



Diagnostic habitat de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées

Septembre 2015

Responsable de l'étude : Armelle LANG

NOTICE ANALYTIQUE

Rédacteur : Armelle LANG

Recueil et traitement des données : Armelle LANG, Félix DI MARIO

Cartographie : Armelle LANG, Christine BERTHIER-TUAZ

RESUME

La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire qui s'est montré particulièrement dynamique sur le plan démographique. Elle a accueilli un volume de population très important et son taux annuel d'évolution démographique est élevé. La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire particulièrement attractif, sa croissance démographique étant très majoritairement due au solde migratoire. Mais, l'évolution démographique constatée ne respecte pas toujours la hiérarchie des polarités définie par le SCOT Beaujolais, et au sein des polarités, celle définie entre villes centre, villes, premières couronnes et deuxièmes couronnes.

La CC Beaujolais Pierres Dorées se caractérise par une très faible présence des jeunes ménages sur son territoire. Qui plus est, le nombre de ces ménages a diminué entre 2005 et 2013. En revanche, même si le territoire ne connaît pas de problèmes de vieillissement particulier, la situation risque de changer si la proportion élevée de ménages âgés chez les nouveaux habitants reste aussi importante dans les années à venir. Cela amène à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance.

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, la dynamique de la construction neuve est importante. A quelques exceptions près, les rythmes de construction des communes de ce territoire classées en polarité sont souvent très proches, voire dépassent les hypothèses hautes fixées par le SCOT. La part du collectif et du groupé est devenue prépondérante dans la construction neuve. Mais la part de l'individuel diffus, c'est à dire en dehors d'une opération d'aménagement telle qu'une ZAC ou un lotissement, reste importante même si elle est en baisse par rapport à la période précédente. De nombreuses communes sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines. La construction neuve contribue peu au renouvellement du parc malgré une inadaptation évidente d'une partie du parc de logements démontrée par la vacance importante dans les logements anciens et manquant de confort. Seules 20 % des communes renouvellent une partie de leur parc de logement.

Sur la période 2006-2012, la consommation foncière (130 ha) a baissé par rapport à la période 1999-2005. Cette baisse est due à l'utilisation de terrains plus petits pour construire un logement. La densité de construction reste malgré tout assez faible (18 logements à l'hectare). Pourtant, la poursuite de la densification est indispensable pour pérenniser l'activité agricole dans toute sa diversité, préserver ses fonctions d'usage et maintenir et développer les commerces et les services à la personne dans les polarités du SCOT.

La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire de propriétaires. Le parc locatif privé est peu développé et le parc HLM pratiquement inexistant. La population du territoire dispose de revenus élevés. Les ménages modestes ont difficilement accès au territoire, en l'absence d'une offre de logements adaptés : cherté du marché de l'accession même en bénéficiant de Prêts à Taux Zéro, faiblesse de l'offre locative, en particulier sociale. C'est sans doute l'une des raisons pour lesquelles, les jeunes ménages, disposant de ressources en général plus limitées, sont si peu présents sur le territoire. La mixité sociale et générationnelle n'est pas assurée.

Le taux de vacance est faible, celui des logements sans confort peu élevé en comparaison de celui constaté sur d'autres territoires. Mis en corrélation avec une diminution des résidences secondaires, ainsi qu'un marché du foncier et de l'immobilier aux prix particulièrement élevés, ces indicateurs traduisent une forte tension du marché du logement.

La production de logements de 2006 à 2011 n'a pas suffi à répondre à la demande. Les orientations du SCOT visent à encadrer le développement résidentiel au risque de ne pas permettre une détente du marché. Dans ce contexte, pour atténuer le phénomène de ségrégation sociale et favoriser la baisse des prix de l'immobilier les collectivités doivent s'engager avec détermination dans une politique active en matière de production de logements abordables.

Les taux de vacance sont beaucoup plus élevés dans les logements anciens et manquant de confort. La part importante de la vacance de longue durée atteste que ces logements ne seront plus habités sans être au mieux réhabilités, au pire démolis et reconstruits pour répondre aux exigences actuelles.

Le taux de logements sans confort ou avec confort partiel est important chez les locataires, qu'ils soient logés dans le parc privé ou dans le parc HLM alors que 95 % des propriétaires occupants disposent de tous les éléments de confort. L'offre locative est donc non seulement restreinte mais d'une qualité médiocre, renforçant encore le phénomène de ségrégation sociale sur le territoire. Le développement d'une offre locative nouvelle est indissociable de l'amélioration du parc locatif existant.

Dans un contexte législatif insistant sur les mesures de réduction de la consommation énergétique, la question de la réhabilitation thermique des logements anciens, notamment des plus énergivores, est à traiter. D'autant plus que ces derniers représentent une part significative du parc de logements, en particulier du parc privé.

En conclusion, des dispositions de suivi et de mise en application du SCOT sont indispensables, l'élaboration et l'adoption de PLH communautaires, permettrait à chacune des communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées de mieux apprécier les situations de l'habitat et de définir les politiques à mener solidairement. Une intervention sur le parc privé en vue de faciliter des travaux d'amélioration, avec un appui sur l'amélioration des performances énergétiques, pourrait également s'avérer pertinente.

Table des matières

1. INTRODUCTION	14
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	14
1.2. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE.....	14
1.3. MÉTHODE UTILISÉE.....	14
2. PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.....	16
3. PANORAMA SUR LA DÉMOGRAPHIE.....	20
3.1. UN TERRITOIRE MOINS DENSÉMENT PEUPLÉ QUE SES FRANGES, À L'EXCEPTION DE LA FRANGE OUEST RHÔDANIEN.....	20
3.2. UN TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE SUR LE PLAN DÉMOGRAPHIQUE.....	20
3.3. DES ÉVOLUTIONS TRÈS CONTRASTÉES ENTRE COMMUNES.....	22
3.4. UN ÉCART ENTRE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE CONSTATÉE ENTRE 2006 ET 2011 ET LES ORIENTATIONS DU SCOT.....	24
3.5. DES JEUNES MÉNAGES PEU PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE.....	25
3.6. UN TERRITOIRE QUI NE CONNAÎT PAS DE PROBLÈME DE VIEILLISSEMENT PARTICULIER.....	26
<i>3.6.1. Une part des très âgés qui reste dans la moyenne.....</i>	<i>26</i>
<i>3.6.2. Une part des 60-74 ans à peine plus élevée que la moyenne dont l'évolution ne laisse pas présager une augmentation alarmante des très âgés.....</i>	<i>29</i>
3.7. SYNTHÈSE.....	32
4. UN SECTEUR PRÉSENTANT DES SIGNES D'UN MARCHÉ DU LOGEMENT TENDU, SURTOUT DANS SA PARTIE EST.....	34
4.1. UNE FAIBLE VACANCE.....	34
4.2. UNE VACANCE PLUTÔT FAIBLE DANS LES LOGEMENTS SANS CONFORT OU AVEC CONFORT PARTIEL EN COMPARAISON AVEC D'AUTRES EPCI.....	37
4.3. UNE DIMINUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DÉJÀ PEU IMPORTANTES.....	38
4.4. UN MARCHÉ IMMOBILIER AUX PRIX DE L'ACCESSION ÉLEVÉS.....	40
4.5. SYNTHÈSE.....	41
5. UNE CONSTRUCTION NEUVE DYNAMIQUE.....	42
5.1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE.....	42
<i>5.1.1. Une forte dynamique de la construction neuve.....</i>	<i>42</i>
<i>5.1.2. Des rythmes annuels de production de logements souvent proches, voire dépassant, l'hypothèse haute du SCOT.....</i>	<i>44</i>
5.2. PEU DE RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE.....	45
<i>5.2.1. 7 communes sur 34 renouvellent une partie de leur parc de logements.....</i>	<i>45</i>
<i>5.2.2. Un faible taux de renouvellement du parc.....</i>	<i>45</i>
<i>5.2.3. Des objectifs de démolition/reconstruction qui sont loin d'être atteint pour les polarités 2 et 3.....</i>	<i>47</i>
5.3. LA PART DES DIFFÉRENTES FORMES URBAINES DANS LA CONSTRUCTION NEUVE.....	48
<i>5.3.1. Une construction neuve où la part du collectif et du groupé devient prépondérante.....</i>	<i>48</i>
<i>5.3.2. De nombreuses communes sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines</i>	<i>50</i>
5.4. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE PLUS IMPORTANTE À L'OUEST DU TERRITOIRE.....	51
5.5. UNE BAISSSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE LOGEMENT.....	53
5.6. SYNTHÈSE.....	55
6. LA NÉCESSITÉ DE CONTINUER LE PROCESSUS DE DENSIFICATION DE L'HABITAT.....	56
6.1. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ.....	56

6.2. DES FONCTIONS D'USAGE DES TERRES AGRICOLES À PRÉSERVER.....	56
6.3. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES SERVICES À LA POPULATION.....	57
6.4. SYNTHÈSE.....	58
7. UNE OFFRE TRÈS FAIBLE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	59
7.1. UN TERRITOIRE DE PROPRIÉTAIRES.....	59
7.2. UN TAUX DE LOCATAIRES HLM PARTICULIÈREMENT FAIBLE.....	61
7.3. UN DÉCALAGE CONSTATÉ ENTRE LES TENDANCES ACTUELLES ET LES ORIENTATIONS DU SCOT RELATIVES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	64
7.4. SYNTHÈSE.....	65
8. UN TERRITOIRE PEU ACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODESTES.....	66
8.1. UNE POPULATION TRÈS AISÉE.....	66
8.2. UN DES TERRITOIRES OÙ LA PRÉSENCE DES MÉNAGES MODESTES EST LA PLUS FAIBLE.....	68
8.3. UN MARCHÉ DE L'ACCESSION DIFFICILEMENT ABORDABLE POUR LES MÉNAGES MODESTES.....	69
8.4. DES JEUNES MÉNAGES QUI ONT DES DIFFICULTÉS À SE LOGER ?.....	70
8.5. SYNTHÈSE.....	70
9. ZOOM SUR LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DE LEURS OCCUPANTS.....	71
9.1. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	72
9.1.1. Un parc privé très majoritairement composé de logements individuels contrairement au parc public	72
9.1.2. Un parc privé de résidences principales moins récent que le parc HLM.....	74
9.1.3. Un parc privé comportant de plus grands logements que le parc public.....	75
9.1.4. Les logements des propriétaires occupants sont plus confortables que ceux des locataires privés mais moins que ceux des locataires HLM.....	77
9.1.5. Un parc privé potentiellement indigne très peu développé.....	79
9.2. LES OCCUPANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	81
9.2.1. Des ménages de plus grande taille chez les propriétaires occupants.....	81
9.2.2. La part des jeunes ménages est plus importante dans le parc locatif privé, celle des ménages âgés est plus importante chez les propriétaires occupants.....	83
9.2.3. La moitié des ménages modestes habitent dans le parc locatif ou sont logés gratuitement.....	85
9.2.4. Presque tous les ménages en état de sur-occupation sont logés dans le parc privé.....	88
9.3. SYNTHÈSE.....	89
10. ZOOM SUR LA VACANCE.....	90
10.1. UN TAUX DE VACANCE TRÈS ÉLEVÉ DANS LES LOGEMENTS COLLECTIFS.....	90
10.2. UN TAUX DE VACANCE TRÈS ÉLEVÉ DANS LE PARC DES COLLECTIVITÉS.....	90
10.3. UNE VACANCE PLUS IMPORTANTE DANS LES LOGEMENTS DE PETITE TAILLE.....	91
10.4. LES LOGEMENTS VACANTS LES PLUS NOMBREUX SONT LES PLUS ANCIENS.....	94
10.5. UN TAUX DE VACANCE ÉLEVÉ DANS LES LOGEMENTS MANQUANT DE CONFORT.....	96
10.6. UNE PART NON NÉGLIGEABLE DE VACANCE DE LONGUE DURÉE DANS LE PARC PRIVÉ.....	97
10.7. SYNTHÈSE.....	98
11. LES ENJEUX.....	99
11.1. DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE AIDÉE EN ADÉQUATION AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT.....	99
11.2. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE DU PARC DE LOGEMENTS VÉTUSTE ET INADAPTÉE	99
11.3. AMÉLIORER LE NIVEAU DE CONFORT DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	100
11.4. PERMETTRE LA RÉHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS, NOTAMMENT DES PLUS ÉNERGIVORES.....	100
11.5. PRODUIRE MOINS DE PETITS LOGEMENTS, NOTAMMENT DANS LE PARC LOCATIF.....	101

11.6. CONCEVOIR UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE AUX PERSONNES ÂGÉES.....	101
11.7. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS EN ACCENTUANT LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ALTERNATIVE À LA MAISON INDIVIDUELLE.....	101
11.8. BÂTIR UNE POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE.....	102
12. CONCLUSION.....	103
13. ANNEXE.....	105
13.1. ANNEXE N°1 : LA VACANCE SELON L'INSEE OU FILOCOM.....	105
13.2. ANNEXE N°2: ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE DE LA CC BEAUJOLAIS PIERRES DORÉES.....	106
<i>13.2.1. Un territoire dortoir malgré une activité économique bien présente.....</i>	<i>106</i>
13.2.1.1. La place indéniable de l'agriculture en tant qu'activité économique.....	106
13.2.1.2. L'importance des activités présentes dans le tissu urbain mixte.....	106
13.2.1.3. Des zones d'activités économiques importantes en nombre et en superficie.....	107
13.2.1.4. La moitié des emplois concentrée sur cinq communes.....	107
13.2.1.5. Peu de pôles d'emplois.....	107
13.2.1.6. 6 emplois offerts pour 10 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire.....	107

Index des cartes

Carte 1: Plan de situation des périmètres d'étude.....	17
Carte 2 : Les bassins de vie sur les périmètres d'étude.....	18
Carte 3: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les EPCI.....	21
Carte 4: Evolution de la population entre 2006 et 2011.....	23
Carte 5: Les ménages de moins de 25 ans en 2013.....	25
Carte 6: Population des 75 ans et plus en 2011.....	27
Carte 7: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2006 et 2011.....	28
Carte 8: Population des 60-74 ans en 2011.....	30
Carte 9: Evolution des 60-74 ans entre 2006 et 2011.....	31
Carte 10: Logements vacants en 2011.....	35
Carte 11: Evolution de la vacance entre 2006 et 2011.....	36
Carte 12: Taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel en 2011.....	37
Carte 13 : Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011.....	39
Carte 14: Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011.....	39
Carte 15: Territoires étudiés pour les prix du foncier et de l'immobilier en 2012.....	40
Carte 16: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2014.....	43
Carte 17: Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements entre 2006 et 2011.....	46
Carte 18: Part des différentes formes urbaines dans la construction neuve de 2006 à 2013.....	49
Carte 19 : Comparaison de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve sur la période 1999-2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	50
Carte 20: Consommation foncière moyenne par logement supplémentaires entre 1999 et 2013 dans les EPCI au 1er janvier 2013.....	51
Carte 21: Consommation foncière moyenne par habitant supplémentaire entre 1999 et 2013 dans les EPCI au 1er janvier 2013.....	52
Carte 22 : consommation foncière par logement entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2013.....	54
Carte 23: Statut d'occupation en 2011.....	60
Carte 24: Les logements HLM du parc de résidences principales en 2011.....	62
Carte 25: Evolution des logements HLM du parc de résidences principales entre 2006 et 2011.....	63
Carte 26: Revenu fiscal par Unité de consommation en 2012.....	67
Carte 27: Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM en 2013 selon les EPCI du Rhône.....	68
Carte 28: PTZ accordés du 1er janvier 2005 au 1er janvier 2011 en nombre et en taux.....	69
Carte 29: Parc privé potentiellement indigne en 2013.....	80
Carte 30: Evolution de l'emploi entre 2006 et 2011.....	109
Carte 31: Ratios emplois sur actifs ayant un emploi en 2011 et évolution 2006-2011.....	110

