dans le cadre de la reconstitution du protocole*
- 4 aux Sauvages dans le cadre du bâtiment de la bibliothèque réalisé par l'OPAC (renouvellement urbain)
- des projets de logements communaux dans 5 communes : Ronno (4), Ranchal (4), Poule-les-Echarmeaux, Dième (1) et Valsonne (2).

c) Politique foncière

En matière de politique foncière, plusieurs conventions entre la COR, EPORA et les communes sont actives :

- convention de Thizy-les-Bourgs/Cours : convention d'études et de veille foncière signée début 2016 portant notamment sur les périmètres de revitalisation du centre-bourg
- quatre conventions d'étude et de veille foncière à Tarare :
    - « entrée Est de Tarare » (secteur des teintureries et de l'ancienne usine JB martin) centrée sur la qualité urbaine de ce secteur

- « îlot Ambroize Croizat » (convention bipartite Ville-EPORA) pour la recomposition d'un ilot dégradé
- « entrée ouest de Tarare », ayant fait l'objet de deux conventions successives, la première centrée sur la zone d'activités ouest, la seconde sur l'îlot du Viaduc, secteur mixte entre la zone d'activités et le Viaduc
- « centre-ville », convention mise en place en 2019 correspondant approximativement au périmètre d'intervention prioritaire de l'OPAH RU et englobant désormais les 2 précédentes.

- Deux conventions à Amplepuis (dont l'ancien Trésor public)
- Aux Sauvages, l'EPORA est intervenu pour la démolition d'une maison. Une bibliothèque et 4 logements locatifs sociaux y prendront place (EPORA) ;
- A Vindry-sur-Turdine, l'EPORA a également porté le désamiantage et la démolition d'un bâtiment, place de l'Église, permettant la réalisation de 14 logements locatifs sociaux par Alliade (participation de la commune au déficit foncier à hauteur de 200 000 €).

Plusieurs communes indiquent que l'EPORA n'accepte pas de réaliser le portage foncier de petites opérations pour lesquelles il a été sollicité (Cublize, Ranchal, …).

Indépendamment de ces conventions et interventions, 18 communes disposent de réserves foncières éventuellement disponibles pour des opérations d'habitat avec des situations contrastées d'une commune à l'autre : plusieurs hectares disponibles dans des secteurs d'urbanisation future ou dans l'enveloppe urbaine (comme à Claveisolles ou Tarare) ou plusieurs petits sites issus du recyclage foncier en centre bourg (Thizy-les-Bourgs notamment).

Commune	Réserves foncières communales éventuellement disponibles pour de l'habitat
Amplepuis	Quelques terrains communaux le long de la rue Saint-Paul (rue en-dessous de la gare), des lots dans le lotissement, ancienne garderie, acquisition du Trésor Public en cours par EPORA et EHPAD qui va être rétrocédé à la commune
Claveisolles	Réserve foncière sur le dernier mandat de 3,5 ha. dont 2 ha. de bois qui ont été défrichés (projet de 40 logements)
Cours	Ancien collège (sans projet actuellement) et de nombreux bâtiments acquis ou en cours d'acquisition mais destinés à être démolis
Dième	Ancienne bibliothèque
Grandris	Ancien bar restaurant, où il y aurait possibilité de faire au moins 2 logements dans la partie hôtel.
Joux	3,5 ha. ancien terrain de tennis, aussi vers le cimetière, le reste en diffus
Lamure-sur-Azergues	L'ancien bâtiment du syndicat d'initiative pourrait être transformé en petite maison
Les Sauvages	Terrain maison démolie EPORA
Meaux-la-Montagne	Terrain du lotissement communal
Poule-les-Écharmeaux	un bâtiment communal (maison Joubert), en mauvais état. Soit un projet de logements, soit démolition, en plein centre village + terrain pour projet personnes âgées
Ranchal	Lotissement communal et bâtiment de centre bourg (projets en cours)
Ronno	Ancienne ferme + terrain pour un éventuel lotissement communal
Saint-Jean-la-Bussière	Tènement OPAC de 12 000 m² (pas communal)
Saint-Marcel-l'Éclairé	Réserve de 1600 m² en plein bourg, la commune a divisé et va vendre à des particuliers
Tarare	Terrains libérés par la démolition à la Plata (2 ha) mais réservés à long terme. Ancienne caserne.
Thizy-les-Bourgs	Lotissement communal des Pierres Plantées, un terrain communal rue Gambetta et plusieurs bâtiments dans les secteurs de la Claire et de Laurès
Valsonne	Une réserve pour le lotissement (hameau du Rocailler), une propriété communale dans le secteur du Colombier et l'ancienne biblothèque
Vindry-sur-Turdine	Ancien presbytère et auberge (qui va être transférée ailleurs). La commune souhaite les vendre en encadrant le projet.

III. Des projets et orientations supra-communautaires à prendre en compte

a) Les attentes de 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 (vieillissement, petits ménages, ménages à faibles ressources),
- La définition d'une politique foncière communautaire,
- La poursuite des actions sur le parc privé.

b) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT Beaujolais a été approuvé le 29 juin 2009 ; sa modification a été approuvée le 7 mars 2019. Elle a notamment permis de « grenelliser » le document et de changer les règles concernant les logements à construire pour les secteurs ruraux (maximum de 4,5 logements pour 1000 habitants).

Le périmètre du SCOT s'étend sur 4 intercommunalités (116 communes) et 1 550 km^2 et concerne plus de 220 000 habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du document en vigueur s'articule autour de quatre entrées :

- mettre au cœur du projet du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales ;
- développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée ;
- accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais ;
- affirmer une gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés, le SCOT Beaujolais a défini une armature urbaine :

- pôles de niveau 1 : grands pôles structurants « historiques » du territoire et leurs agglomérations :
    - pôle de Tarare, composé également de Saint-Forgeux, de Saint-Romain-de-Popey et d'une partie de la commune nouvelle de Vindry-sur-Turdine (anciennes communes des Olmes et de Pontcharra-sur-Turdine) ;
- pôles de niveau 2 : pôles d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et de services structurés :
    - pôle d'Amplepuis, avec Cublize et Saint-Jean-la-Bussière
    - pôle de Thizy, constitué par une partie de Thizy-les-Bourgs (Bourg de Thizy, Thizy et Marnand) et une partie de Cours (Cours-la-Ville et Pont-Trambouze)
- pôle de niveau 3 : pôles de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de rabattement vers des transports en commun (dont le pôle de Lamure constitué de Lamure-sur-Azergues et de Grandris) ;
- pôle de niveau 4 : villages de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de développement grâce à des rabattements vers les transports en commun (Saint-Vincent-de-Reins) ;
- pôle de niveau 5 : les autres villages.

Le SCoT fixe notamment des prescriptions en matière de développement résidentiel pour la période 1999 à 2030.

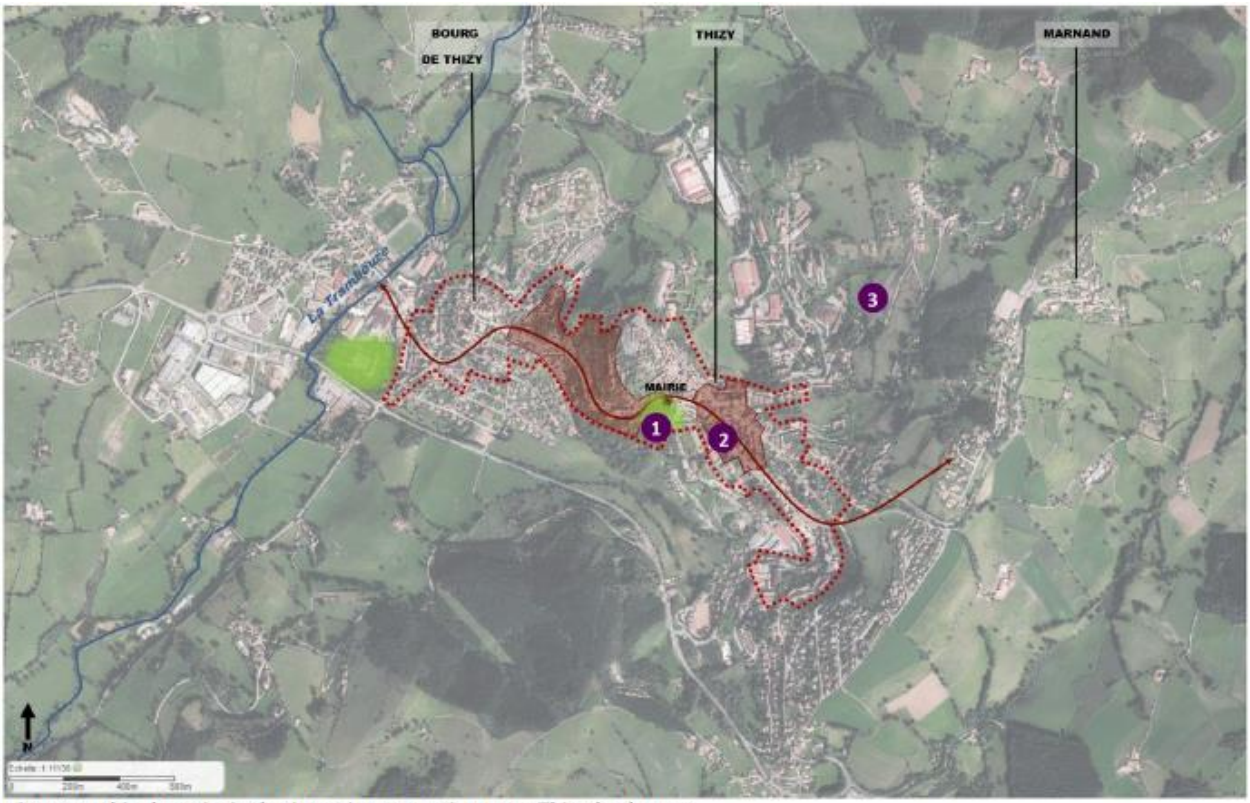
Les travaux relatifs à la révision du SCOT Beaujolais sont en cours. Il devra répondre, entre autres, à deux principaux enjeux :