Index des diagrammes

Diagramme 1: Répartition des résidences principales par statut d'occupation et type de logements en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	72
Diagramme 2: Le parc locatif privé selon le type de logements dans les anciens EPCI en 2013.....	73
Diagramme 3: Parc locatif social selon le type de logements dans les anciens EPCI en 2013.....	73
Diagramme 4: Evolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation et par type de logements entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	73
Diagramme 5: Parc privé selon la date de construction dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	74
Diagramme 6: Logements des propriétaires occupants selon la date de construction dans les anciens EPCI en 2013.....	75
Diagramme 7: Surface habitable moyenne des résidences principales selon le statut d'occupation en 2013 dans la CCBPD.....	75
Diagramme 8: Logements du parc privé selon le nombre de pièces en 2013 dans la CCBPD.....	75
Diagramme 9: Locataires privés selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI.....	76
Diagramme 10: Propriétaires occupants selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI.....	76
Diagramme 11: Répartition de nombre de logements supplémentaires entre 2005 et 2013 par nombre de pièces dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	77
Diagramme 12: Confort des logements selon le statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	77
Diagramme 13: Locataires privés selon le niveau de confort en 2013 selon les anciens EPCI.....	78
Diagramme 14: Propriétaires occupants selon le niveau de confort en 2013 selon les anciens EPCI.....	78
Diagramme 15: Répartition des ménages par nombre de personnes et statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	81
Diagramme 16: Ménages propriétaires privés par nombre de personnes en 2013 selon les anciens EPCI.....	82
Diagramme 17: Ménages locataires privés par nombre de personnes selon les anciens EPCI.....	82
Diagramme 18: Ménages locataires HLM par nombre de personnes en 2013 selon les anciens EPCI.....	82
Diagramme 19: Répartition des logements supplémentaires entre 2005 et 2013 par nombre de pièces dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	83
Diagramme 20: Répartition des locataires privés et HLM par tranche d'âge en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	84
Diagramme 21: Répartition des ménages de plus de 39 ans par tranche d'âge et statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	84
Diagramme 22: Répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge de la personne de référence dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	85
Diagramme 23: Répartition des ménages par tranche de revenus et statuts d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	85
Diagramme 24: Revenu brut médian par unité de consommation par statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	86
Diagramme 25: Revenus des locataires privés selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI.....	86
Diagramme 26: Revenus des propriétaires occupants selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI.....	86
Diagramme 27: Revenus des locataires HLM selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI.....	87

Diagramme 28: Evolution du nombre de ménages par tranches de revenus entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	87
Diagramme 29: Evolution du nombre de ménages par tranches de revenus entre 2005 et 2013 dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	88
Diagramme 30: Répartition des logements vacants selon les parcs en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	91
Diagramme 31: Taux de vacance en 2013 selon le type de logements.....	92
Diagramme 32: Répartition des logements vacants par nombre de pièces en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	92
Diagramme 33: Logements vacants selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI.....	93
Diagramme 34: Taux de vacance en 2013 selon l'année de construction.....	94
Diagramme 35: Parc de logements selon la date de construction en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	95
Diagramme 36: Parc de logements selon le niveau de confort en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	96
Diagramme 37: Logements vacants selon le niveau de confort en 2013 dans les anciens EPCI.....	97

Index des tableaux

Tableau 1: Densité de population en 2011 selon les territoires.....	20
Tableau 2: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	21
Tableau 3: Densité de population accueillie entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	22
Tableau 4: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les polarités du SCOT du Beaujolais.....	24
Tableau 5 : Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	26
Tableau 6: Evolution de la part des 60-74 ans entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	29
Tableau 7 : Evolution du taux de vacance entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	34
Tableau 8: Taux de vacance en 2011 dans les anciens EPCI.....	34
Tableau 9: Taux de vacance des logements sans confort ou avec confort partiel en 2011.....	37
Tableau 10: Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011 selon les territoires.....	38
Tableau 11 : Prix du foncier et de l'immobilier en 2012 selon les territoires.....	40
Tableau 12: Rythme de construction et taux de construction neuve sur les périodes 1999_2005 et 2006-2013 selon les territoires d'étude.....	42
Tableau 13: Comparaison du rythme de construction constaté entre 1999 et 2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	44
Tableau 14: Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve entre 2006 et 2011 selon les territoires étudiés.....	45
Tableau 15: Comparaison de la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 et les orientations du SCOT.....	47
Tableau 16 : Evolution de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve entre les périodes 1999-2005 et 2006-2013.....	48
Tableau 17 : Evolution de la consommation foncière pour le logement entre les périodes 1999-2005 et 2006-2012 selon les territoires.....	53

Tableau 18 : Par des différents statuts d'occupation dans le parc de résidences principales en 2011 selon les territoires d'études.....	59
Tableau 19 : Comparaison de la part des HLM dans la construction neuve entre 2006 et 2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	64
Tableau 20 : Revenu fiscal médian par Unité de consommation en 2012.....	66
Tableau 21: Ménages du parc privé en situation de logement potentiellement indigne en 2013 dans les anciens EPCI.....	79
Tableau 22 : Sur_occupation en 2013 dans les anciens EPCI.....	88
Tableau 23: Logements vacants selon le type de logement en 2013 dans les anciens EPCI.....	90
Tableau 24: Evolution de la vacance entre 2005 et 2013 dans les différents parcs de logements de la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	91
Tableau 25 : Répartition des logements vacants selon le nombre de pièces par parc de logements.....	93
Tableau 26: Evolution du nombre de logements vacants en fonction du nombre de pièces entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	94
Tableau 27: Logements vacants d'après l'année de construction en 2013 dans les anciens EPCI.....	95
Tableau 28: Evolution de la vacance selon l'année de construction entre 2005 et 2013.....	96
Tableau 29: Evolution de la vacance selon le niveau de confort entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées.....	97
Tableau 30: Emplois, actifs ayant un emploi et indice de concentration d'emploi en 2006 et 2011.....	108

1. Introduction

1.1. Contexte et enjeux

En 2011, un diagnostic habitat a été réalisé sur le secteur de la Plaine des Chères, considéré à enjeux dans une étude réalisée par le CEREMA sur la cohérence des orientations locales en matière d'habitat dans le département du Rhône. L'analyse détaillée du fonctionnement du territoire a permis d'identifier des leviers d'actions pour répondre aux enjeux de moindre consommation d'espaces, de densification de l'habitat et de diversification de l'offre en logements. En particulier, il s'agissait de déterminer si le SCOT du Beaujolais apportait des éléments de cadrage suffisants pour freiner ou inverser les tendances actuelles ou si d'autres outils sont nécessaires. Elle concluait sur la nécessité d'élaborer un Programme Local de l'Habitat sur ce territoire qui en était dépourvu.

A ce jour, aucun PLH n'a été élaboré sur cet ancien périmètre d'étude ni sur l'ancienne communauté de communes du Pays du Bois d'Oingt avec laquelle il a fusionné pour former une nouvelle intercommunalité : la CC Beaujolais Pierres Dorées et le Service Habitat et Renouvellement Urbain souhaiterait rencontrer les élus afin de les inciter à nouveau à s'engager dans une telle démarche. Par la même occasion, il souhaiterait disposer d'une meilleure connaissance du parc privé afin de déterminer si des outils spécifiques d'amélioration doivent être mis en œuvre.

Par ailleurs, le Syndicat Mixte du Beaujolais a mis en place des groupes de travail par EPCI pour réfléchir sur les modalités de modification ou de révision du SCOT et le Service Planification Aménagement Risques a besoin de déterminer comment se situent les évolutions constatées sur ce territoire par rapport aux orientations fixées par le SCOT.

1.2. Objectifs de l'étude

Dans ce contexte, l'étude a pour objet :

- de définir les enjeux en matière d'habitat sur la CC Beaujolais Pierres Dorées afin, d'une part d'apporter des arguments pouvant inciter les élus de ce territoire à élaborer un Programme Local de l'Habitat, d'autre part de déterminer si le parc privé nécessite des interventions spécifiques.
- d'apporter des éléments de discours en matière d'habitat, de construction neuve et de consommation foncière que le Service Planification Aménagement Risques puisse utiliser dans ses échanges avec les élus à l'occasion de la modification ou de la révision du SCOT.

1.3. Méthode utilisée

L'étude a cherché à répondre aux questions suivantes :

- Le secteur connaît-il une forte pression foncière ?
- Les ménages modestes sont-ils évincés ?

- La dynamique de construction neuve est-elle importante ? Sous quelle forme ? Quelle consommation d'espace par l'habitat ? Pour quelle évolution de la population ?
- Où se situe le développement urbain par rapport aux objectifs du SCOT ?
- Quelle est l'offre en logement social ?
- Quelles sont les caractéristiques du parc de résidences principales, en particulier du parc privé, et de leurs occupants ?
- Quel est l'état de la vacance ?

Des indicateurs permettant d'apporter des éléments de réponse aux questions formulées ont construits d'après les différentes bases de données mobilisables: les recensements de la population de l'INSEE 2006 et 2011, le fichier Majic¹ de la Direction Générale des Finances Publiques de 2013, les données SITADEL² de 1999 à 2013 les données FILOCOM³ 2005 et 2013, le Répertoire de parc Locatif Social de 2014, l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs de 2012, l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir de 2012 et les données PERVAL⁴ de 2012.

- 1 Base de données de Mise à jour des Informations cadastrales utilisée, entre autres, pour l'estimation de la consommation foncière
- 2 Base de données qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire
- 3 Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement informatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers
- 4 La Base des références immobilières du notariat, gérée par la S.A. PERVAL, a été créée en 1990 afin de permettre la pratique de l'évaluation de biens immobiliers par comparaison. Elle recense, grâce au volontariat des notaires, les ventes de biens immobiliers de tous types (immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, garages) et indique le prix réel des transactions.

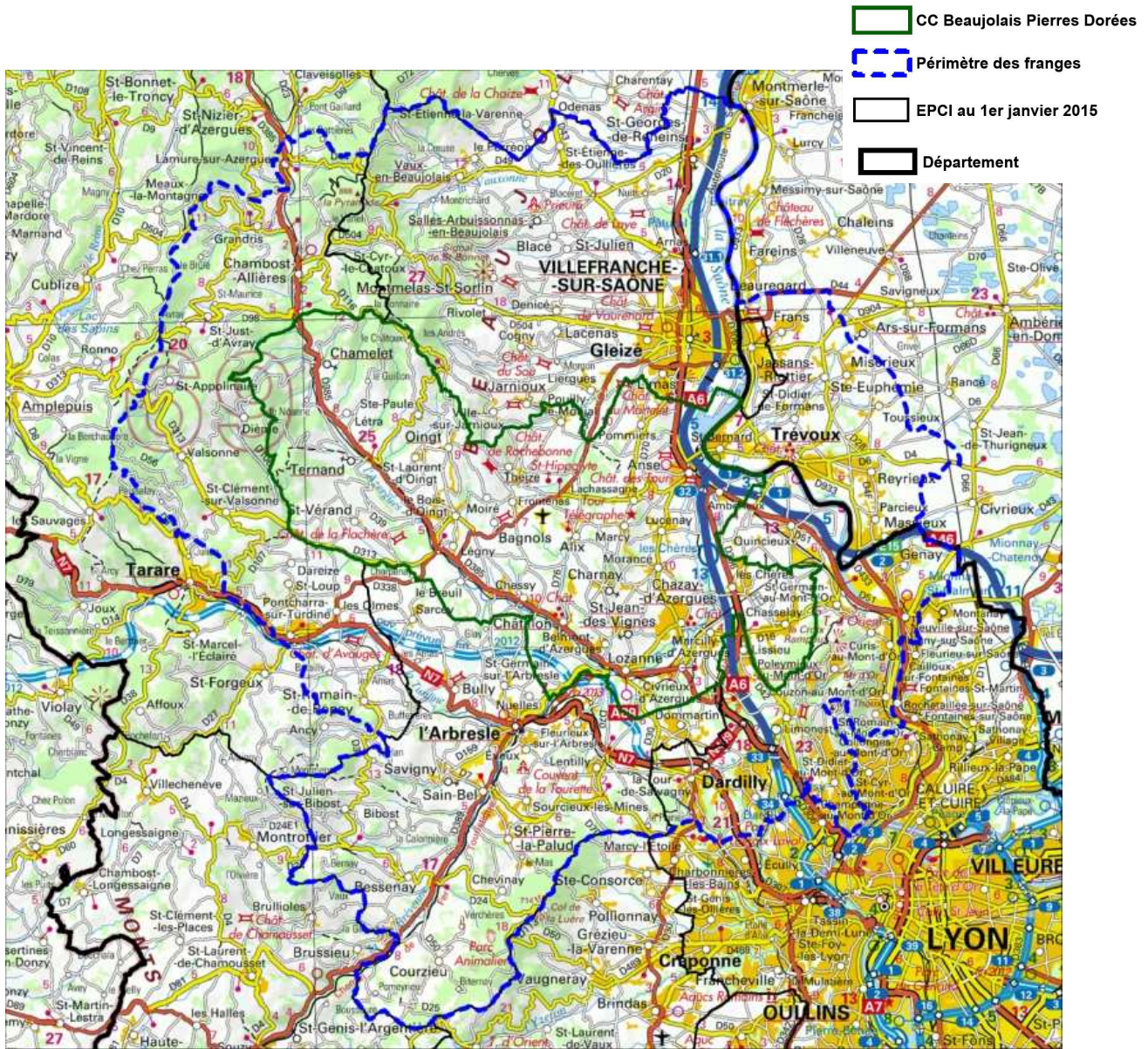
2. Présentation du périmètre d'étude

Le territoire ciblé est celui de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées (34 communes). Toutefois, pour mieux comprendre son fonctionnement, les franges suivantes ont été étudiées :