- mieux traiter les secteurs ruraux que dans le document actuel,
- intégrer les démarches « territoires à énergie positive ».

Annexes

1. Périmètres opérationnels

- **Principaux projets à Thizy-les-Bourgs et périmètre de revitalisation du centre-bourg**



Cartographie des principales intentions et projets pour Thizy-les-bourgs
Carte réalisée par la commune

Quartier de la Claire : requalification, création d'une continuité urbaine afin d'établir une liaison entre les deux centres-bourgs, réorganisation des circulations automobiles et piétonnes

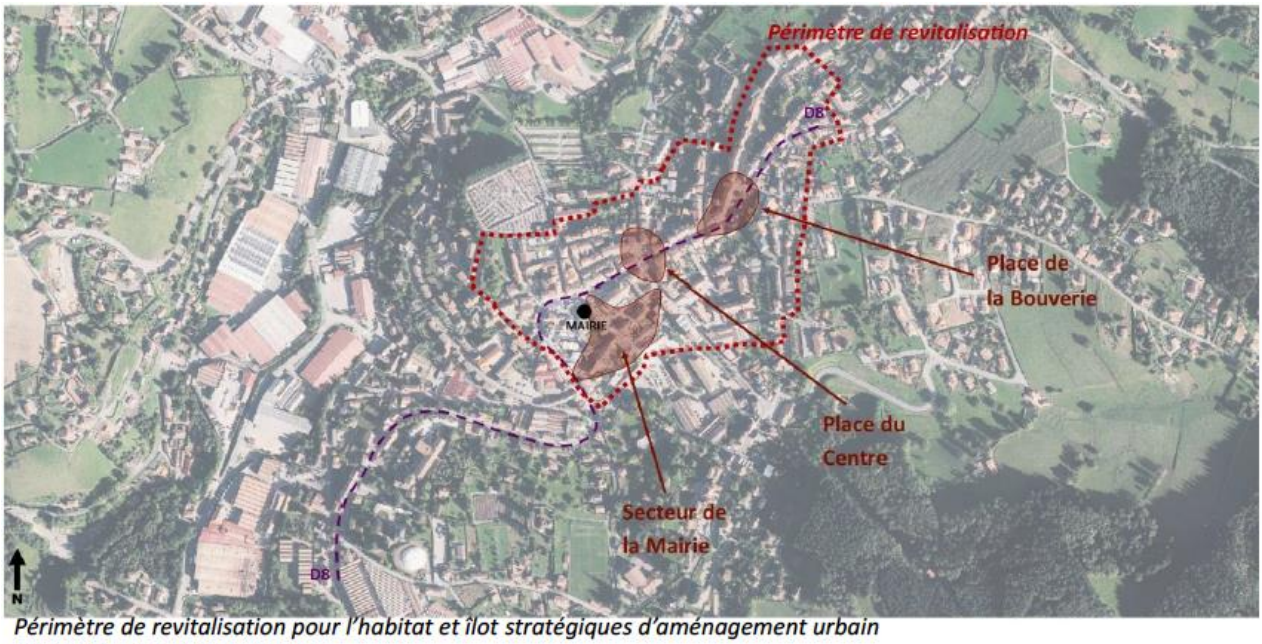
Îlot Jean Jaurès : requalification, revalorisation de l'entrée de bourg, réorganisation des circulations automobiles et piétonnes

Périmètre de revitalisation : périmètre prioritaire pour les actions de rénovations privées de l'habitat et de ravalement de façades

1. Résidence pour personnes âgées autonomes
2. Projet de construction de logements en centre-bourg
3. Lotissement des Pierres Plantées : valorisation de la construction à haute performance énergétique

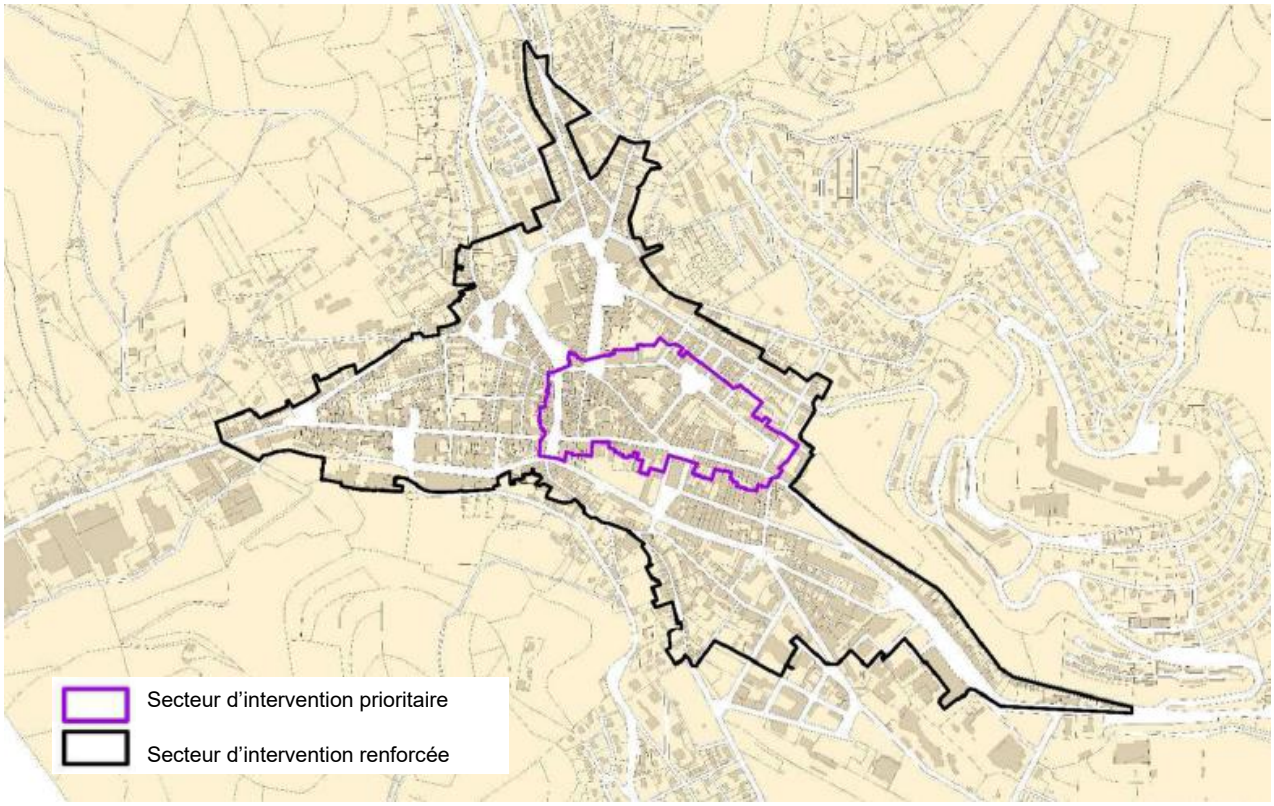
Parcs urbains : friche Danjoux et parc de la Mairie