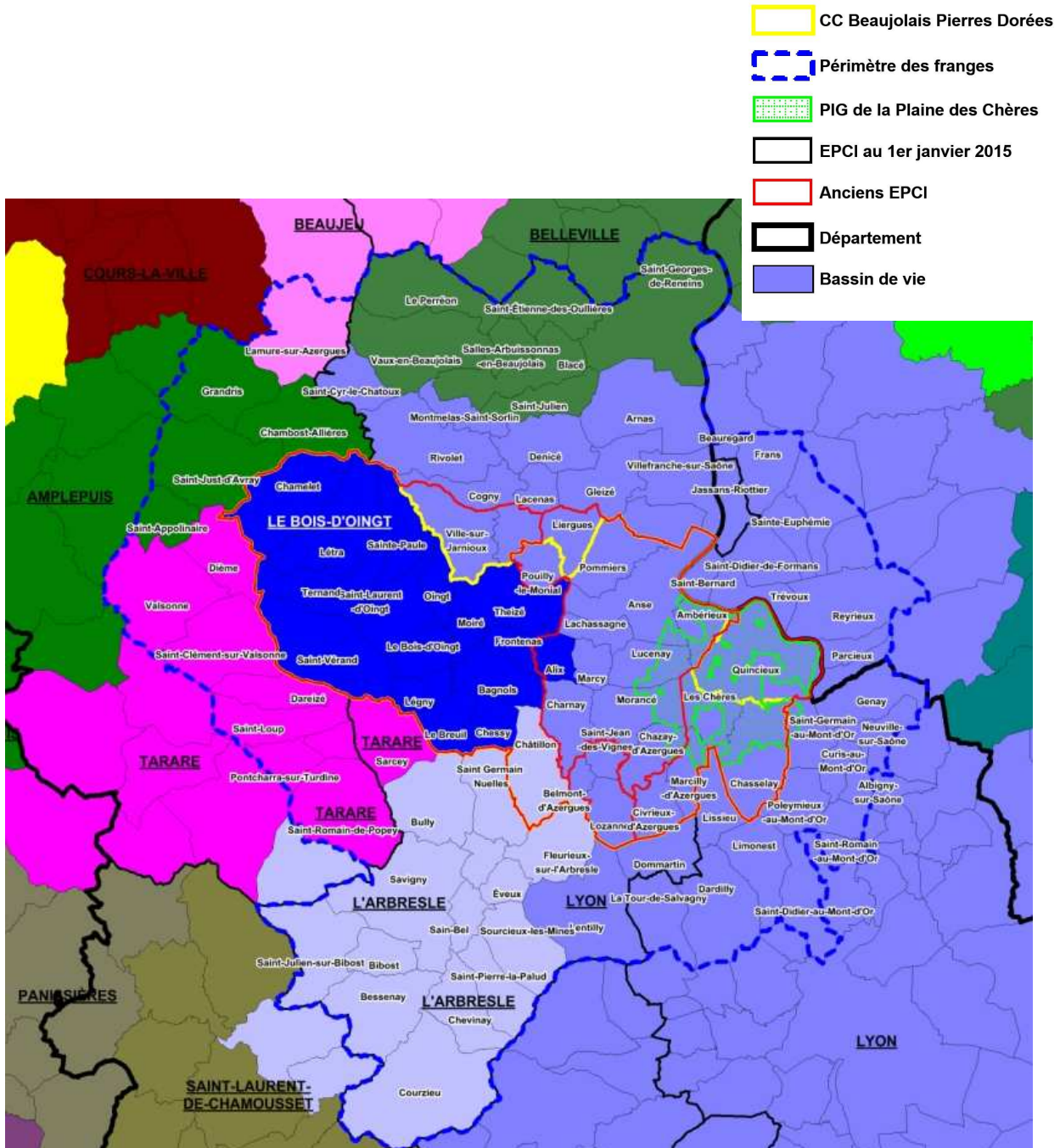
- au Nord, la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône-pierres
- à l'Est, une frange Ain constituée des communes de Saint-Bernard, Trévoux, Beauregard, Frans, Massieux, Misérieux, Parcieux, Reyrieux, Saint-Didier de Formans, Sainte-Euphémie et Toussieux
- au Sud, une frange métropole, les communes de Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Albigny-sur-Saône, Couzon-au-Mont-d'Or, Curis-au-Mont-d'Or, Dardilly, Limonest, Lissieu, Neuville-sur-Saône, Poleymieux-au-Mont-d'Or, Quincieux, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Germain-au-Mont-d'Or, La Tour-de-Salvagny et Genay
- à l'Ouest, une frange de la CC Ouest Rhôdanien constituée des communes de Chambost-Allières, Dareizé, Dième, Grandris, Lamure-sur-Azergues, Les Olmes, Pontcharra-sur-Turdine, Saint-Appolinaire, Saint-Clément-sur-Valsonne, Saint-Just-d'Avray, Saint-Loup, Saint-Romain-de-Popey et Valsonne
- au Sud-Ouest, la communauté de communes du Pays de l'Arbresle

Toutefois, le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées étant assez étendu, l'analyse menée dans le chapitre consacré aux caractéristiques des résidences principales et de leurs occupants a été également menée (quand le secret statistique le permettait) à l'échelle des anciens EPCI qui recouvrent, à quelques communes près le nouvel EPCI. Ces anciens EPCI sont :

- la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées
- la CC Monts d'Or Azergues
- la CC Beaujolais Val d'Azergues
- la CC du Pays du Bois d'Oingt



Carte 1: Plan de situation des périmètres d'étude



Carte 2 : Les bassins de vie sur les périmètres d'étude

Avertissement : Le Projet d'Intérêt Général ou PIG de la Plaine des Chères vise à la préservation des espaces agricoles ou naturels qu'il a délimités en interdisant toute urbanisation à l'intérieur de son périmètre. Le PIG de la Plaine des Chères n'a aucun rapport avec un Programme d'Intérêt Général habitat qui est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé.

3. Panorama sur la démographie

3.1. Un territoire moins densément peuplé que ses franges, à l'exception de la frange Ouest Rhôdanien

La communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées compte 46 432 habitants en 2011 et peut être considérée comme un territoire d'une densité de population modérée avec ses 192 habitants au km². La communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône et les franges de l'Ain enregistrent une densité de population de l'ordre du double et les franges de la métropole sont encore plus densément peuplées. Seule la frange de l'Ouest Rhôdanien, composée de communes dans l'ensemble très rurales, est peu peuplée.

	Population en 2011	Superficie	Densité de population en 2011
CC Beaujolais Pierre Dorées	46 432	242	192
CA Villefranche Beaujolais Saône	70 549	200	353
CC Pays de l'Arbresle	36 286	184	197
Franges Ain	24 509	63	387
Franges COR	11 948	150	79
Franges métropole	51 990	101	516

Tableau 1: Densité de population en 2011 selon les territoires

3.2. Un territoire particulièrement dynamique sur le plan démographique

La CC Beaujolais Pierres Dorées accueille 3 671 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011. C'est le volume de population le plus important après la métropole et la CC Saône Beaujolais. De plus, elle fait partie des quelques EPCI du Rhône ayant connu une accélération de la croissance entre les deux périodes inter-censitaires (1999-2006 et 2006-2011), cette accélération étant la plus prononcée après celle de la CC Saône Beaujolais.

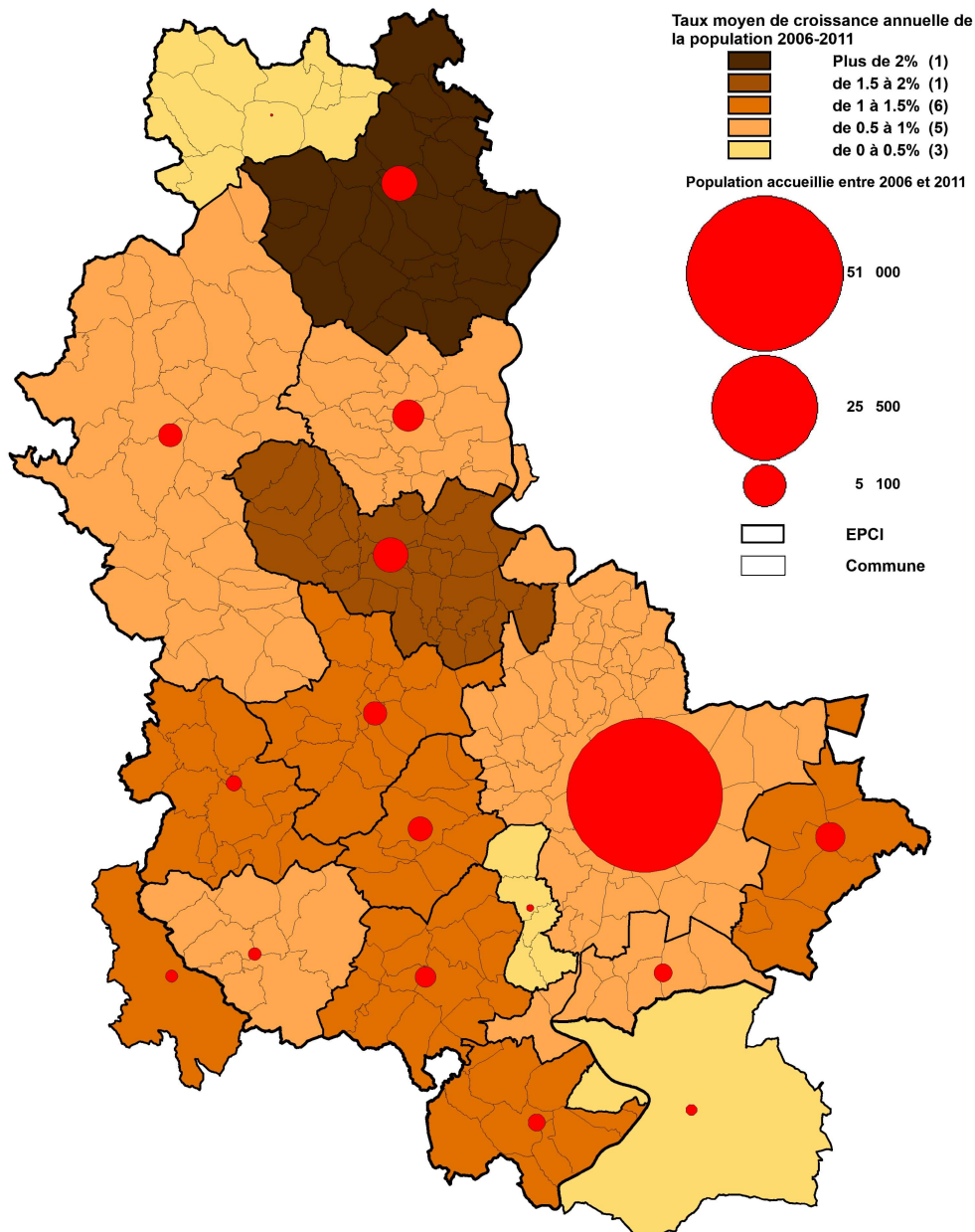
Le taux annuel moyen d'évolution de la population de la CC Beaujolais Pierres Dorées est de 1,66 % (1,13 % pour le nouveau Rhône). Des territoires limitrophes, seule la CC du Pays de l'Arbresle s'en approche, tous les autres enregistrant un dynamisme démographique bien moindre.

La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire particulièrement attractif, sa croissance démographique étant très majoritairement due au solde migratoire (+1,21 % contre 0,58 % en moyenne pour le nouveau Rhône). Aucun des territoires de comparaison ne fait preuve de la même attractivité, la CA Villefranche Beaujolais Saône ayant même un solde migratoire négatif.

	Taux annuel moyen d'évolution démographique entre 2006 et 2011	Taux du entre 2006 et 2011 au solde	
		naturel	migratoire
CC Beaujolais Pierre Dorées	1,66%	0,45%	1,21%
CA Villefranche Beaujolais Saône	0,86%	0,88%	-0,02%
CC Pays de l'Arbresle	1,05%	0,53%	0,52%
Franges Ain	0,54%	0,48%	0,06%
Franges COR	0,97%	0,63%	0,34%
Franges métropole	0,64%	0,35%	0,29%
Nouveau Rhône	1,13%	0,55%	0,58%

Tableau 2: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 3: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les EPCI

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

Si l'on ramène la population accueillie à la superficie du territoire, la CC Beaujolais Pierres Dorées enregistre la plus forte densité de population accueillie après les franges de la métropole

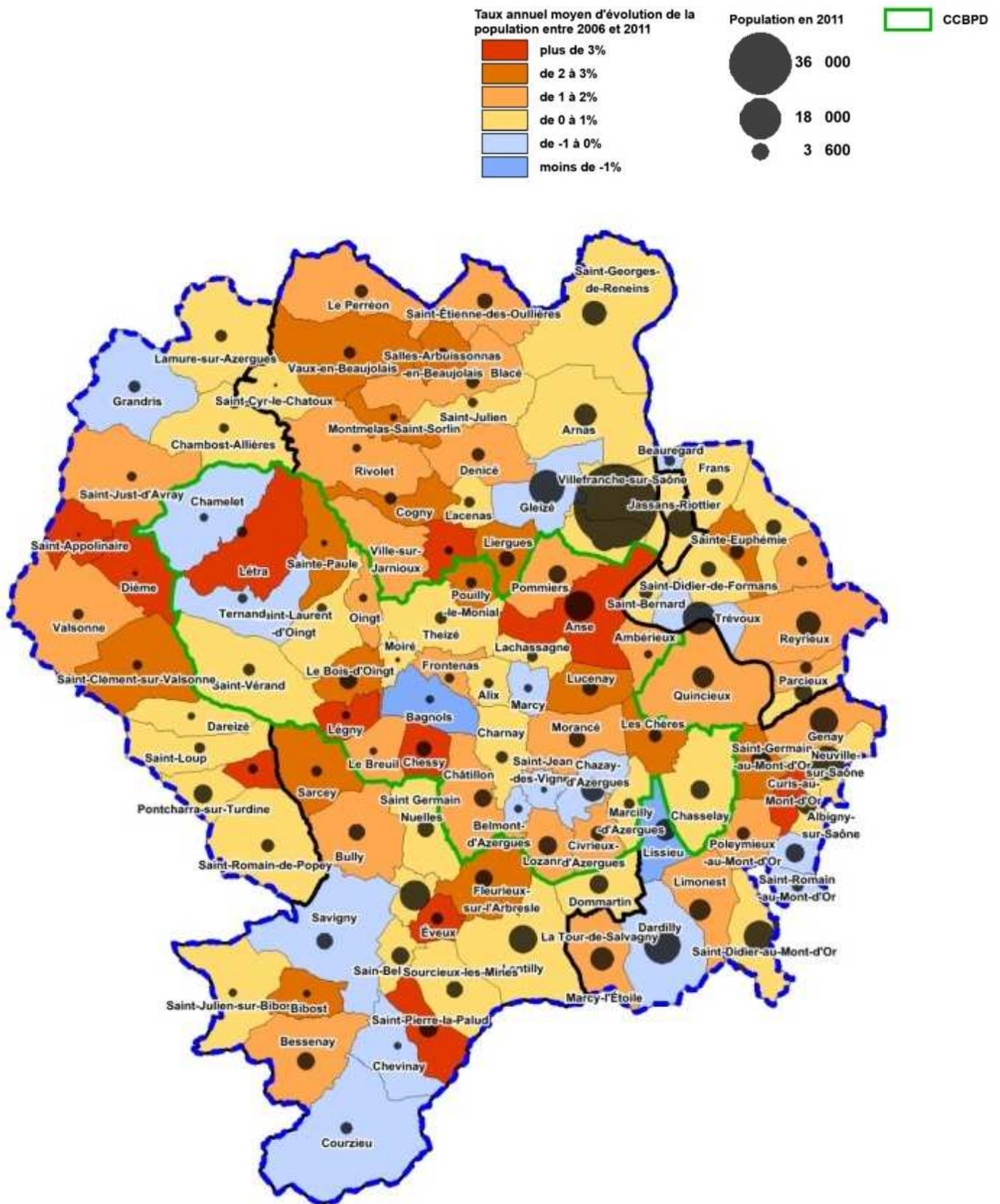
Franges	Population accueillie entre 2006 et 2011	Superficie	Densité de population accueillie
CCBPD	3 672	242	15,2
CAVBS	2 952	200	14,8
CCPA	1 852	184	10,0
Franges Ain	647	63	10,2
Franges COR	560	150	3,7
Franges métropole	1 622	101	16,1

Tableau 3: Densité de population accueillie entre 2006 et 2011 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.3. Des évolutions très contrastées entre communes

9 des 34 communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées (soit un peu plus d'un quart des communes) connaissent une très forte évolution démographique avec un taux annuel moyen supérieur à 2 %, dont seulement trois sont de polarité 2 (Anse, Pouilly le Monial et Lucenay). 9 témoignent d'un dynamisme démographique plutôt faible avec un taux annuel moyen compris entre 0 et 0,76% (toutes étant de polarité 4 ou hors pôle à l'exception de Lachassagne, polarité 2), tandis 7 autres (soit 20 % des communes) perdent de la population dont Chazay d'Azergues en polarité 3 et Marcy en polarité 2.



Carte 4: Evolution de la population entre 2006 et 2011

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.4. Un écart entre l'évolution démographique constatée entre 2006 et 2011 et les orientations du SCOT

Le SCOT ne fixe pas des orientations en termes de croissance démographique mais donne des objectifs de production de logements selon les polarités. Cependant, on peut supposer que les communes où ces derniers sont les plus importants doivent accueillir le plus gros volume d'habitants supplémentaires. Or l'évolution démographique constatée ne respecte pas toujours la hiérarchie des polarités, et au sein des polarités, celle définie entre villes centre, villes, premières couronnes et deuxièmes couronnes. Ainsi, la première couronne de la polarité 1 de Villefranche voit sa population augmenter de seulement 38 habitants. Les communes de la deuxième couronne d'Anse gagnent plus de population que celles de la première couronne. Chazay, en pôle 3, perd de la population. Des communes de polarité 3 ou 4, comme le Bois d'Oingt et Chessy gagnent plus de population que chacune des communes de polarité 2 à l'exception de Anse.