- **Principaux projets à Cours et périmètre de revitalisation du centre-bourg**

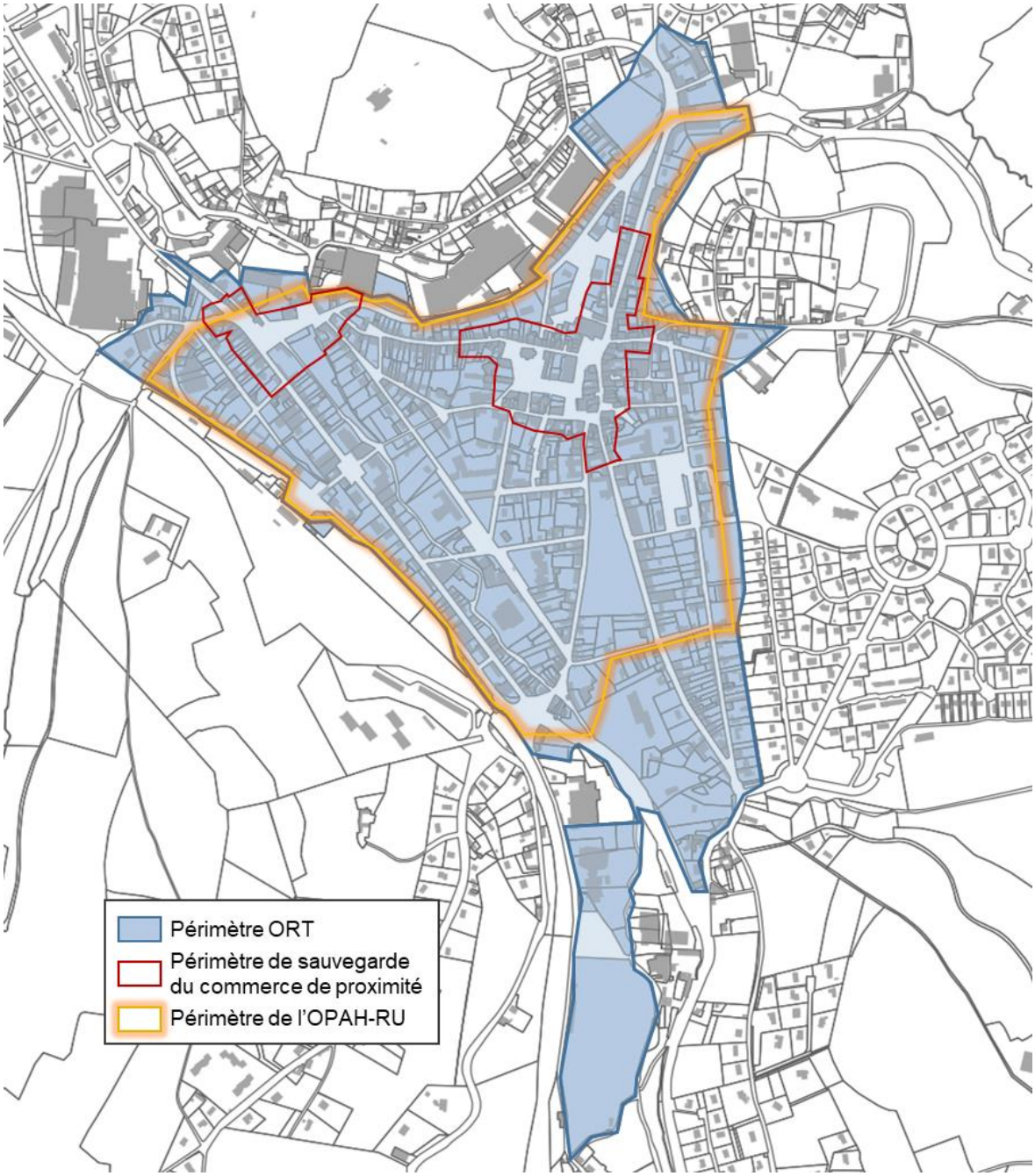


Périmètre de revitalisation pour l'habitat et îlot stratégiques d'aménagement urbain
Carte réalisée par la commune

- **Périmètres d'intervention prioritaire de l'OPAH RU de Tarare**



- **Périmètre d'intervention prioritaire de l'OPAH RU d'Amplepuis**



2. Engagements dans le cadre du protocole habitat

- **Démolitions**

Bailleurs	Résidence	Commune	Type	Nb de logts à démolir	Nb de relogements à effectuer *	Année prévi. OS démolition
RESIDENCES A DEMOLIR						
Opac du Rhône	G. CLEMENCEAU	TARARE	Collectif	80	71	2022
Immobilière Rhône-Alpes	ROUTE DU BARRAGE	TARARE	Collectif	8	6	2023
Immobilière Rhône-Alpes	CANTUBAS	TARARE	Collectif	8	5	2023
Immobilière Rhône-Alpes	VALSONNE	TARARE	Collectif	100	53	2024
			Total TARARE	**196**	**135**	
Opac du Rhône	MERLE	THIZY-LES-BOURGS	Collectif	12	9	2024
Opac du Rhône	LA CROISETTE	THIZY-LES-BOURGS	Collectif	30	23	2022
Opac du Rhône	LEON GOUTTARD 1	THIZY-LES-BOURGS	Collectif	46	38	2023
Opac du Rhône	LEON GOUTTARD 3	THIZY-LES-BOURGS	Collectif	46	41	2023
			Total THIZY-LES-BOURG	**134**	**111**	
Opac du Rhône	CITE LABE	**ST JEAN LA BUSSIERE**	Collectif	**17**	**12**	2025
			Total	**347**	**258**	
RESIDENCE PRESSENTIE A LA DEMOLITION						
Opac du Rhône	JM FROGET	TARARE	Mixte	93	81	2023
			Total	**93**	**81**	
			Total général	**440**	**339**	

- **Reconstitution de l'offre démolie**

Communes	Nb de logts à démolir sur la commune	Reconstitution de l'offre					
		Nbre de logement	Taux de reconstitution	Neuf	%	AA	%
Tarare	**196 à 289**	**78 à 116**	**40%**	**54 à 81**	**70%**	**24 à 35**	**30%**
Opac du Rhône	80 à 173	32 à 70		22 à 49		10 à 21	
Immobilière Rhône-Alpes	116	46		32		14	
Bassin de vie de Tarare (Les Olmes, Poncharra sur Turdine, Saint Romain de Popey, ...)	**0**	**20 à 29**	**10%**	**20 à 29**	**100%**	**0**	**0%**
Opac du Rhône	0	8 à 17		8 à 17		0	
Immobilière Rhône-Alpes	0	12		12		0	
Total général	**196 à 289**	**98 à 145**	**50%**	**74 à 110**	**76%**	**24 à 35**	**24%**

Communes	Nb de logts à démolir sur la commune	Reconstitution de l'offre					
		Nbre de logement	Taux de reconstitution	Neuf	%	AA	%
Thizy-Les-Bourgs	134	32		26		6	
Amplepuis	0	8		6		2	
Chambost-Allières	0	0		0		0	
Saint Jean La Bussière	17	6		4		2	
Autres communes COR	0	0		0		0	
Total général	**151**	**46**	**30%**	**36**	**80%**	**10**	**20%**

- **Réhabilitations**

Bailleurs	Résidences	Commune	Nbre de logements	Année prévisionnelle OS travaux	Etiquette énergétique actuelle (DPE)	Cible prévisionnelle étiquette énergétique
Immobilière Rhône-Alpes	W001L - 34AV E HERRIOT	TARARE	8	2020	E	D
Immobilière Rhône-Alpes	W004L - BD GARIBALDI	TARARE	16	2020	E	D
Immobilière Rhône-Alpes	W009L - 2ABC PL V HUGO	TARARE	48	2023	D	C
Immobilière Rhône-Alpes	W010L - LES LOGIS	TARARE	58	2018	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W012L - LA VENNE	TARARE	126	2018	D	C
Immobilière Rhône-Alpes	W013L - HLM G COINE	SAUVAGES	14	2022	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W015L - CLOS de la Riviere	PONTCHARRA	32	2024	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W017L - LE BOURG	ST MARCEL	8	2020	F	C
Immobilière Rhône-Alpes	W022L - VILLAS G.COINE	SAUVAGES	8	2022	F	D
Immobilière Rhône-Alpes	W029L - VILLAS RADISSON	TARARE	12	2018	E	D
Immobilière Rhône-Alpes	W030L - HLM RADISSON	TARARE	32	2018	D	C
Immobilière Rhône-Alpes	W031L - LE CHARVEYRON	JOUX	12	2018	E	D
Immobilière Rhône-Alpes	W052L - BEL AIR	TARARE	12	2018	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W054L - 5,7 RUE DOLET	TARARE	23	2018	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W083L - LE BOURG	SAINT ROMAIN	14	2023	E	C
Immobilière Rhône-Alpes	W104L - HIPPOLYTE COTE	TARARE	20	2024	E	C
Total Immobilière Rhône-Alpes			**443**			
Opac du Rhône	La Perchonnière	Cublize	11	2021	F	C
Opac du Rhône	Jardins des Fontanières	Amplepuis	33	2021	F	C
Opac du Rhône	Les Monneries	Poules-les-Echarmaux	6	2021	G	C
Opac du Rhône	5, Pl. de la Juiverie	Thizy-les-Bourgs	16	2020	D/C	C/B
Opac du Rhône	Voltaire	Tarare	30	2020	C	C/B
Opac du Rhône	Petit Brotteaux I	Amplepuis	8	2023	F	C
Opac du Rhône	Jean Moulin	Amplepuis	4	2025	F	C
Opac du Rhône	Les Chardons	Cours	39	2024	D	C/B
Opac du Rhône	La Traversière	Valsonne	8	2025	F	C
Total Opac du Rhône			**155**			
Total général			**598**			