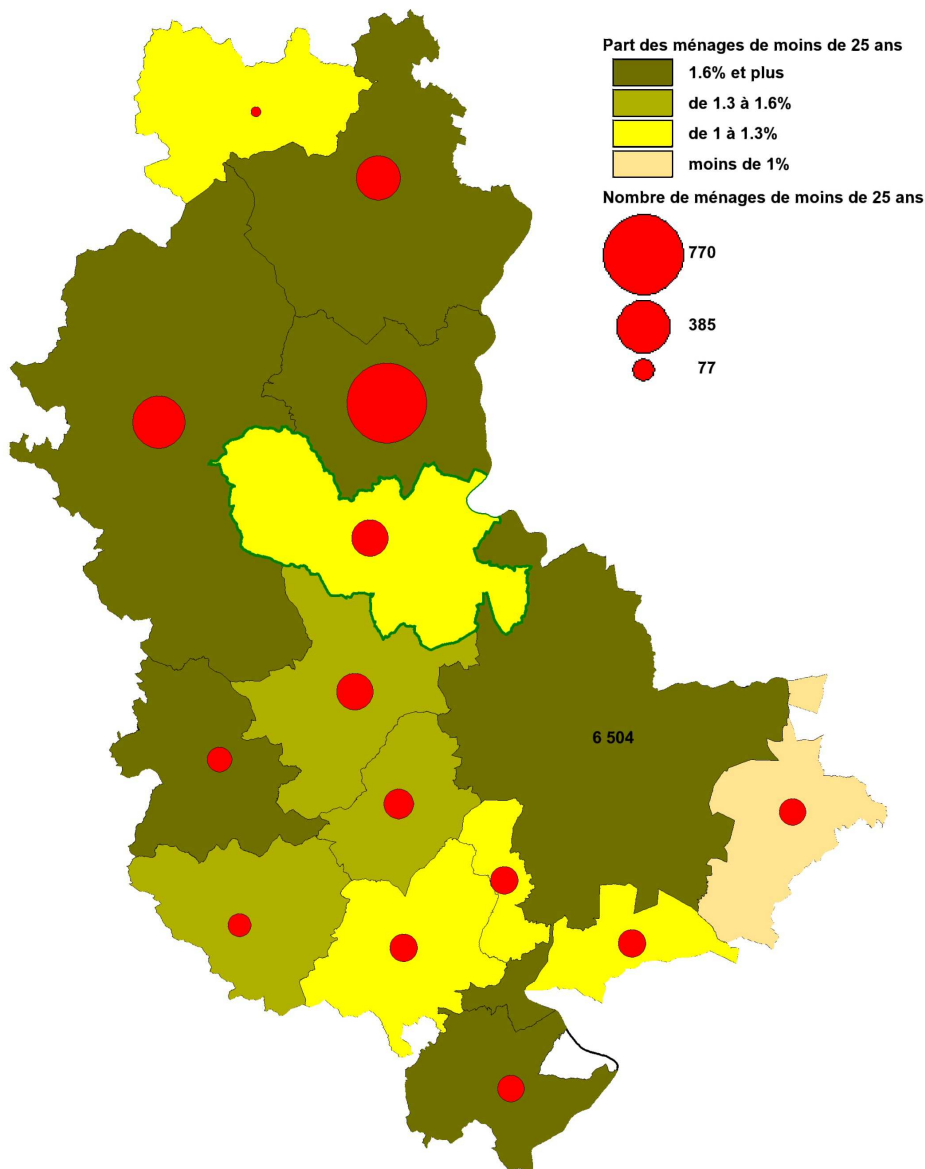
Pôle	Communes	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2006 et 2011	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2006 et 2011	Taux moyen de croissance annuelle entre 2006 et 2011
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	1452	1452	0,84%
	Arnas (1ère couronne)	155	38	0,95%
	Gleizé (1ère couronne)	-190		-0,49%
	Limas (1ère couronne)	73		0,33%
Anse (Pôle 2)	Ambérieux (ville)	35	1 500	1,29%
	Anse (ville centre)	1255		4,58%
	Lucenay (ville)	210		2,55%
	Pommiers (1ère couronne)	168	292	1,54%
	Morancé (1ère couronne)	108		1,06%
	Lachassagne (1ère couronne)	21		0,48%
	Marcy (1ère couronne)	-5	371	-0,16%
	Liergues (2ème couronne)	256		2,96%
	Pouilly le Monial (2ème couronne)	115		2,64%
Lozanne (pôle 2)	Lozanne (ville centre)	211	211	1,78%
	Civrieux d'Azergues (ville)	88	88	1,24%
Chazay (pôle 3)	Chazay (ville centre)	-18	-18	-0,09%
Bois d'Oingt/Légnay (pôle 3)	Bois d'Oingt	288	288	2,77%
	Légnay	150	150	5,46%
Quincieux (pôle 4)	Chasselay (ville)	2	195	0,01%
	Les Chères (1ère couronne)	188		2,92%
	Marcilly d'Azergues (1ère couronne)	7	0,16%	
Châtillon (pôle 4)	Châtillon (ville centre)	122	122	1,15%
	Chessy (ville)	327	327	4,00%
Communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées hors pôles	16 communes	399	399	0,73%

Tableau 4: Evolution démographique entre 2006 et 2011 selon les polarités du SCOT du Beaujolais

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.5. Des jeunes ménages peu présents sur le territoire

Les bases de données FILOCOM ou INSEE donnent les ménages selon les mêmes tranches d'âges. Ils ne donnent pas les ménages dont la personne de référence est âgé de moins de 30 ans, ce qui est généralement retenu comme notion de jeunes ménages, mais ceux dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans. Ceux -ci sont généralement peu nombreux quel que soit le territoire étudié, car nombre de jeunes de moins de 25 ans sont encore rattachés fiscalement au ménage de leurs parents. Mais selon FILOCOM, la CC Beaujolais Pierres Dorées est un des territoires où les ménages de moins de 25 ans sont particulièrement peu nombreux. Hormis la CC de l'Est Lyonnais, c'est l'EPCI dont la part de ces ménages est la plus faible (1,1%) à égalité avec les CC de la Vallée du Garon, du Pays Mornantais. Cette part est en diminution depuis 2005, comme dans tous les EPCI à l'exception de la CC de la Vallée du Garon, mais pour la CC Beaujolais Pierres Dorées, cela correspond à une diminution des jeunes ménages, ce qui n'est pas le cas de tous les EPCI.



Carte 5: Les ménages de moins de 25 ans en 2013

Source : FILOCOM 2013

3.6. Un territoire qui ne connaît pas de problème de vieillissement particulier

3.6.1. Une part des très âgés qui reste dans la moyenne

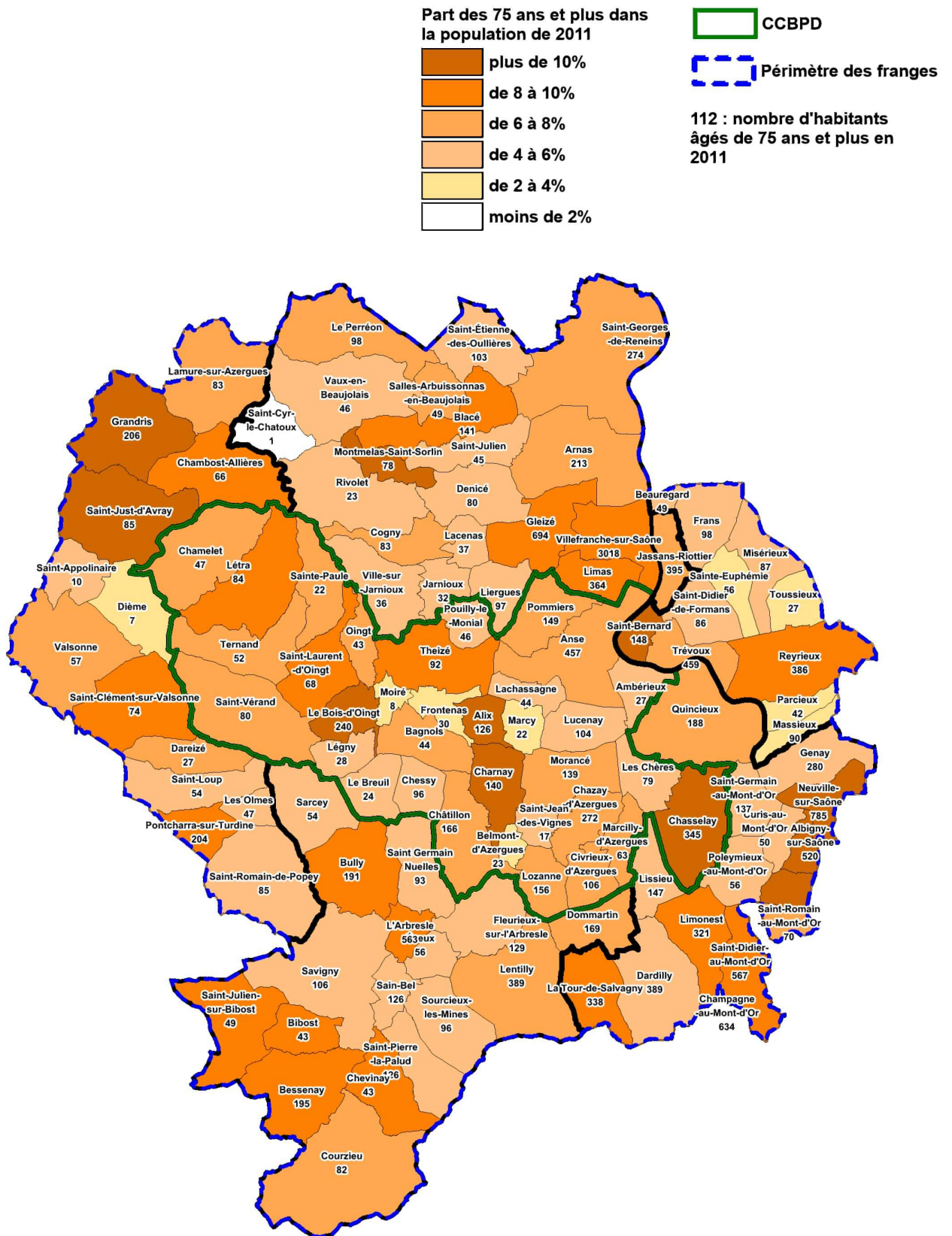
En 2011, dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, la part de la population âgée de 75 ans et plus est légèrement inférieure à celle du nouveau Rhône. Il existe des territoires limitrophes où elle est plus faible (en particulier les franges de l'Ain) et d'autres où elle est plus importante (notamment les franges de l'Ouest Rhôdanien). Mais globalement, il n'existe pas de gros écarts entre tous ces territoires, à l'exception des franges de l'Ouest Rhôdanien. L'évolution de la part des très âgés entre 2006 et 2011 est positive, comme on peut s'y attendre dans un contexte de vieillissement national, mais reste modéré.

Seules 7 communes sur 34 (soit 20 % des communes) ont une part des très âgés supérieure à la moyenne constatée pour le nouveau Rhône, même si pour trois d'entre elles, elle est en baisse depuis 2006. Pour Alix, Charnay, Chasselay et le Bois d'Oingt, cette part est très élevée (jusqu'à 17,7% pour Alix). 9 communes (soit un quart des communes) ont une part des 75 ans est particulièrement faible (inférieure à 5%).

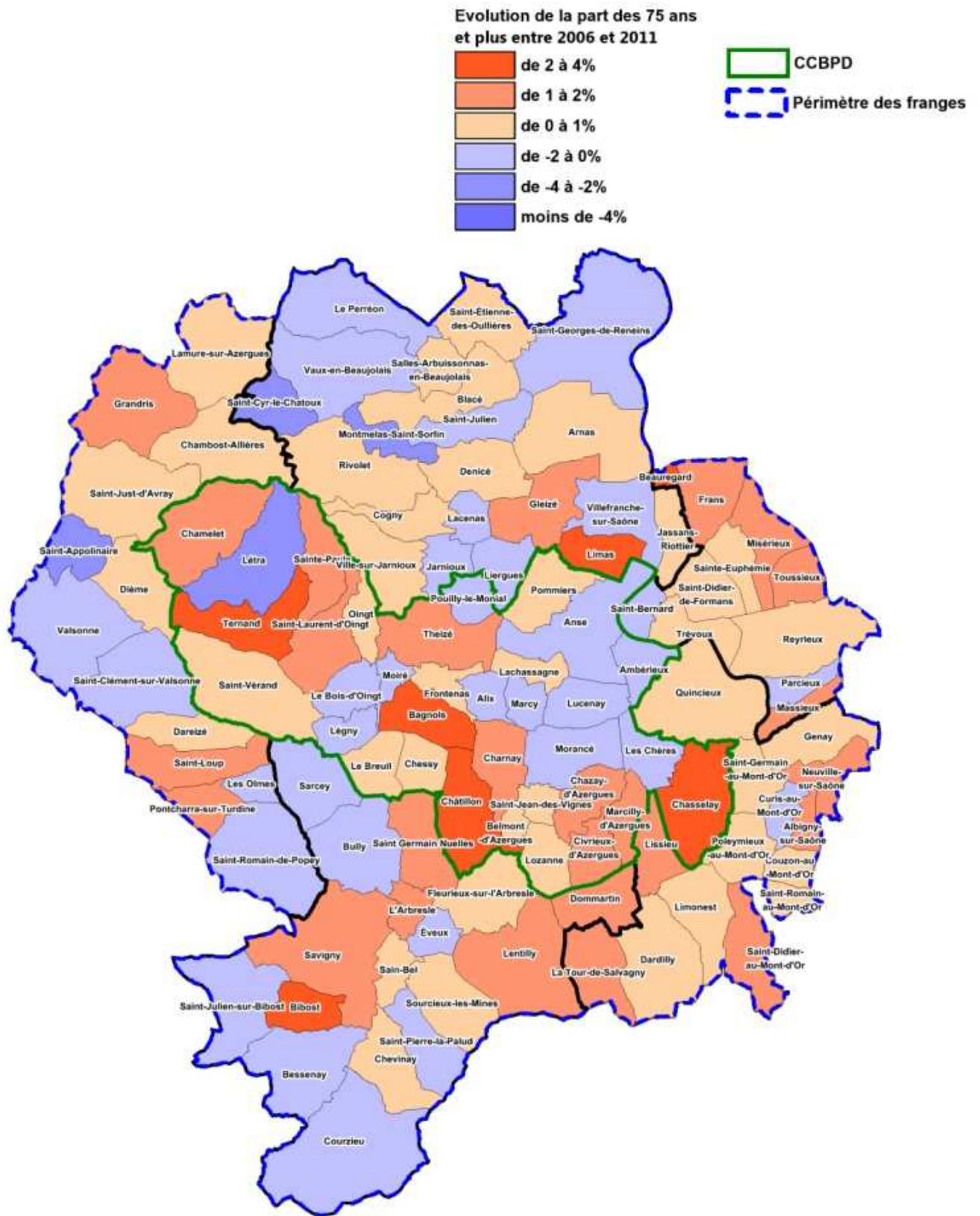
	Part des 75 ans et plus en 2006	Part des 75 ans et plus en 2011	Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2006 et 2011 en points
Franges			
CC Beaujolais Pierre Dorées	6,9%	7,4%	0,5
CA Villefranche Beaujolais Saône	7,8%	7,8%	0,0
CC pays de l'Arbresle	6,3%	6,9%	0,6
Franges Ain	5,6%	6,2%	0,6
Franges COR	7,9%	8,4%	0,5
Franges métropole	6,9%	7,9%	1,0
Nouveau Rhône	7,2%	7,9%	0,7

Tableau 5 : Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2006 et 2011 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 6: Population des 75 ans et plus en 2011
Source : INSEE – RP 2011



Carte 7: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2006 et 2011
 Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.6.2. Une part des 60-74 ans à peine plus élevée que la moyenne dont l'évolution ne laisse pas présager une augmentation alarmante des très âgés