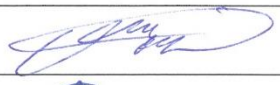
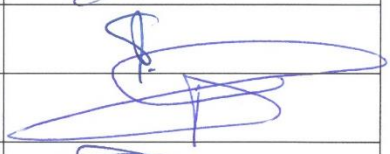
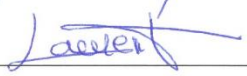
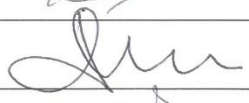
3. Partenaires rencontrés ou contactés

Structure	Personne	Fonction
COR	M. Auray	Vice-président à l'habitat
	M. Malatray	Cabinet du président Mercier
	M. Perrache Mme L'Héritier Mme Tanguy M. Landry	Service des politiques urbaines et contractuelles
	Mme Dupré et M. Grataloup	Service transition énergétique et développement durable - rénovation énergétique
	M. Seguin	Service transition énergétique et développement durable - mobilité
Amplepuis	Eric Lacroix	Adjoint à l'urbanisme et travaux
	M. Burnichon,	Adjoint aux affaires sociales
	Mme Fessy	DGS
	Mme Uzel	Chargée de mission revitalisation
Cours	Patrice Verchère	Maire
	Guy Canet	Adjoint à l'habitat et au logement
	Bernard Kraetler	Adjoint à l'urbanisme
	M. Canet	Adjoint aux travaux
	Mme Charrier	Adjointe aux affaires sociales
	Mme Larue	DGS
	Mme Henry	SAIEMVC
	Mme Petit	Service urbanisme
	M. Colliette	Responsable bâtiments et travaux
Lamure-sur-Azergues	Marc Desplaces	Maire
	Bernard Rossier,	Conseiller municipal, précédent maire
Tarare	Bruno Peylachon	Maire
	M. Bertholon	Adjoint à l'urbanisme
	Mme Guesson	DGS
	Mme Meirot	Urbanisme
	Mme Chaize,	Projets urbains
	Mme Durand	suivi OPAH
Thizy-les-Bourgs	Martin Sotton	Maire, 2ème VP - développement durable
	M. Chalon,	Adjoint à l'urbanisme et travaux, maire délégué de la Chapelle de Mardore
	Sylvie Peillon	DGS
Vindry-sur-Turdine	Christian Pradel	Maire, VP COR aux finances
	Mme Vivier Merle	Maire déléguée des Olmes
	M. Gaudon	Conseiller municipal délégué à l'action sociale
Autres communes	Rencontrées sur forme de 5 réunions collectives par secteur. Voir feuilles d'émargement ci-dessous.	
DDT	M. Véré et M. Noyé	Politiques locales de l'habitat
DDCS	Mme Espinasse	Pôle hébergement, logement et accompagnement social
Département du Rhône	M. Michel	Territoire Rhône ouest - Pierres Dorées, directeur
	Mme Moiroud	Territoire Rhône ouest - Pierres Dorées, Chef de service social du territoire
	Mme Petozzi	Territoire Rhône ouest - Pierres Dorées, chef service autonomie
	Mme Limat	Pôle Solidarités Chargée d'animation PDALHPD Adjointe en Conseil Technique Social Direction Action Sociale Insertion et Logement
	Mme Adam	Pôle Solidarités

		Chargée de projet action sociale et logement
	Mme Wienders	Pôle Solidarités Service autonomie Chef de service des relations partenariales
SCOT du Beaujolais	M. Girard	Chef de projet SCOT
CCAS de Tarare	Mme Roux	Directrice du CCAS
CCAS de Thizy-les-Bourgs	Mme Longère	Adjointe aux affaires sociales
CCAS d'Amplepuis	M. Burnichon	Adjoint aux affaires sociales
CCAS de Cours	Mme Mazzetto	Adjointe aux affaires sociales
OPAC du Rhône	M. JANIN	Directeur de l'agence Ouest
IRA	Mme Malleval	Responsable de l'antenne de Tarare
SOLIHA	Mme Morel et Mme Vaseux	Responsable du Pôle Conduite de Projet de Territoire et chargée d'opération
Agences immobilières	M. Pierrefeu et M. Paillasson	Pierrefeu Immobilier
	Mme Portal et M. Desplace	Oralia
Missions locales	M. Receveur	Mission locale de Tarare
	Mme Tuil	Mission locale de Villefranche
Clubs d'entreprises et entreprise	M. Montoni	Tararevolution
	M. Thion	CEOR
	M. Vandhamme	Azergues d'entreprendre
Entreprises	Mme Claret-Tournier	GERFLOR
	Mme Philibert	AGIS
	Mme Voland	TRA-C
Centre de formation	M. Besson	Technocentre GERFLOR
Institut de formation des aides-soignants de Tarare	Mme Gauvin-Merle	Adjointe de direction
Lycée public de Thizy-les-Bourgs		Assistante de direction
Lycée privé de Tarare		Assistante de direction
Office du tourisme du Beaujolais Vert		OT de Cublize

Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Réunion d'échanges dans le cadre de l'élaboration du PLH : jeudi 10 septembre 2020 à 16 h à Cublize

NOM	PRENOM	Mairie		Signature
MAIRE	Olivier	CUBLIZE	Présent	
GIRARD	Myriam	RONNO	Présente	
LAFAY	Annick	LES SAUVAGES	Présent	
BRUN	Pascal	ST JEAN LA BUSSIERE	Présent	
Rollin	Christiane	MEAUX LA MONTAGNE	Présent	
TOUCHARD	Pascal	ST BONNET LE TRONCY	Excusé	
PARTHIOT	Jean Pierre	ST VINCENT DE REINS	Présent	
DEPIERRE	Magali		Présent	
du Buisson	Serge	RANCHAL	X	
LAURENT	Thierry	Les Sauvages		
LANDRY	Stéphane	COR		
SERVAN	Alain	COR - VP		
RAPP-LLARD	Coralie	Etudes - Actions		
MONICA	Mathias	Etudes - Actions		

Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Réunion d'échanges dans le cadre de l'élaboration du PLH : lundi 21 septembre 2020 à 17 h à Valsonne

NOM	PRENOM	Mairie	Présence	Signature
		VALSONNE	présent	
FLEURY	Amélie	DRUMI	Présente	
MARTINEZ	Sylvie	ST CLEMENT SOUS VALSONNE	Présente	
GAULIET	Christine	ST JUST D'AVRAY	Excusée	
PRELE	Evelyne	ST APPOLINAIRE	Excusée	
NOYEL	Nadine	[illegible]	Présente	
ROSSET	Yves	Valsonne		
COLLIN	Michèle	Valsonne		
Morel	Valérie	St Appolinaire	Présente	
DUTRIVE	Cécile	Valsonne	Présente	
SERVAN	Alain	COR - Tarare		
DUMAS	Georges	Valsonne	P.	
L'HERETIER	Valérie	COR		
LANDRY	Stéphane	COR		
MOONCA	Mathias	Etudes-actions		

Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Réunion d'échanges dans le cadre de l'élaboration du PLH : jeudi 17 septembre 2020 à 17 h à Phare à Tarare

NOM	PRENOM	Mairie	Signature
NOVEL	Nadine	JOUX	Excusée
DEBADE	Marylène		
DUPERRAY	Elodie		
		ST MARCEL L'ECLAIRE	
BOLVY	Julien	ST FORGEUX	
CHASSAGNE	Sabine	AFFOUX	
		ANCY	
JOYET	Gus	ST ROMAIN DE POPEY	
RAPPILLARD	Carole	Etudes-Actions	
SERVAN	Alain	Tarare COR.	
DUPERRAY	Elodie	JOUX	
Dugas	Renvé	St Marcel	
DURPILLY	MAURICE	ST MARCEL	
COQUARD	Christelle	St Forgeux	
BOLVY	JULIEN	ST FORGEUX	
RABOUTOT	BORIS	ST-FORGEUX	
L'HERITIER	Valérie	COR	

Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Réunion d'échanges dans le cadre de l'élaboration du PLH : mardi 15 septembre 2020 à 17 h à Lamure sur Azergues

NOM	PRENOM	Mairie	Signature
CORGIER	Vincent	CHAMBOST ALLIERES	
JOMARD	Pascale	GRANDRIS	
APPERCEL- CONVERT	Stéphanie		
DEQUEVAUVILLER	Alain	ST NIZIER D'AZERGUES	
		CLAVEISOLLES	
CHAMPALE	Agneric Mr	POULE LES ECHARMEAUX	
BLEIN	Bernadette	CHENELETTE	
AYMARD	Geneviève		
GALILEI	Christine	ST JUST D'AVRAY	
VOLAY	Myriam	ST NIZIER	
DESPRAS	Dominique	Cloveïsolles	
SERVAN	Alain	Tarare COR	
RAPPILLARD	Carole	Etudes Actions	

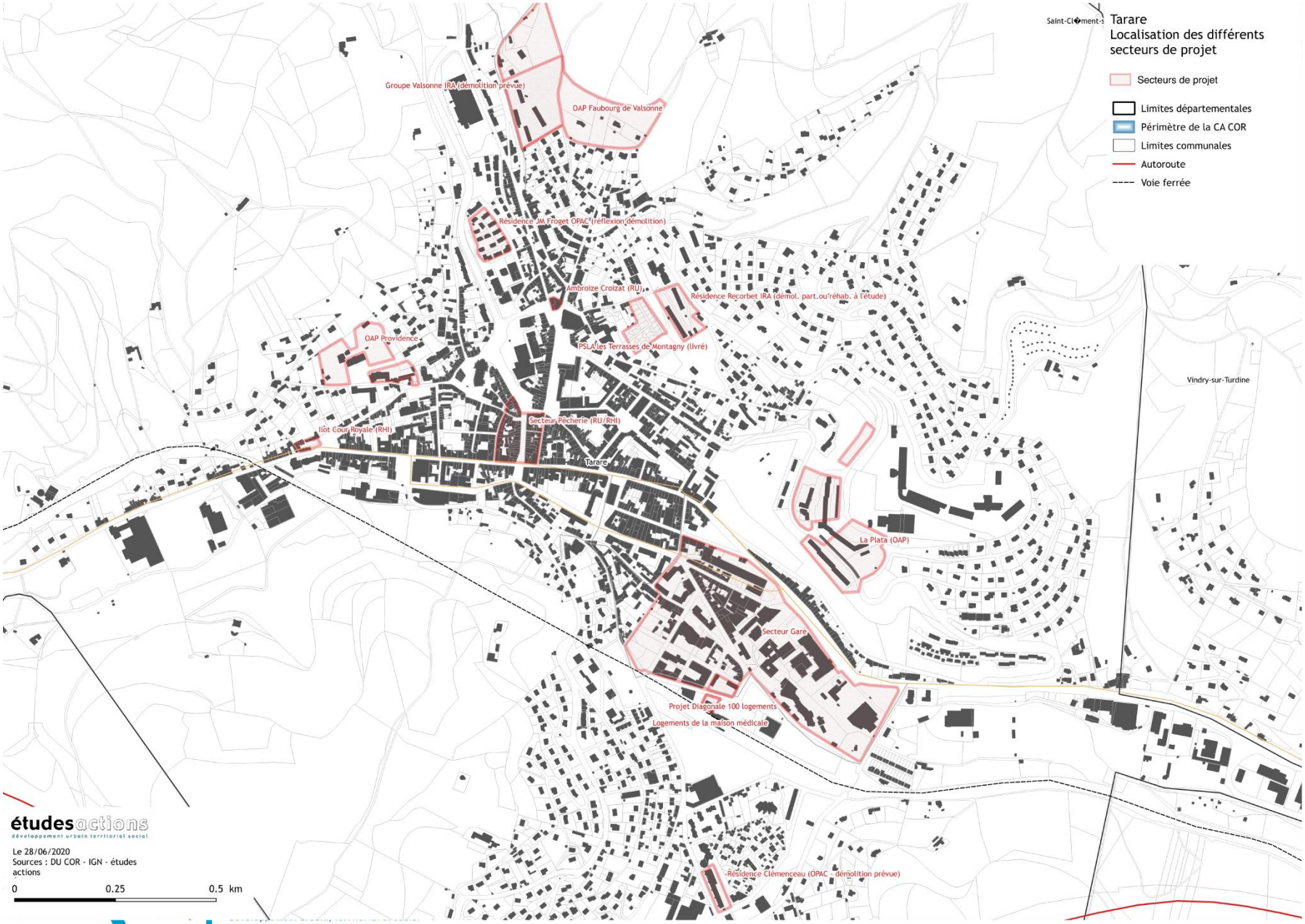
4. Liste des sigles et abréviations

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALT : Allocation de Logement Temporaire
ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
BTP : Bâtiment et Travaux Publics
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CA : Communauté d'Agglomération
CC : Communauté de Communes
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
DDT : Direction Départemental des Territoires
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPORA : Établissement Public Foncier
ESAT : Établissement et Service d'Aide par le Travail
FILOCOM : Fichier sur le Logement à l'échelle Communale (données statistiques issues de la source fiscale)
INSEE : Institut National des Statistiques et des Études Économiques
MARPA : Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAC : Porter à Connaissances (de l'Etat)
PCAET : Projet Climat Air Énergie Territorial
PCH : Prestation de Compensation du Handicap
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PERVAL (base de données des notaires qui regroupe l'ensemble des ventes de biens immobiliers)
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur
PPI : Parc Potentiellement Indigne (concerne les résidences principales privées)
PSLA : Prêt Social de Location-Accession
RD : Route Départementale
RP : Recensement de la Population
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
RSA : Revenu de Solidarité Active
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SEMCODA : Société d'Economie Mixte de COnstruction du Département de l'Ain (bailleur social)
SIAO : Service d'Information Accueil et Orientation
SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les Locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)
SNE : Système National d'Enregistrement
TER : Train Express Régional
VEFA : Vente en l'État Futur l'Achèvement

5. Les sites et secteurs de projet d'habitat dans les communes

a) Tarare

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communaux	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Ambroize Croizat	Renouvellement urbain	2023	40		Collectif				non	Appel à projets pour un projet urbain sur 3 maisons de ville très dégradées. 5 promoteurs ont répondu. Foncier cédé gratuitement par la commune.
Ilot Cour Royale	RHI		2						non	
Secteur Pêcherie	RU/RHI/ORI								non	Prochain secteur prioritaire pour la revalorisation du centre ville
Projet Diagonale	Renouvellement urbain	2022	100	promoteur privé	Collectif				non	Ancien dépôt de bus face à la gare
Logements maison médicale	Terrain nu	2022	22	SEMCODA	Collectif				non	Ancien terrain RFF
OAP Gare	Mixte		?						oui	Secteur prioritare, étude en cours, fort potentiel avec une mixité de fonctions. Des projets déjà partis ?? Diagonale, Semcoda
OAP Providence	Mixte		120						oui	Pas de projet pour l'instant
OAP le Faubourg de Valsonne									oui	Secteur non prioritaire, sera modifié
La Plata									oui	Réserve foncière à long terme (tènements démolis)
Reconstitution offre démolie			80			80			oui	Protocole prévoit entre 78 et 116 logement reconstitution de l'offre démolie


Tarare
Localisation des différents secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée
Saint-Cl[illegible]ment-s
Groupe Valsonne IRA (démolition prévue)
OAP Faubourg de Valsonne
Résidence JM Froget OPAC (réflexion démolition)
Ambroize Croizat (RU)
Résidence Recorbet IRA (démol. part.ou réhab. à l'étude)
OAP Providence
PSLA les Terrasses de Montagny (livré)
Vindry-sur-Turdine
Secteur Pêcherie (RU/RHI)
Ilot Cour Royale (RHI)
Tarare
La Plata (OAP)
Secteur Gare
Projet Diagonale 100 logements
Logements de la maison médicale
Résidence Clémenceau (OPAC - démolition prévue)
études actions
développement urbain territorial social
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études actions
0
0.25
0.5 km