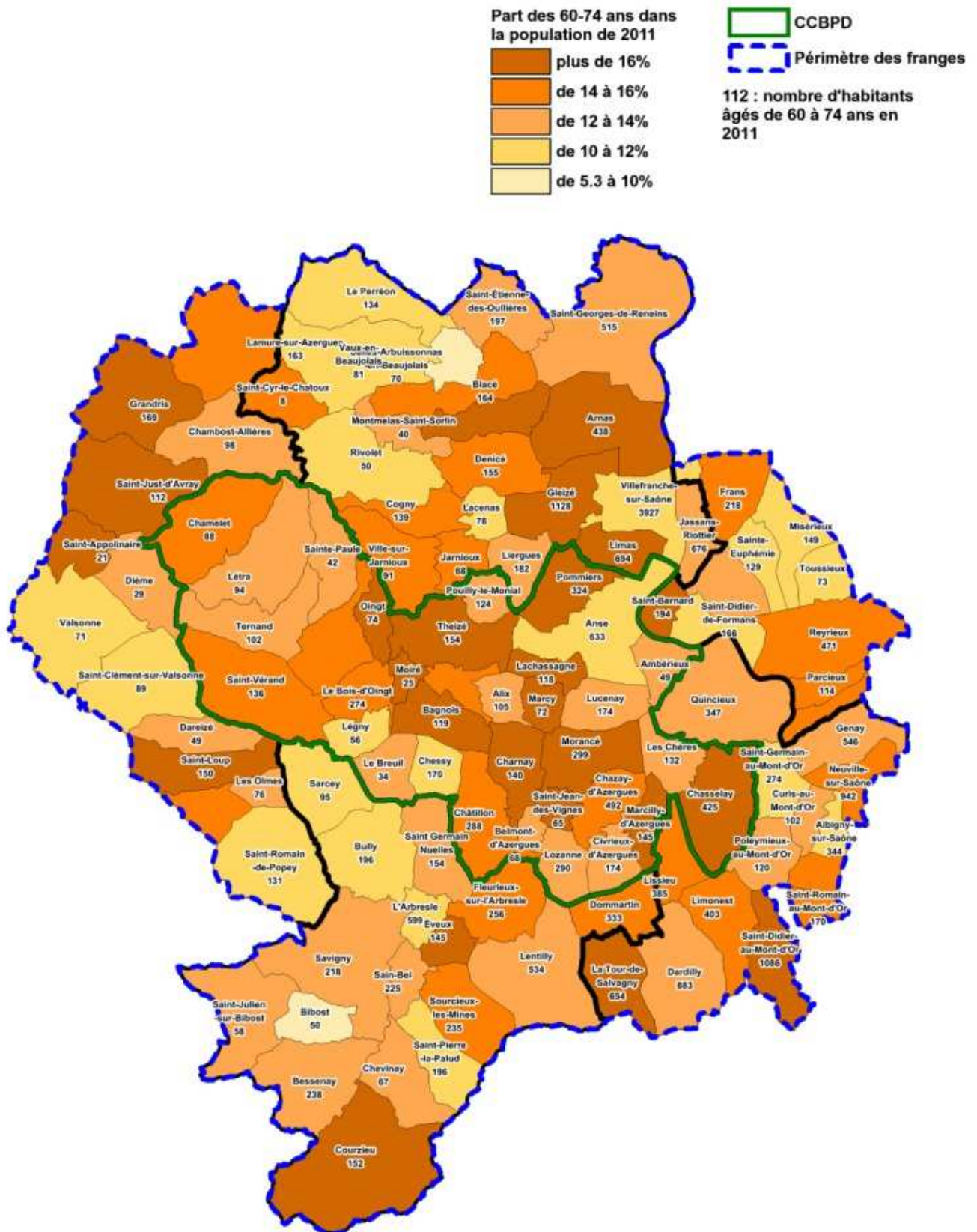
En 2011, la population âgée de 60 à 74 ans représente 14,7 % de la population totale. C'est la part la plus élevée de toutes celles constatées sur les territoires limitrophes, à l'exception des franges de la métropole. Mais cela ne représente que 0,8 points supplémentaires par rapport à la moyenne du nouveau Rhône. L'évolution de cette part entre 2006 et 2011 reste très modérée. La part des 75 ans et plus est indiscutablement appelée à augmenter, mais dans des proportions qui ne semblent pas attirer une vigilance particulière.

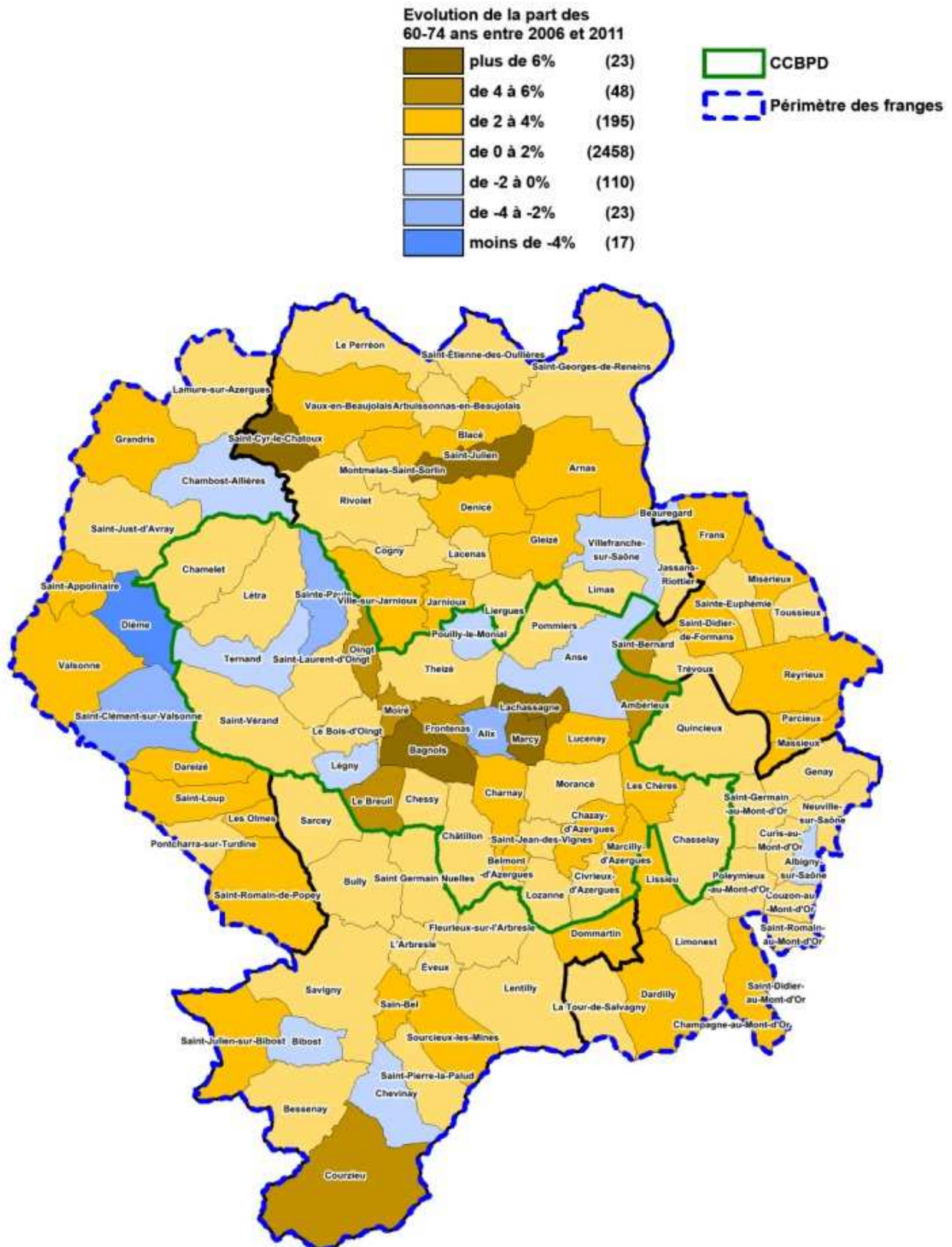
Cependant, à l'échelle communale, le phénomène de vieillissement mérite un peu plus d'attention. Plus de la moitié des communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées ont une part des 60-74 ans supérieure à la moyenne constatée pour le nouveau Rhône. Trois d'entre elles dépassent les 20 % (Bagnols, Lachassagne et Marcy). Si la moyenne du territoire reste modérée c'est en grande partie grâce à la commune d'Anse, la plus peuplée du territoire, avec une part des 60-74 ans assez faible (seulement 11,9%). Ainsi, dans un certain nombre de communes, la présence importante d'une population très âgée peut amener à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance.

	Part des 60-74 ans en 2006	Part des 60-74 ans en 2011	Evolution de la part des 60-74 ans entre 2006 et 2011 en points
Franges			
CC Beaujolais Pierre Dorées	13,3%	14,7%	1,4
CA Villefranche Beaujolais Saône	12,2%	13,1%	0,9
CC pays de l'Arbresle	11,1%	13,0%	1,9
Franges Ain	10,4%	12,7%	2,4
Franges COR	13,4%	14,5%	1,1
Franges métropole	13,1%	14,7%	1,5
Nouveau Rhône	12,6%	13,9%	1,4

Tableau 6: Evolution de la part des 60-74 ans entre 2006 et 2011 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2006 et 2011





Carte 9: Evolution des 60-74 ans entre 2006 et 2011

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.7. Synthèse

La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire qui s'est montré particulièrement dynamique sur le plan démographique. Elle a accueilli un volume de population très important et son taux annuel d'évolution démographique est élevé. Sa croissance démographique s'est accélérée entre les deux dernières périodes inter-censitaires. La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire particulièrement attractif, sa croissance démographique étant très majoritairement due au solde migratoire. Aucun des territoires de comparaison ne fait preuve de la même attractivité.

9 des 34 communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées connaissent une très forte évolution démographique avec un taux annuel moyen supérieur à 2 %, dont seulement trois sont de polarité 2. 9 témoignent d'un dynamisme démographique plutôt faible avec un taux annuel moyen compris entre 0 et 0,76% (toutes étant de polarité 4 ou hors pôle à l'exception de Lachassagne, polarité 2), tandis que 7 autres perdent de la population dont Chazay d'Azergues en polarité 3 et Marcy en polarité 2. L'évolution démographique constatée ne respecte pas toujours la hiérarchie des polarités définie par le SCOT Beaujolais, et au sein des polarités, celle définie entre villes centre, villes, premières couronnes et deuxièmes couronnes.

La CC Beaujolais Pierres Dorées se caractérise par une très faible présence des jeunes ménages sur son territoire. Qui plus est, le nombre de ces ménages a diminué entre 2005 et 2011. En revanche, le territoire ne connaît pas de problèmes de vieillissement particulier : La part des 75 ans et plus n'est pas particulièrement élevée. La part des 60-74 ans est à peine plus élevée que la moyenne et son évolution ne laisse pas présager une augmentation alarmante des très âgés. Mais, dans un certain nombre de communes, la présence importante d'une population très âgée peut amener à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance.

4. Un secteur présentant des signes d'un marché du logement tendu, surtout dans sa partie Est

Les indicateurs utilisés sont le taux de vacance⁵, le taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel, l'évolution des résidences secondaires (en nombre et en taux) et les prix du marché du foncier et de l'immobilier. Certains indicateurs pris isolément ne signifient pas obligatoirement un marché du logement fluide ou tendu. Cependant la convergence de tous les indicateurs donnent une forte présomption de l'état du marché.

4.1. Une faible vacance

Un taux de vacance compris entre 6 et 8 % permet d'assurer une bonne fluidité du marché immobilier. Or la CC Beaujolais Pierres Dorées n'enregistre qu'un taux de vacance de 5,3 % en 2011. De tous les territoires limitrophes, seules les franges de l'Ain présente un taux de vacance inférieur. De plus, alors que la progression du taux de vacance entre 2006 et 2011 est de 0,9 points dans le nouveau Rhône, elle est bien inférieure dans la CC Beaujolais Pierres Dorées (+0,4 points). c'est d'ailleurs la progression la plus faible des territoires étudiés, à l'exception du Pays de l'Arbresle.

Seules 12 communes sur 34 (soit environ un tiers) présentent un taux de vacance compris entre 6 et 8 %. 2 dépassent à peine les 8 % (Oingt et Bagnols), ce qui ne pose pas d'interrogation particulière sur une éventuelle inadaptation ou vétusté du parc de logements. En revanche, 16 communes, soit pratiquement la moitié des communes du territoire, ont un taux de vacance inférieur à 5 %.

	Logements vacants en 2006	Taux de vacance en 2006	Logements vacants en 2011	Taux de vacance en 2011	Evolution du taux de vacance entre 2006 et 2011 en points
CC Beaujolais Pierre Dorées	864	4,9%	1 039	5,3%	0,4
CA Villefranche Beaujolais Saône	1 964	6,4%	2 564	7,7%	1,4
CC Pays de l'Arbresle	791	5,7%	909	5,9%	0,3
Franges Ain	371	4,1%	465	4,8%	0,7
Franges COR	368	6,8%	425	7,4%	0,6
Franges métropole	766	3,8%	1 119	5,2%	1,3
Nouveau Rhône	10 398	6,1%	13 168	7,0%	0,9

Tableau 7 : Evolution du taux de vacance entre 2006 et 2011 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

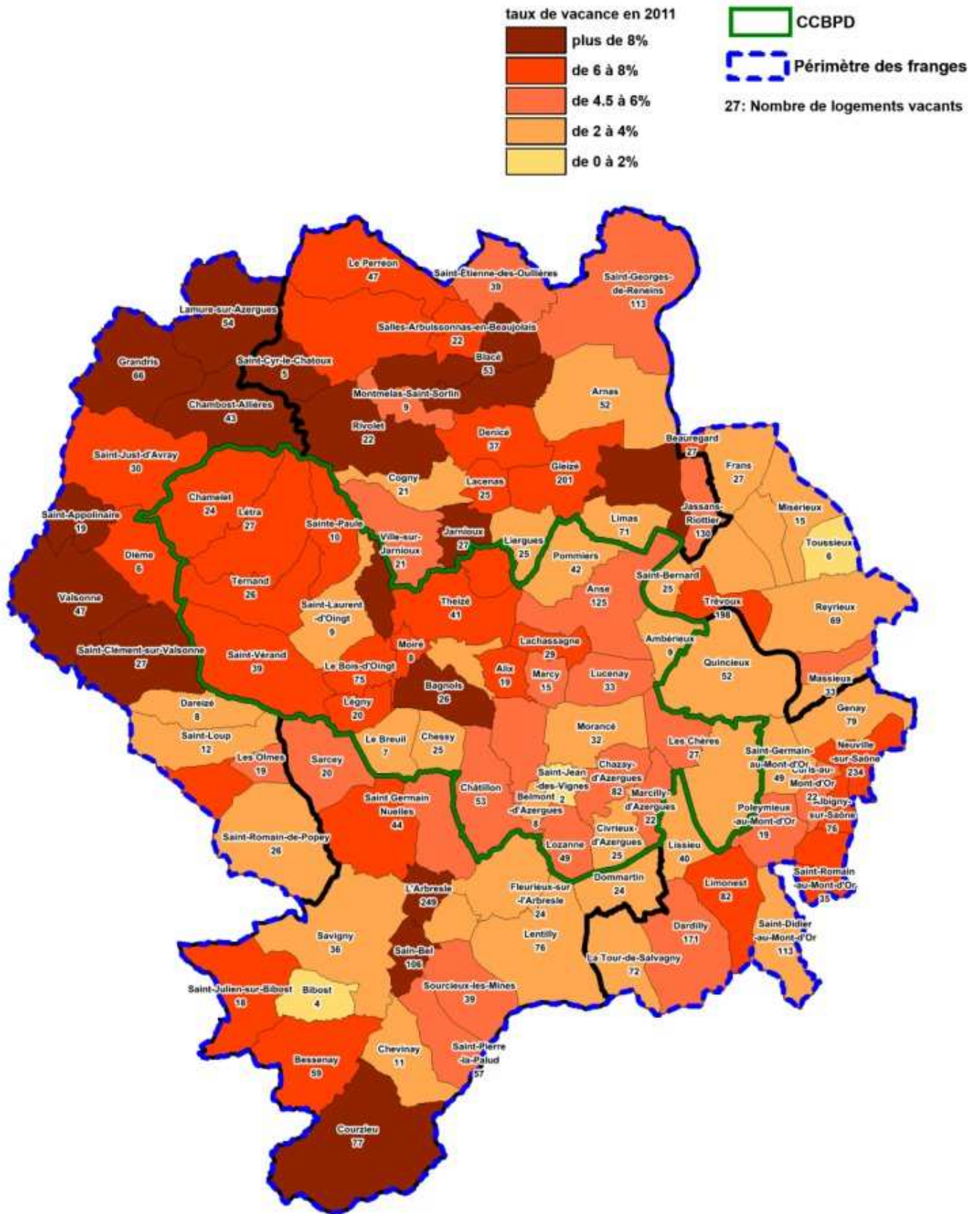
Le taux de vacance est beaucoup plus faible sur la partie Est du territoire, la partie Ouest correspondant à l'ancienne communauté de communes du pays du Bois d'Oingt affichant un taux de vacance de 6,3 %, compris dans la fourchette permettant d'assurer une bonne fluidité du marché du logement.

EPCI_2013	Logements 2011	Logements vacants 2011	Taux de vacance 2011
CC Beaujolais Saone Pierres Dorées	9 427	459	4,9%
CC Beaujolais Val d'Azergues	1 471	59	4,0%
CC des Monts d'Or Azergues	2 657	119	4,5%
CC du Pays du Bois d'Oingt	7 494	474	6,3%

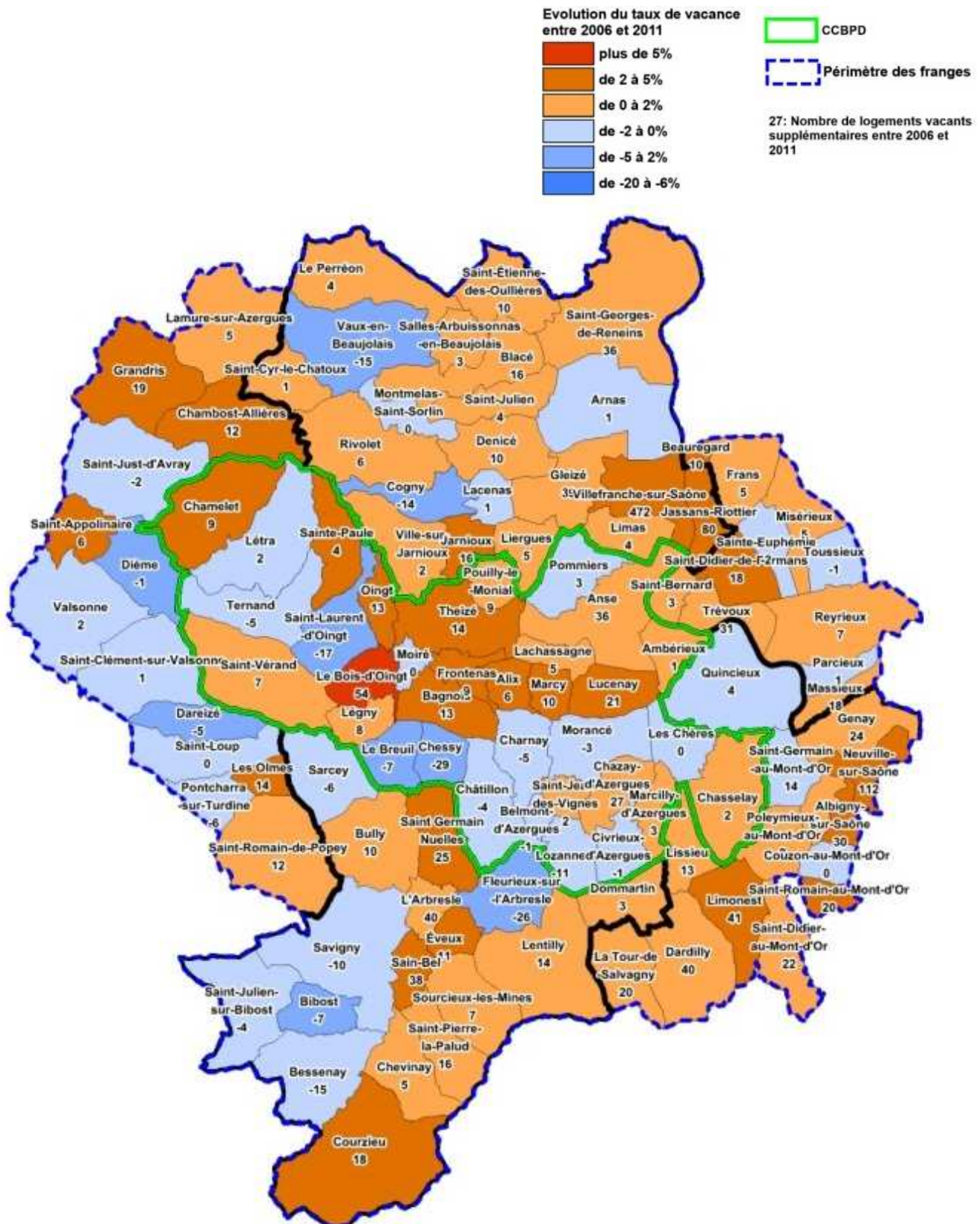
Tableau 8: Taux de vacance en 2011 dans les anciens EPCI

Source : INSEE – RP 2011

5 Voir annexe n°1 sur les données utilisées pour estimer la vacance



Carte 10: Logements vacants en 2011
Source : INSEE – RP 2011



Carte 11: Evolution de la vacance entre 2006 et 2011
 Source : INSEE – RP 2006 et 2011

4.2. Une vacance plutôt faible dans les logements sans confort ou avec confort partiel en comparaison avec d'autres EPCI

Les données FILOCOM utilisées ne sont pas exploitables à une échelle communale étant trop souvent couvertes par le secret statistique. Elles ont donc été calculées à l'EPCI.

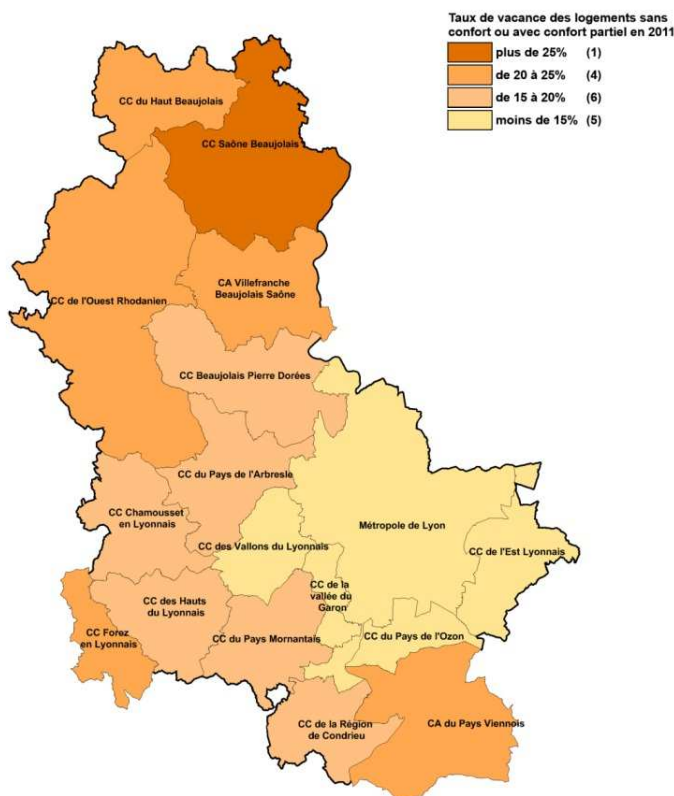
La CC Beaujolais Pierres Dorées n'enregistre pas le plus faible taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel. Pour d'autres EPCI périurbains, comme le Pays de l'Ozon, l'Est Lyonnais ou les vallons du Lyonnais, ce taux est bien inférieur. Toutefois le taux constaté pour le territoire d'étude reste inférieur à la moyenne du nouveau Rhône et aux taux des EPCI du Rhône limitrophes.

En fait une distinction apparaît encore entre l'Est du territoire où les taux de vacance des logements sans confort ou avec confort partiel sont beaucoup plus faibles que dans l'Ouest (CC Monts d'Or Azergues : 13,9 %, CC Beaujolais Val d'Azergues : 15,9 %, CC Beaujolais Saône Pierres Dorées : 16,2 % et CC du Pays du Bois d'Oingt 18,6%)

	Nombre de logements sans confort ou avec confort partiel	Taux de vacance des logements sans confort ou confort partiel
CC Beaujolais Pierre Dorées	4 313	17,3%
CC Pays de l'Arbresle	2 891	19,3%
CA Villefranche Beaujolais Saône	5 978	21,2%
CC Ouest Rhodanien	10 039	24,1%
Nouveau Rhône	44 304	20,0%

Tableau 9: Taux de vacance des logements sans confort ou avec confort partiel en 2011

Source : FILOCOM 2011



Carte 12: Taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel en 2011

Source : FILOCOM 2011

4.3. Une diminution des résidences secondaires déjà peu importantes

Dans un marché tendu aux prix élevés, le capital que représente une résidence secondaire est souvent converti financièrement, ou encore, en cas de succession, le bien est repris par un acquéreur à la recherche d'un logement à titre d'occupation principale: les résidences secondaires deviennent alors résidences principales.

Le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées reste un territoire attractif du point de vue des résidences secondaires, surtout dans sa partie Ouest (anciennement CC du Pays du Bois d'Oingt) et il enregistre une perte relativement peu importante du nombre de résidences secondaires entre 2006 et 2011, certes légèrement supérieure à celle constatée dans le nouveau Rhône, mais inférieure à celle enregistrée dans tous les territoires limitrophes à l'exception des franges du Pays de l'Arbresle. Cependant, à l'inverse la diminution du taux de résidences secondaires, est nettement plus importante. Sur ce territoire où la production de logements est importante (voire chapitre ci-après), la quasi-totalité de la construction neuve est désormais orientée vers l'usage à titre de résidences principales, dans un marché dont les prix très élevés rendent luxueuse l'acquisition d'une résidence secondaire.

Ceci n'est pourtant pas le cas pour toutes les communes, puisque 9 d'entre elles, soit environ un quart, voit leur nombre de résidences secondaires augmenter. L'augmentation la plus importante est constatée pour la commune d'Anse (+25 résidences secondaires).

	Nombre de résidences secondaires en 2006	Nombre de résidences secondaires en 2006	Taux de résidences secondaires en 2006	Taux de résidences secondaires en 2011	Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2006 et 2011	Evolution du taux de résidences secondaires entre 2006 et 2011
CC Beaujolais Pierre Dorées	956	890	5,4%	4,5%	-6,9%	-0,9
CA Villefranche Beaujolais Saône	686	582	2,2%	1,8%	-15,1%	-0,5
CCPA	571	538	4,1%	3,5%	-5,7%	-0,6
Franges Ain	257	223	2,8%	2,3%	-13,0%	-0,5
Franges COR	604	544	11,2%	9,5%	-10,0%	-1,7
Franges métropole	357	503	1,8%	2,3%	40,9%	0,5
Nouveau Rhône	8 040	7 633	4,7%	4,0%	-5,1%	-0,6

Tableau 10: Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011 selon les territoires

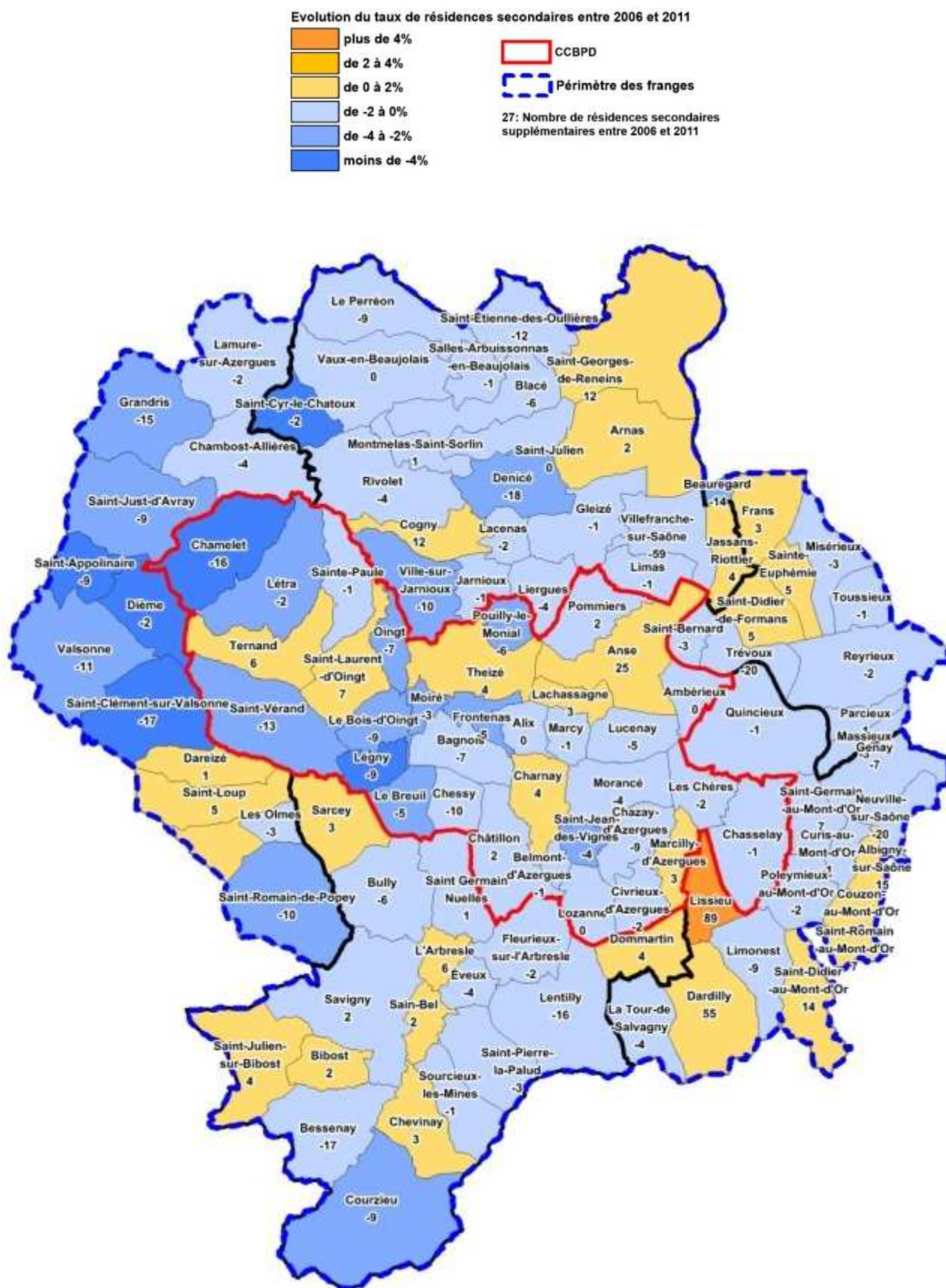
Source : INSEE – RP 2006 et 2011

La diminution du nombre de résidences secondaires entre 2006 et 2011 est pour la quasi-totalité constatée dans la partie Ouest de la CC Beaujolais Pierres Dorées.