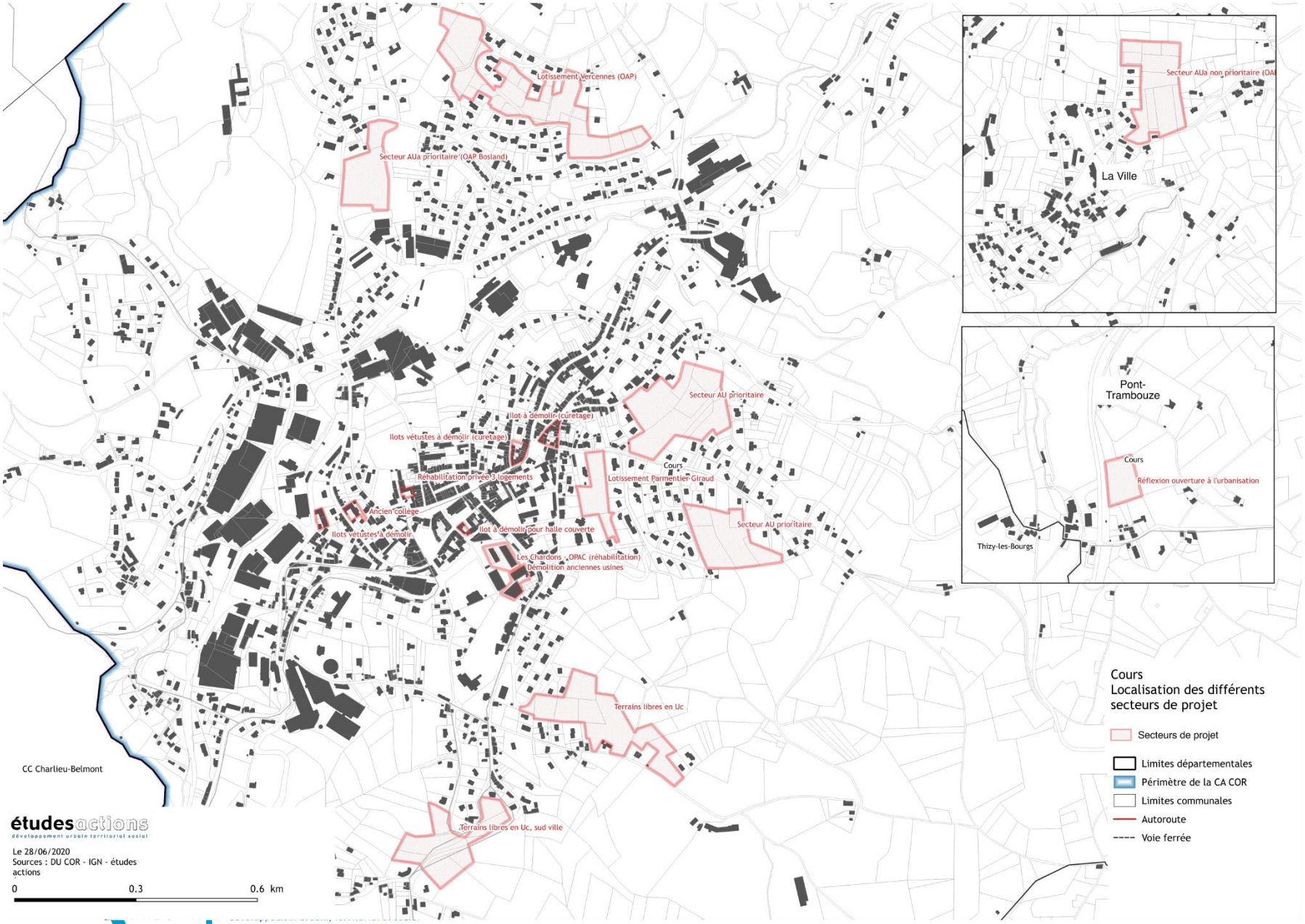
b) Amplepuis

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communaux	Dont logements en accession sociale	Année d'agrément Etat (logements sociaux)	Bailleur social	Détail LLS	OAP	Remarque
OAP Les Places	Terrain nu		45		Individuel						oui	Secteur prioritaire après Coucy
OAP Déchelette	Terrain nu		40		Individuel	8					oui	Secteur prioritaire après Coucy
Lotissement Coucy	Terrain nu	2025	19		Individuel	0					oui	Lotissement communal de 200 maisons débuté dans les années 2000
Ancien EHPAD les Glycines	Reconversion		10		Maison de ville						non	L'EHPAD va être transféré sur le site de l'hôpital et le site va être rétrocédé à la commune
Trésor public et 3 maisons	Reconversion/réhabilitation		7		Maison de ville						non	Ancien Trésor Public en vente, à acquérir
La Moufletterie (ancienne garderie)	Reconversion		4		Maison de ville						non	Propriété communale
Maison de ville place d'Armes	Réhabilitation		4		Maison de ville						non	Vacante, proche centre-ville
Ancienne Caisse d'Épargne	Reconversion		4		Maison de ville						non	Vacante, en vente, intérêt urbain et patrimonial
OAP Chadoix	Terrain nu				Individuel						oui	Pas d'initiative
OAP Rançon	Terrain nu				Individuel						oui	Secteur non prioritaire
OAP Gare	Tissu mixte										oui	OAP peu crédible, foncier trop pentu

Saint-Jean-La-Bussière
Bâtiment OPAC Cité Déchelette
OAP Déchelette
OAP Chadoix
Ancienne Caisse d'Epargne
Trésor public et 3 maisons
Ancien EHPAD les Glycines
Maison de Ville place d'Armes
La Moufletterie
OAP Gare
Amplepuis
Lotissement communal Coucy
Les Places (OAP)
OAP Rançon
Amplepuis
Localisation des différents secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée
études actions
développement urbain territorial social
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études actions
0 0.1 0.2 km

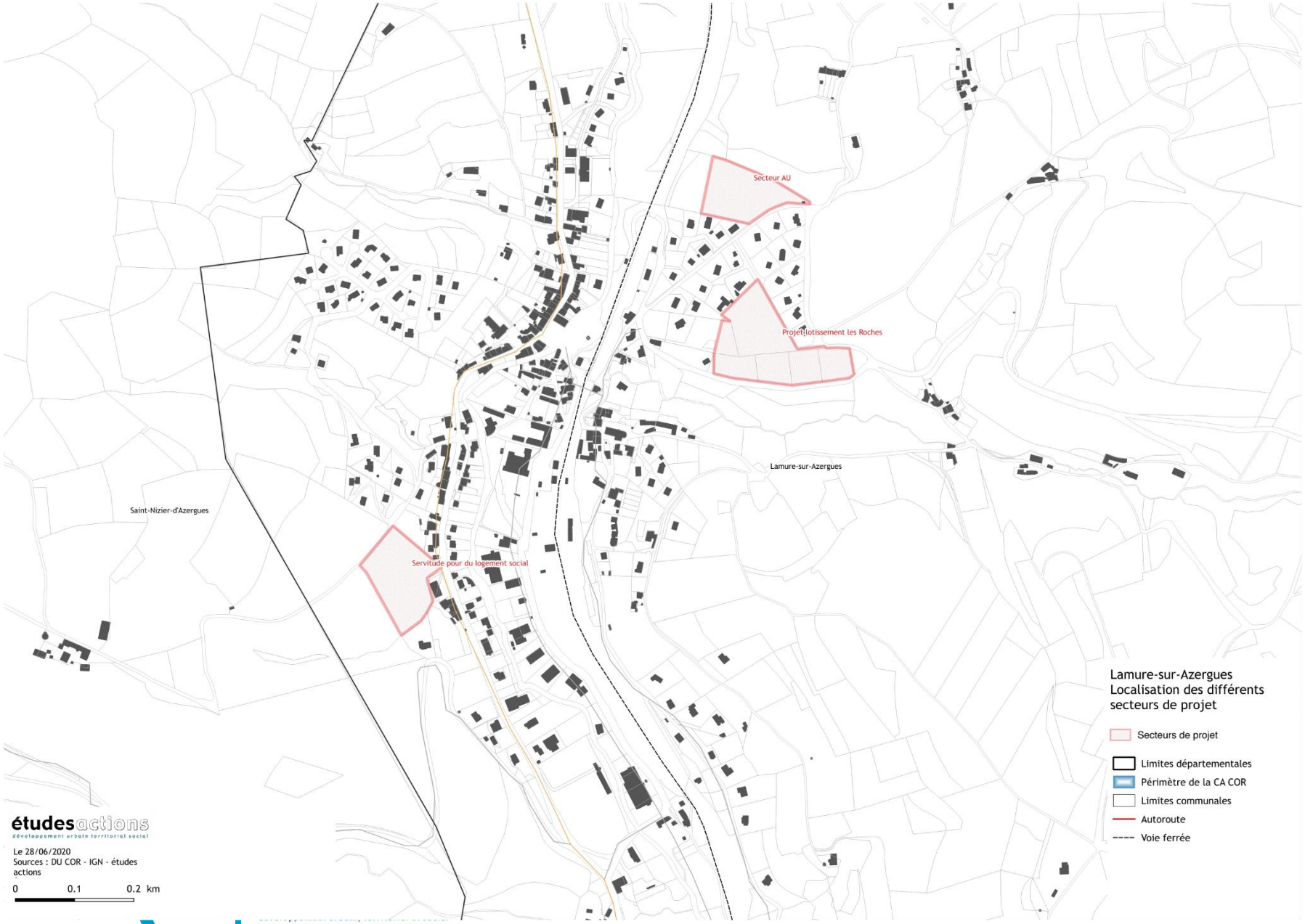
c) Cours

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communau	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Lotissement privé Parmentier-Giraud	Terrain nu	?	10		Individuel				non	
Lotissement Vercennes	Terrain nu	?	19		Individuel				oui	
Terrains libres Uc	Terrain nu	?	20		Individuel				non	Pas d'initiative des aménageurs, nombreuses autres dents creuses
Secteurs AUa et AU prioritaires	Terrain nu	?	70		Individuel				oui	
Ancien collège	Reconversion	?	?		Collectif				non	Réserve foncière communale sans projet (vacant)
Pont-Trambouze	Terrain nu	?	?		Individuel				non	Secteur non classé constructible (secteur stratégique pour un futur PLU)
Terrains libres en Uc, sud ville	Terrain nu				Individuel				non	Secteur non attractif (long de la RD, exposé nord, très pentu)
OAP Rossand (la Ville)	Terrain nu				Individuel				oui	Bonne terre agricole cultivée, non prioritaire
Réflexion ouverture à l'urbanisation à Pont-Trambouze	Terrain nu				Individuel				non	Non constructible pour l'instant


Lotissement Vercennes (OAP)
Secteur AUa prioritaire (OAP Bosland)
Secteur AU prioritaire
Ilot à démolir (curetage)
Ilots vétustes à démolir (curetage)
Réhabilitation privée 3 logements
Cours
Lotissement Parmentier Giraud
Ancien collège
Ilots vétustes à démolir
Ilot à démolir pour halle couverte
Secteur AU prioritaire
Les Chardons - OPAC (réhabilitation)
Démolition anciennes usines
Terrains libres en Uc
Terrains libres en Uc, sud ville
CC Charlieu-Belmont
études actions
développement urbain territorial social
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études actions
0
0.3
0.6 km
Secteur AUa non prioritaire (OAP
La Ville
Pont-Trambouze
Cours
Réflexion ouverture à l'urbanisation
Thizy-les-Bourgs
Cours
Localisation des différents secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée

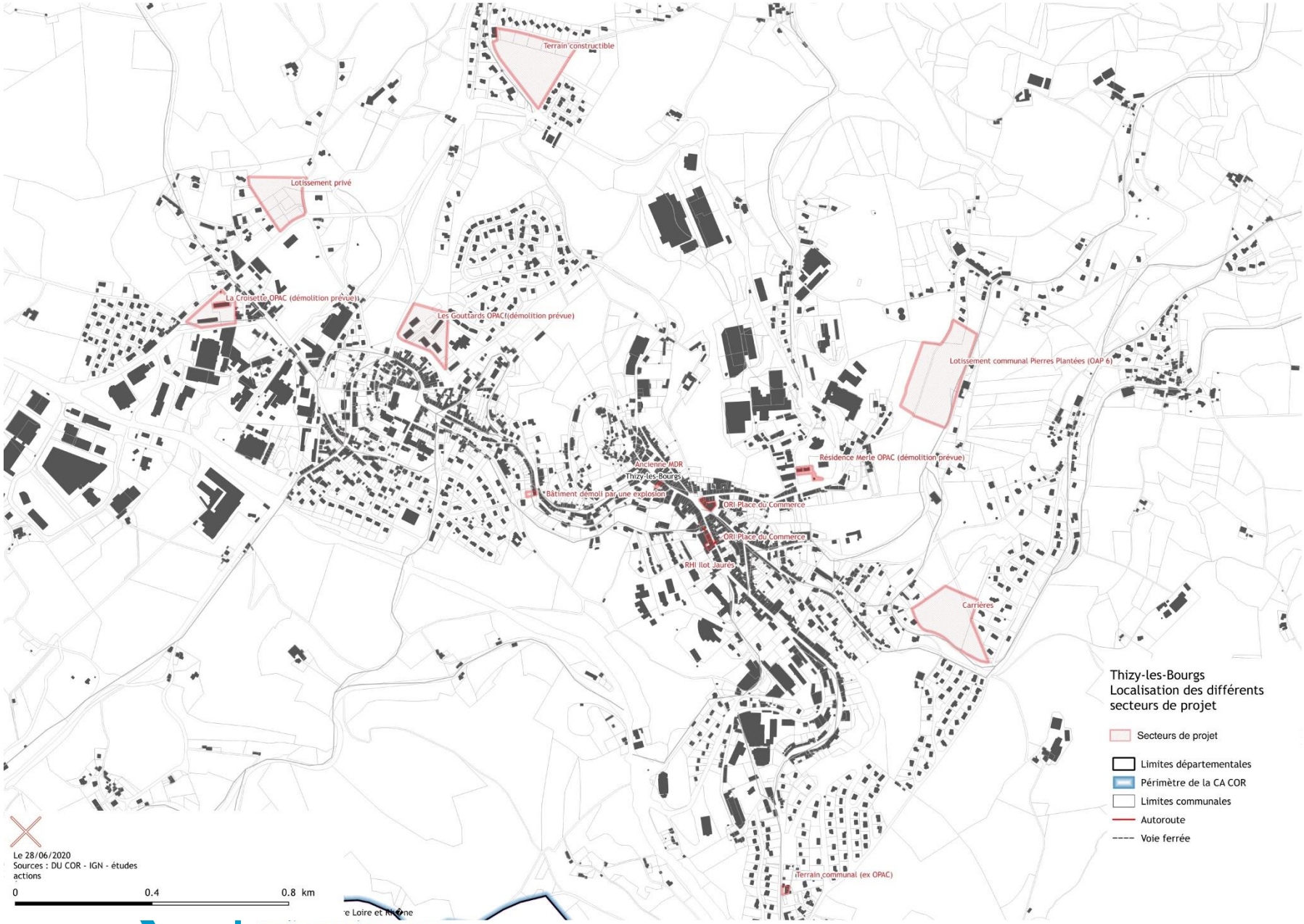
d) Lamure-sur-Azergues

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communau	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Lotissement les Roches (AUb/Ub)	Terrain nu	2023	15	Aménageur	Individuel	0	0		Non	Négociations en cours avec l'aménageur pour redéfinir le projet, trop dense (projet de 25 lots, la capacité réelle est estimée à 15 par la commune compte tenu de la demande).
Zone AU	Terrain nu	ND	10		Individuel				Non	Cette zone AU pourrait être maintenue dans le futur PLU
Servitude pour du logement social	Terrain nu								Non	N'intéresse pas les opérateurs, sera problalement abandonnée lors de la prochaine révision


Secteur AU
Projet lotissement les Roches
Lamure-sur-Azergues
Saint-Nizier-d'Azergues
Servitude pour du logement social
Lamure-sur-Azergues
Localisation des différents
secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée
études actions
développement urbain territorial social
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études
actions
0
0.1
0.2 km

e) Thizy-les-Bourgs

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communau	Dont logements en accession sociale	Année d'agrément Etat (logements sociaux)	Bailleur social	Détail LLS	OAP	Remarque
Reconstitution 32 logements démolis		?	32			32						
Lotissement communal les Pierres Plantées	Construction neuve	2026	20		Individuel						Oui	Pourrait accueillr des logements sociaux en reconstitution de l'offre démolie. Lotissement de 10 ans dont la commercialisation commence à prendre.
Lotissement privé	Construction neuve	?	10		Individuel						Non	
Terrain libre constructible	Construction neuve	2024	6		Individuel						Non	
RHI Jean Jaurès	Renouvellement urbain	2022	3	OPAC 69	Collectif	3	0	2019	OPAC 69		Non	
Foncier résidence Merle	Renouvellement urbain	?									Non	Reconstruction possible après démolition dans le cadre du protocole
ORI place du Commerce	Renouvellement urbain	?	15								Non	DUP encore non lancée
Ancienne MDR	Reconversion	?									Non	Foncier potentiel pour un projet de logement
Bâtiment démoli par une explosion	Renouvellement urbain	?									Non	Foncier potentiel pour un projet de logement
Terrain communal (ex OPAC, démolition)	Renouvellement urbain	?									non	
OAP les Carrières	Construction neuve	2024	35								oui	Projet de lotissement communal présenté dans le programme PVD