	Nombre de résidences secondaires en 2006	Nombre de résidences secondaires en 2006	Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2006 et 2011	Taux de résidences secondaires en 2006	Taux de résidences secondaires en 2011	Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2006 et 2011 en %
EPCI_2013						
CC Beaujolais Saone Pierres Dorées	291	296	5	3,5%	3,1%	1,6%
CC Beaujolais Val d'Azergues	34	29	-5	2,5%	2,0%	-14,7%
CC des Monts d'Or Azergues	80	78	-2	3,2%	2,9%	-3,0%
CC du Pays du Bois d'Oingt	633	555	-78	9,2%	7,4%	-12,3%

Illustration 1: Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011 dans les anciens EPCI

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 13 : Evolution des résidences secondaires entre 2006 et 2011
 Source : INSEE – RP 2006 et 2011

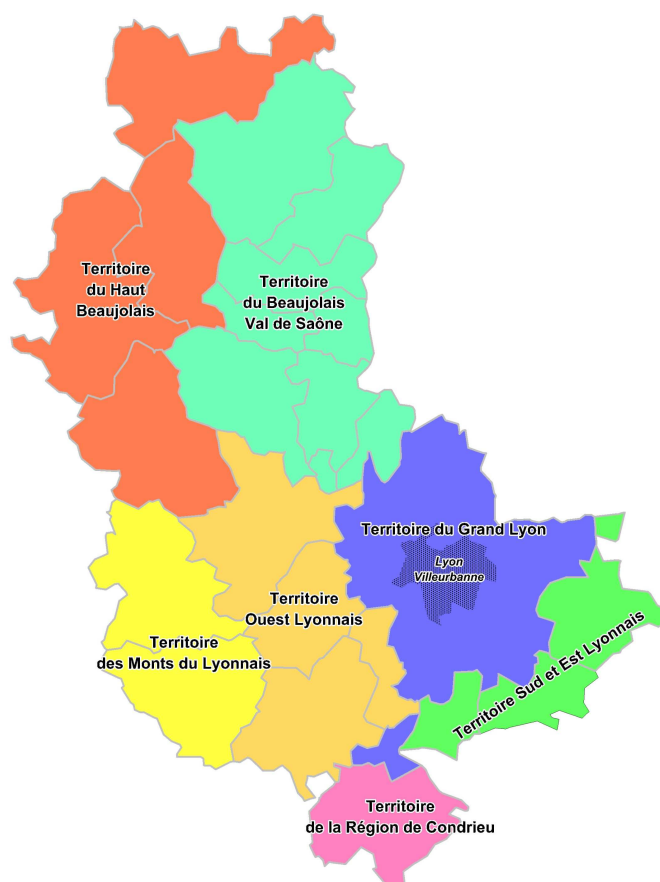
4.4. Un marché immobilier aux prix de l'accession élevés

Les prix du foncier et de l'immobilier de la CC Beaujolais Pierres Dorées ne sont pas les plus élevés du nouveau Rhône, mais ils restent d'un haut niveau. Le territoire Ouest Lyonnais vient toujours en tête quel que soit le type de bien, et le territoire Sud-Est Lyonnais en deuxième position sauf pour les appartements de plus de cinq ans. La CC Beaujolais Pierres Dorées vient en troisième position et reste le territoire du SCOT Beaujolais dont les prix sont les plus élevés.

	Prix moyen au m ² d'un terrain à bâtir pour la construction individuelle en 2012	Prix moyen d'une maison de plus de cinq ans en 2012	Prix au m ² d'un appartement de plus de cinq ans en 2012	Prix moyen au m ² d'un appartement neuf commercialisé en 2012
CC Beaujolais Pierres Dorées	141	283 876	2 564	3 042
Beaujolais Val de Saône	115	244 361	2 029	2 880
SCOT Ouest Lyonnais	231	308 948	2 589	3 246
Beaujolais Vert	50	143 884	1 669	2 582
Partie Rhône des Monts du Lyonnais	87	183 402		secret statistique
Sud et Est Lyonnais	secret statistique	309 207	2 374	3 838
Région de Condrieu	secret statistique	222 824	2 272	2 838

Tableau 11 : Prix du foncier et de l'immobilier en 2012 selon les territoires

Source : EPTB, PERVAL, ECLN 2012



Carte 15: Territoires étudiés pour les prix du foncier et de l'immobilier en 2012

4.5. Synthèse

Un taux de vacance compris entre 6 et 8 % permet d'assurer une bonne fluidité du marché immobilier. Or la CC Beaujolais Pierres Dorées n'enregistre qu'un taux de vacance de 5,3 % en 2011. De tous les territoires limitrophes, seules les franges de l'Ain présente un taux de vacance inférieur. En particulier, la vacance dans les logements manquant de confort n'est pas, comparativement à d'autres territoires, très élevée. De plus, les résidences secondaires, déjà peu importantes sur ce territoire, sont en diminution entre 2006 et 2011. Dans un marché tendu aux prix élevés, le capital que représente une résidence secondaire est souvent converti financièrement, ou encore, en cas de succession, le bien est repris par un acquéreur à la recherche d'un logement à titre d'occupation principale: les résidences secondaires deviennent alors résidences principales. Et en effet, la CC Beaujolais Pierres Dorées présente un marché immobilier de l'accession aux prix élevés : Elle est le territoire du SCOT Beaujolais où ces prix atteignent le plus haut niveau. Tous ces indicateurs convergent pour indiquer un territoire où le marché du logement est tendu.

Les orientations du SCOT visent à encadrer le développement résidentiel au risque de ne pas permettre une détente du marché. Dans ce contexte, pour atténuer le phénomène de ségrégation sociale et favoriser la baisse des prix de l'immobilier la collectivité doit s'engager avec détermination dans une politique active en matière de production de logements abordables.

5. Une construction neuve dynamique

5.1. Une production de logements de plus en plus importante

5.1.1. Une forte dynamique de la construction neuve

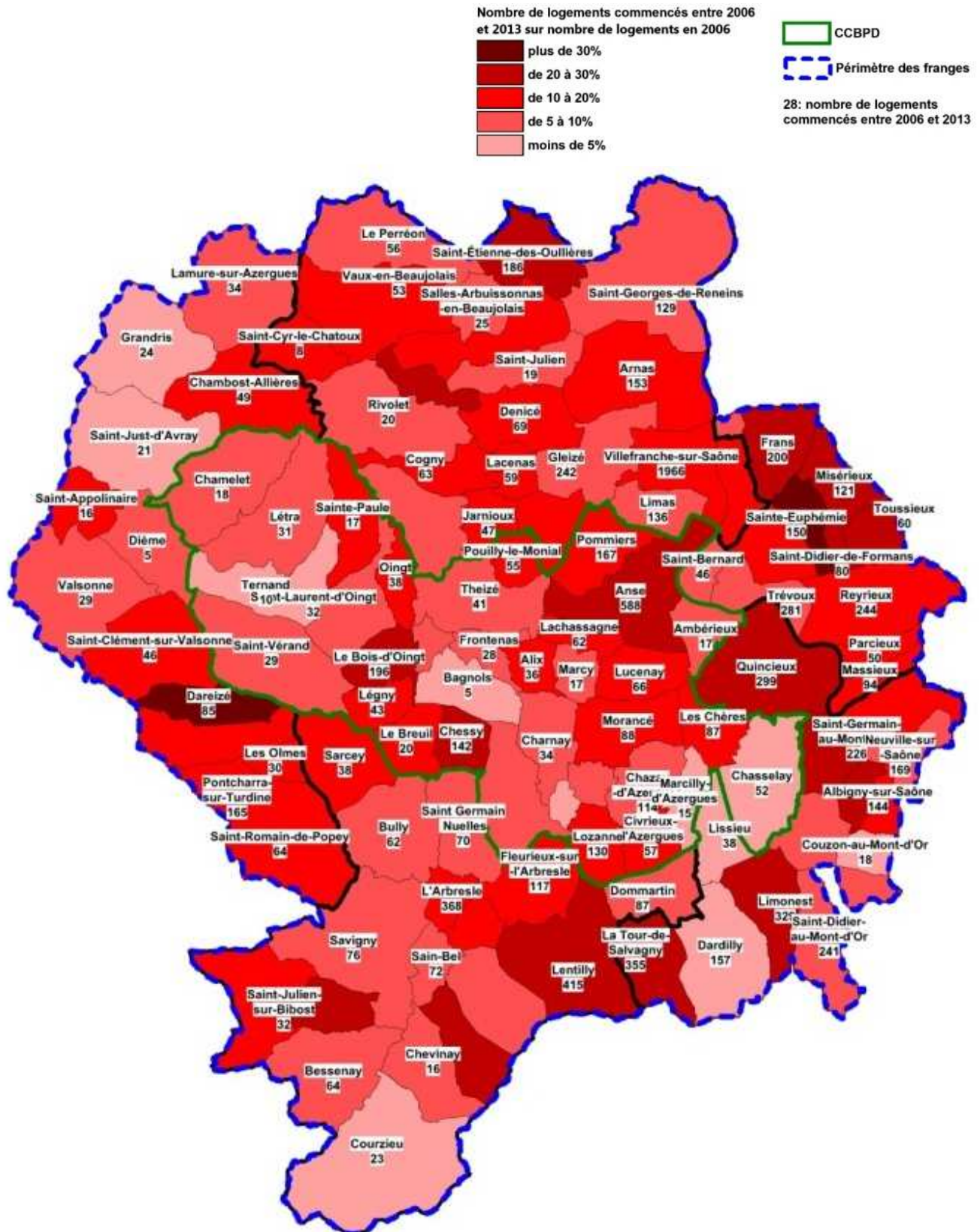
Le nombre de logements commencés sur une période donnée rapporté au nombre de logements existant en début de cette période illustre la dynamique de la construction neuve. En valeur absolue, les communes de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées dans lesquelles le nombre de logements commencés a été le plus important sont Anse (588 logements), Le Bois d'Oingt (196 logements), Pommiers (167 logements), Chessy (142 logements) et Lozanne (130 logements). Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, le rythme de construction, en moyenne annuelle, a augmenté sur la période 2006-2013 par rapport à la période 1999-2005. En réalité, le rythme de construction n'a augmenté que sur la moitié des communes, en particulier sur Anse et Chessy qui ont vu leur rythme de construction quasiment doublé entre ces deux périodes.

Si l'on examine les taux de construction neuve, la CC Beaujolais Pierres Dorées se situe au dessus de la moyenne constatée sur le nouveau Rhône. De tous les territoires étudiés, son taux de construction neuve est le plus important, à l'exception de celui des franges Ain. De plus, il est en augmentation entre les périodes 1999-2005 et 2006-2013.

	Logements commencés de 1999 à 2013	Logements commencés en moyenne par an entre 1999 et 2013	Logements commencés en moyenne par an entre 1999 et 2005	Logements commencés en moyenne par an entre 2006 et 2013	Taux de construction neuve entre 1999 et 2005	Taux de construction neuve entre 2006 et 2013
franges						
CC Beaujolais Pierre Dorées	4 178	279	265	290	11,7%	13,1%
CA Villefranche Beaujolais Saône	7 319	488	547	436	14,5%	11,3%
CC Pays de l'Arbresle	3 347	223	220	226	12,4%	12,8%
Franges Ain	2 318	155	139	168	12,1%	14,8%
Franges COR	1 197	80	82	78	11,9%	11,5%
Franges métropole	4 182	279	251	303	9,7%	12,3%
Nouveau Rhône	88394	5 893	5 528	6 213	9,4%	11,2%

Tableau 12: Rythme de construction et taux de construction neuve sur les périodes 1999_2005 et 2006-2013 selon les territoires d'étude

Source : SITADEL de 1999 à 2013, INSEE – RP 1999 et 2006



Carte 16: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2014

Source : INSEE – RP 2006, SITADEL de 2006 à 2013

5.1.2. Des rythmes annuels de production de logements souvent proches, voire dépassant, l'hypothèse haute du SCOT

Le tableau ci-dessous montre les rythmes annuels de construction constatés sur la période 1999-2013 par rapport à ceux fixés par le SCOT Beaujolais.

Toutes les polarités à l'exception de la polarité 1 de l'agglomération de Villefranche, des polarités 2 Lozanne et Civrieux d'Azergues et des polarités 4 des Chères et de Marcilly d'Azergues, ont des rythmes annuels de construction de nouveaux logements sont souvent très proches, voire dépassent les hypothèses hautes fixées par le SCOT. Pour toutes ces communes, cela suppose une baisse sensible du rythme de construction pour pouvoir atteindre les objectifs du SCOT à l'horizon 2030.

Pôle	Communes	Logements commencés	Objectifs annuels moyens du SCOT (en nbre de logements à créer par an sur la période 1999-2030)		Logements restant à construire 2014_2030		Logements restant à construire 2014_2030 en moyenne par an	
		Moyenne annuelle 1999-2013	Hyp basse	Hyp haute	Hyp basse	Hyp haute	Hyp basse	Hyp haute
Villefranche (pôle 1)	Villefranche	304	268	392	3748	7592	234	475
	Arnas	61	62	103	1007	2278	63	142
	Gleizé							
	Limas							
Anse (Pôle 2)	Ambérieux	72	50	77	470	1307	29	82
	Anse							
	Lucenay	41	22	33	67	408	4	26
	Pommiers							
	Morancé							
	Lachassagne							
	Marcy							
	Liergues							
Pouilly le Monial	22	17	22	197	352	12	22	
Lozanne (pôle 2)	Lozanne	15	13	19	178	364	11	23
	Civrieux d'Azergues	6	8	11	158	251	10	16
Chazay (pôle 3)	Chazay	15	13	13	178	178	11	11
Bois d'Oingt/Légnay (pôle 3)	Bois d'Oingt	20	8	11	0	41	0	3
	Légnay	5	2	4	0	49	0	3
Quincieux (pôle 4)	Chasselay	38	23	32	143	422	9	26
	Quincieux							
	Les Chères	13	12	17	177	332	11	21
	Marcilly d'Azergues							
Châtillon (pôle 4)	Châtillon	11	7	9	52	114	3	7
	Chessy	14	4	7	0	7	0	0
Communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées hors pôles	16 communes	48	Rythme de construction légèrement inférieur au rythme constaté au cours des 10 années précédant l'élaboration ou la mise en révision des documents d'urbanisme					

Tableau 13: Comparaison du rythme de construction constaté entre 1999 et 2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais

Source : SITADEL de 1999 à 2013

5.2. Peu de reconstruction de la ville sur la ville

5.2.1. 7 communes sur 34 renouvellent une partie de leur parc de logements

La carte suivante indique le taux de construction neuve par rapport au nombre de logements créés entre 2006 et 2011. Un taux de 80% indique que 80 logements ont été construits pour 100 logements créés, c'est à dire qu'une part des logements créés est issue de la mobilisation du parc existant (division de grands logements en plusieurs logements plus petits ou changement de destination de bâtiment anciennement à usage d'activités économiques). Par contre, un taux de 120% signifie que 120 logements ont été construits pour seulement 100 logements créés, c'est à dire qu'au moins 20 logements construits ont servi à compenser la démolition de 20 logements existants. Ces données à la commune sont à prendre avec précaution, car en deçà d'un certain seuil, elles peuvent conduire à des aberrations statistiques. Malgré tout, elles peuvent donner une idée des tendances générales.