Terrain constructible
Lotissement privé
La Croisette OPAC (démolition prévue))
Les Gouttards OPAC(démolition prévue)
Lotissement communal Pierres Plantées (OAP 6)
Résidence Merle OPAC (démolition prévue)
Ancienne MDR
Thizy-les-Bourgs
Bâtiment démoli par une explosion
ORI Place du Commerce
ORI Place du Commerce
RHI Ilot Jaurès
Carrières
Terrain communal (ex OPAC)
Thizy-les-Bourgs
Localisation des différents secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études actions
0
0.4
0.8 km

f) Vindry-sur-Turdine

Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communaux	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Ancien bar PMU (Pontcharra)	Reconversion	2023	12	Groupe Mercier/Pierrefeu	Maison de ville				non	Promotion immobilière dans un ancien bâtiment communal. Projet de 15 logements mais susceptible d'être revu à la baisse. Difficulté pour réaliser le stationnement.
OAP Potences (Pontcharra)	Terrain nu	2024	28	Promoteur	Individuel	6			oui	en cours (un collectif restant dans une seconde tranche)
OAP Odilon Lafage (Pontcharra)	Terrain nu	2025	25		Individuel	7			oui	en cours, déjà une partie faite
OAP les Places (les Olmes)	Terrain nu	2023	70	Bella Construction	Individuel	20		OPAC 69	oui	Réalisation en 2 tranches. 1ère de 33 lots aménagée en 2021, lots déjà en grande partie commercialisés
OAP le Bourg (les Olmes)	Terrain nu	2024	45		Individuel	10		Alliade	oui	LLS initalement SEMCODA
Place de l'Eglise	Renouvellement urbain	2023	14	Alliade	Collectif	14		Alliade	non	Portage EPORA désamiantage. Participation de la commune au déficit foncier (200 000 €)
Terrains de tennis	Terrain nu	2023	9	Alliade	Individuel	9		Alliade	non	Ancien terrain communal acquis par Alliade à prix minoré
OAP densification village Saint-Loup	Terrain nu		9		Individuel				oui	Une OAP densification avec un potentiel de 16 logements estimé en 2019. Environ 9 logements possibles pendant la durée du PLH
OAP densification Vindry-Blain-Montferrat (Saint-Loup)	Terrain nu		6		Individuel				oui	Une OAP densification avec un potentiel de 9 logements estimé en 2019. Environ 6 logements possibles pendant la durée du PLH
OAP le Bourg de Dareizé	Terrain nu	2024	10	2 opérateurs potentiels	Individuel	2			oui	Terrain communal, appel à projets prévu. Les 2 logements sociaux pourraient être réalisés en conventionnement privé sans travaux. Deux projets envisagés avec l'ancienne équipe municipale, portés par Alliade et un investisseur privé.
OAP Jean Moulin (Pontcharra)	Terrain nu				Individuel	6			oui	Intérêt pour une résidence séniors dans ce site
OAP Verdun (Pontcharra)	Terrain nu				Individuel	2			oui	Pas d'initiative pour l'instant. L'OAP nécessiterait peut-être une modification.

Vindry-sur-Turdine
Localisation des différents secteurs de projet
Secteurs de projet
Limites départementales
Périmètre de la CA COR
Limites communales
Autoroute
Voie ferrée
OAP le bourg de Dareizé
Vindry-sur-Turdine
Dareizé
OAP densification village de Saint-Loup
Saint-Loup
OAP densification Vindry-Bain-Montferrat
Vindry-sur-Turdine
Les Olmes
OAP "Les Places"
Place de l'Eglise
Terrains de tennis
OAP "Les Olmes secteur Le Bourg"
Logements IRA existants
OAP Potences
OAP Odilon Lafage
OAP Jean Moulin
Ancien bar PMU
OAP Verdun
Saint-Forgeux
Pontcharra
Saint-Romain-de-Popey
études actions
développement urbain territorial social
Le 28/06/2020
Sources : DU COR - IGN - études actions
0
0.3
0.6 km

g) Projets dans le reste du secteur sud

Commune	Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communau	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Ancy	Lotissement privé	Terrain nu	2021	6	Immophonie (Loire)	Individuel	0	0		non	
Ancy	Logements intergénérationnels	Terrain nu	?	?		Collectif/individuel groupé				non	Souhait d'une opération jeunes/personnes âgées. Réflexion en cours. Pas de foncier désigné
Saint-Marcel l'Eclairé	Zone de 9000 m²	Terrain nu	2021	12		Individuel	0	0		non	Aménagement prévu depuis 10 ans, redémarre
Saint-Marcel l'Eclairé	OAP révisée	Terrain nu	2022	8		Individuel	0	0		oui	
Saint-Romain-de-Popey	logements sociaux route de la gare	Terrain nu	2021	14	OPAC 69		7	7	OPAC 69	non	
Saint-Romain-de-Popey	OAP le Soly	Terrain nu	2027	40		Intermédiaire	0	0		oui	Extension du cœur de village, avec également des commerces et professions libérales. Nécessite l'approbation du PLU, pour l'instant en stand by
Saint-Romain-de-Popey	Maison médicale et logements personnes âgées	Terrain nu	2024	12		Collectif				non	
Valsonne	OAP du Rocailler	Terrain nu	2023	22		Individuel	10			oui	Souhait d'une maîtrise communale du projet. Difficulté à trouver l'opérateur, difficulté technique, besoin d'expertise
Valsonne	Locatif communal	Réhabilitation	2021	2	commune	Collectif	2			non	Identification des aides à la réhabilitation nécessaire

h) Projets dans le reste du secteur nord

Commune	Nom de l'opération	Type site/opération	Année prévisionnelle de livraison	Nombre total logements (en rouge estimation BE)	Opérateur si connu	Forme urbaine	Dont logements locatifs sociaux/communaux	Dont logements en accession sociale	Bailleur social	OAP	Remarque
Claveisolles	Projet sur réserve communale	Terrain nu	?	40	OPAC 69 ?	Individuel	20	0	OPAC 69 ?	non	Projet de la commune à moyen terme sur un foncier communal
Cublize	Hameau Chavanis	Terrain nu	2022	15	privé	Individuel	0	0		non	RNU
Les Sauvages	Lotissement privé	Terrain nu	2022	10		Individuel	0	0		oui	Nécessite une modification du PLU
Les Sauvages	Bibliothèque + 4 logements	Renouvellement urbain	2022	4	OPAC 69	Collectif	4	0	OPAC 69	non	Maison démolie par l'EPORA
Poule-les-Echarmeaux	OAP route de la Combe	Terrain nu	?	5		Individuel	0	0		oui	L'OAP prévoit 10 logements mais devrait être réduite de moitié. Pas de vision du calendrier. Pas d'opérateur pour l'instant
Poule-les-Echarmeaux	Projet personnes âgées	Terrain nu	?	10	Commune ou opérateur					non	Un foncier communal
Poule-les-Echarmeaux	Création de logements locatifs dans un bâtiment communal	Réhabilitation	?	3	Commune ou bailleur social	Collectif	3	0		non	Bâtiment communal (maison Joubert, centre-bourg)
Ranchal	Création de logements locatifs dans un bâtiment communal	Réhabilitation	?	4	Commune	Collectif	4			non	Bâtiment communal en centre bourg
Ronno	Réhabilitation ancienne école	Réhabilitation	2022	4	Commune	Collectif	4	0		non	Difficulté pour financer l'opération
Saint-Jean-la-Bussière	Terrain OPAC	Terrain nu	?	10	OPAC 69				OPAC 69	non	Terrain de 12000 m² appartenant à l'OPAC, libre suite à démolition
Saint-Jean-la-Bussière	Logements locatifs sociaux	Terrain nu	?	4	OPAC 69		4		OPAC 69	non	En contrepartie de la démolition des 17 logements OPAC Cité Labbé dans le protocole, reconstruction de 6 logements 4 neufs + 2 en acquisition-amélioration
Saint-Jean-la-Bussière	Logements locatifs sociaux	Réhabilitation	?	2	OPAC 69		2		OPAC 69	non	Idem
Saint-Vincent-de-Reins	OAP entrée ouest	Terrain nu	2024	15		Individuel				oui	Nécessite une modification de l'OAP, trop dense. La commune souhaite acquérir le foncier et faire elle-même.
Saint-Vincent-de-Reins	OAP entrée est	Terrain nu	2024	3		Individuel				oui	