Les communes qui ont connu des opérations de démolition-reconstruction sont, dans l'ordre d'importance : Saint-Vérand, Ternand, Chessy, Saint-Laurent d'Oingt, Lachassagne, Pommiers et Lozanne

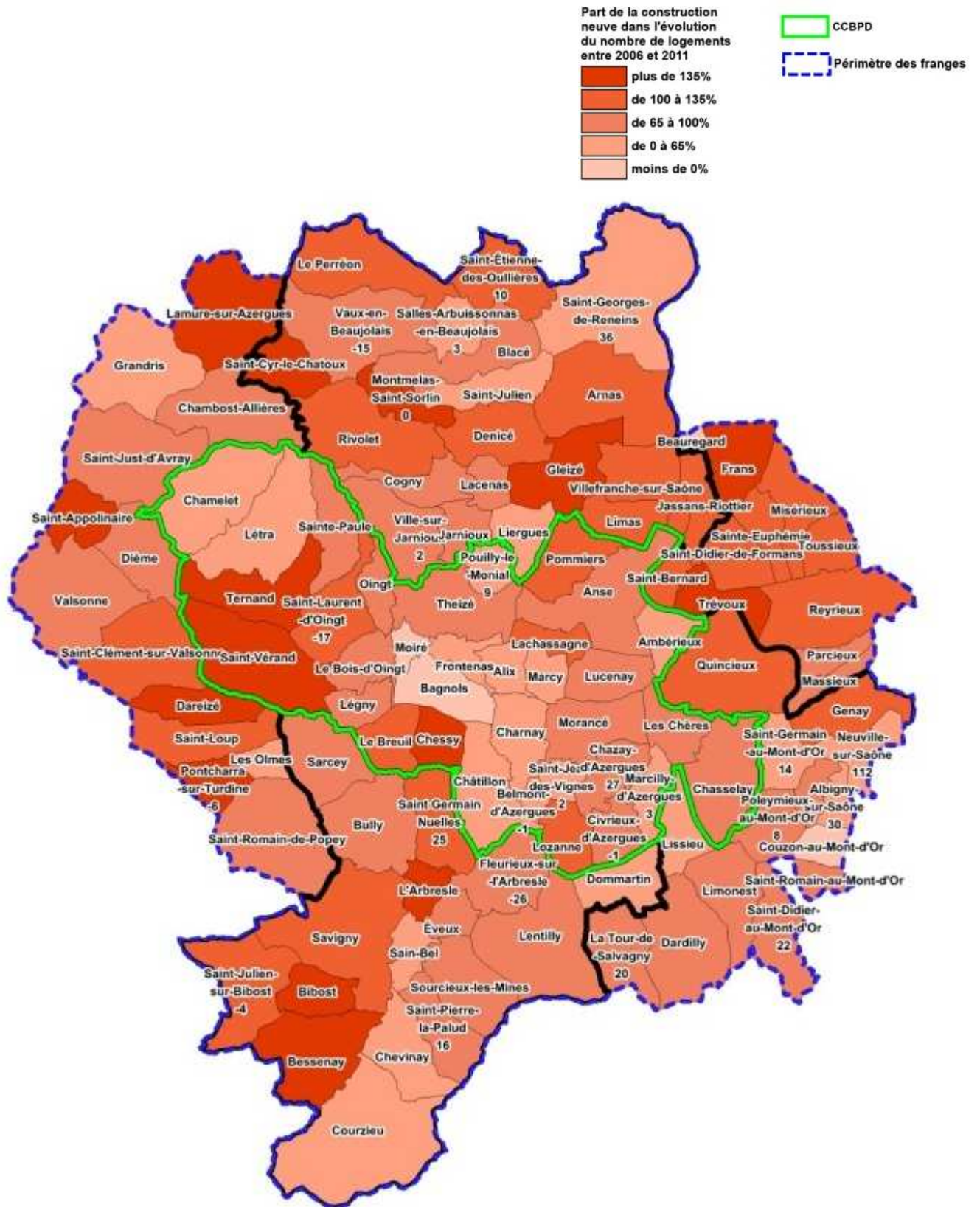
5.2.2. Un faible taux de renouvellement du parc

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, les opérations de démolition/reconstruction ne représentent que 4,9 % de la construction neuve. C'est le taux le plus faible de tous les territoires étudiés, à l'exception des franges métropole.

	Nbre de logts construits pour 100 logts créés	Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve
CC Beaujolais Pierre Dorées	79,98682032	4,9%
CA Villefranche Beaujolais Saône	109,3569271	17,9%
CC Pays de l'Arbresle	99,34547199	15,4%
Franges Ain	115,5503277	16,2%
Franges COR	119,7079811	43,7%
Franges métropole	65,9631046	2,4%
Nouveau Rhône	118,2473247	33,8%

Tableau 14: Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve entre 2006 et 2011 selon les territoires étudiés

Source : SITDEL de 2006 à 2010, INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 17: Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements entre 2006 et 2011

Source : SITADEL de 2006 à 2010, INNSEE – RP 2006 et 2011

5.2.3. Des objectifs de démolition/reconstruction qui sont loin d'être atteints pour les polarités 2 et 3

Le tableau qui suit montre la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 par rapport aux objectifs fixés par le SCOT. Les données n'ont pas été étudiées à la commune, car en deçà d'un certain seuil, elles peuvent conduire à des aberrations statistiques. Alors que les polarités 1 et 4 ainsi que les communes hors pôles dépassent les objectifs du SCOT en matière de renouvellement urbain, les polarités 2 et 3 en sont très loin.

Pôle	Communes	Nbre total de logements commencés 2006_2010	Nbre de logements supplémentaires entre 2006 et 2011	Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements	Nbre de logement démolis et reconstruits	Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve	Objectifs de démolition/reconstruction du SCOT
Villefranche (pôle 1)	Villefranche	1 861	1 562	119,1%	388	20,8%	20,0%
	Arnas						
	Gleizé						
	Limas						
Anse (Pôle 2)	Ambérieux	871	1 047	83,2%	26	3,0%	15,0%
	Anse						
	Lucenay						
	Pommiers						
	Morancé						
	Lachassagne						
	Marcy						
	Liergues						
	Pouilly le Monial						
Lozanne (pôle 2)	Lozanne	871	1 047	83,2%	26	3,0%	15,0%
	Civrieux d'Azergues						
Chazay (pôle 3)	Chazay	234	321	72,9%	0	0,0%	10,0%
Bois d'Oingt/Légnay (pôle 3)	Bois d'Oingt						
	Légnay						
Quincieux (pôle 4)	Chasselay	263	315	83,5%	28	10,6%	5 à 7%
	Les Chères						
	Marcilly d'Azergues						
Châtillon (pôle 4)	Châtillon	263	315	83,5%	28	10,6%	5 à 7%
	Chessy						
Communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées hors pôles	16 communes	205	249	82,3%	19	9,3%	5 à 7%

Tableau 15: Comparaison de la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 et les orientations du SCOT

Source : SITADEL de 2006 à 2010, INSEE – RP 2006 et 2011

5.3. La part des différentes formes urbaines dans la construction neuve

5.3.1. Une construction neuve où la part du collectif et du groupé devient prépondérante

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, pour la période 2006-2013, le collectif et le groupé représentent respectivement 31,5 % et 22,6 % de la construction neuve, soit au total 54,1 % contre seulement 28,3 % pour la période 1999-2005. Sur ce plan, elle ne se distingue ni en bien ni en mal de ses territoires limitrophes, mais elle est le seul territoire avec les franges de la communauté de communes Ouest Rhôdanien à avoir connu une aussi forte progression des formes urbaines les plus denses entre ces deux périodes.

La part de l'individuel diffus, c'est à dire en dehors d'une opération d'aménagement telle qu'une ZAC ou un lotissement, reste importante même si elle est en baisse par rapport à la période précédente. Or l'individuel diffus est en général davantage consommateur de foncier, sauf lorsqu'il s'agit de densification par division parcellaire (ou phénomène bimby).

Cependant les résultats examinés au niveau communal montrent que seules 9 communes sur 34 ont une part de collectif et de groupé supérieure ou égale à 50 %, la commune d'Anse venant largement en tête avec 92,2 % de collectif et de groupé. En fait 52,4 % des logements collectifs construits dans la CC Beaujolais Pierres Dorées l'ont été dans la commune d'Anse.

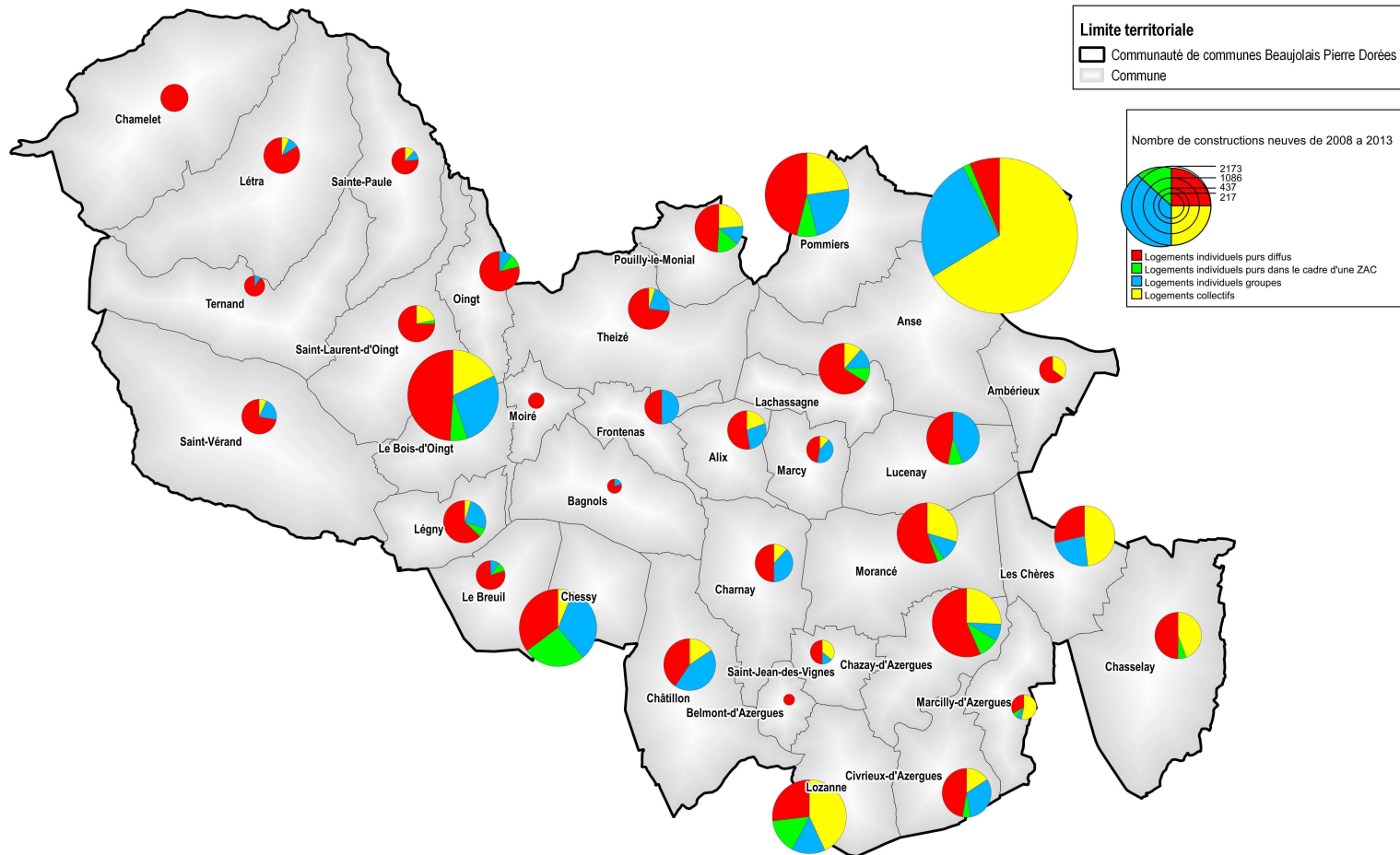
11 communes ont une part d'individuel dans la construction neuve supérieure ou égale à 75 % Ce taux s'élève à 100 % pour les communes de Belmont d'Azergues, Chamelet et Moiré.

	1999-2005				2006-2013			
	% Individuel diffus	% Individuel en procédure d'aménagement	% Individuel groupé	% collectif	% Individuel diffus	% Individuel en procédure d'aménagement	% Individuel groupé	% collectif
CC Beaujolais Pierre Dorées	48,8%	22,9%	3,1%	25,3%	39,8%	6,2%	22,6%	31,5%
CA Villefranche Beaujolais Saône	16,8%	7,3%	6,1%	69,7%	27,5%	2,2%	8,1%	62,2%
CC Pays de l'Arbresle	40,4%	21,4%	11,4%	26,8%	35,2%	8,5%	15,1%	41,2%
Franges Ain	30,5%	33,1%	14,1%	22,3%	46,5%	6,0%	21,9%	25,5%
Franges COR	52,3%	31,9%	2,9%	12,8%	54,3%	7,4%	6,3%	32,0%
Franges métropole	32,9%	12,0%	10,9%	44,2%	27,1%	3,4%	16,2%	53,2%
Nouveau Rhône	33,8%	21,2%	9,4%	35,6%	34,4%	7,4%	14,9%	43,3%

Tableau 16 : Evolution de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve entre les périodes 1999-2005 et 2006-2013

Source : SITADEL de 1999 à 2013

Forme urbaine construction neuve 2006-2013



Carte 18: Part des différentes formes urbaines dans la construction neuve de 2006 à 2013

Source/ SITADEL de 2006 à 2013

5.3.2. De nombreuses communes sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines

Le tableau ci-après compare la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve par rapport aux objectifs du SCOT. Celui-ci ne donne pas d'objectifs chiffrés, mais il apparaît clairement que les communes d'Arnas et de Gleizé de polarité 1 et toutes les communes de polarité 2 à l'exception de Anse et de Lozanne ne respectent pas les orientations du SCOT

Pour ces communes qui devront rattraper leur retard, l'essentiel de la construction neuve devra se réaliser sous forme de collectif et de grouper dans les années à venir.

Curieusement, les communes de polarité 4 et les communes hors pôles respectent davantage les orientations du SCOT que les autres communes, alors que l'enjeu de densification est moindre pour elles.

Polarités	Communes	Logements commencés 1999_2013 hors résidences				Objectifs SCOT
		Individuel pur en %	Individuel groupé en %	Collectif en %	Groupé + collectif en %	
Pôle 1	Villefranche (ville centre)	4,00%	5,30%	90,70%	96,00%	Collectif et groupé prépondérants
	Arnas (1ère couronne)	66,00%	18,50%	15,40%	33,90%	
	Gleizé (1ère couronne)	60,90%	17,20%	21,90%	39,10%	
	Limas (1ère couronne)	26,30%	10,80%	62,80%	73,60%	
Pôle 2	Ambérieux (ville)	89,10%	0,00%	10,90%	10,90%	Collectif et groupé majoritaires
	Anse (ville centre)	16,40%	18,90%	64,70%	83,60%	
	Lucenay (ville)	72,80%	19,90%	7,30%	27,20%	
	Pommiers (1ère couronne)	69,90%	14,00%	16,10%	30,10%	
	Morancé (1ère couronne)	73,40%	7,10%	19,50%	26,60%	
	Lachassagne (1ère couronne)	67,30%	8,20%	24,50%	32,70%	
	Marcy (1ère couronne)	67,30%	12,70%	20,00%	32,70%	
	Liergues (2ème couronne)	73,50%	1,80%	24,70%	26,50%	
	Pouilly le Monial (2ème couronne)	76,90%	10,60%	12,50%	23,10%	
	Lozanne (ville centre)	43,30%	8,70%	48,10%	56,80%	
	Civrieux d'Azergues (ville)	63,90%	18,60%	17,50%	36,10%	
Pôle 3	Chazay (ville centre)	71,70%	4,00%	24,20%	28,20%	Equilibre entre individuel, groupé et collectif
	Bois d'Oingt	58,20%	18,70%	23,10%	41,80%	
	Légnay	67,50%	15,60%	16,90%	32,50%	
Pôle 4	Chasselay (ville)	48,50%	1,20%	50,30%	51,50%	Prédominance de l'individuel en laissant une part au collectif et au groupé
	Les Chères (1ère couronne)	47,10%	14,20%	38,70%	52,90%	
	Marcilly d'Azergues (1ère couronne)	78,00%	2,40%	19,50%	21,90%	
	Châtillon (ville centre)	75,50%	18,40%	6,10%	24,50%	
	Chessy (ville)	69,00%	25,90%	5,10%	31,00%	
Hors pôles	Communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées hors pôles (16 communes)	80,30%	11,40%	8,20%	19,60%	Prédominance de l'individuel en laissant une part au collectif et au groupé

Carte 19 : Comparaison de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve sur la période 1999-2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais

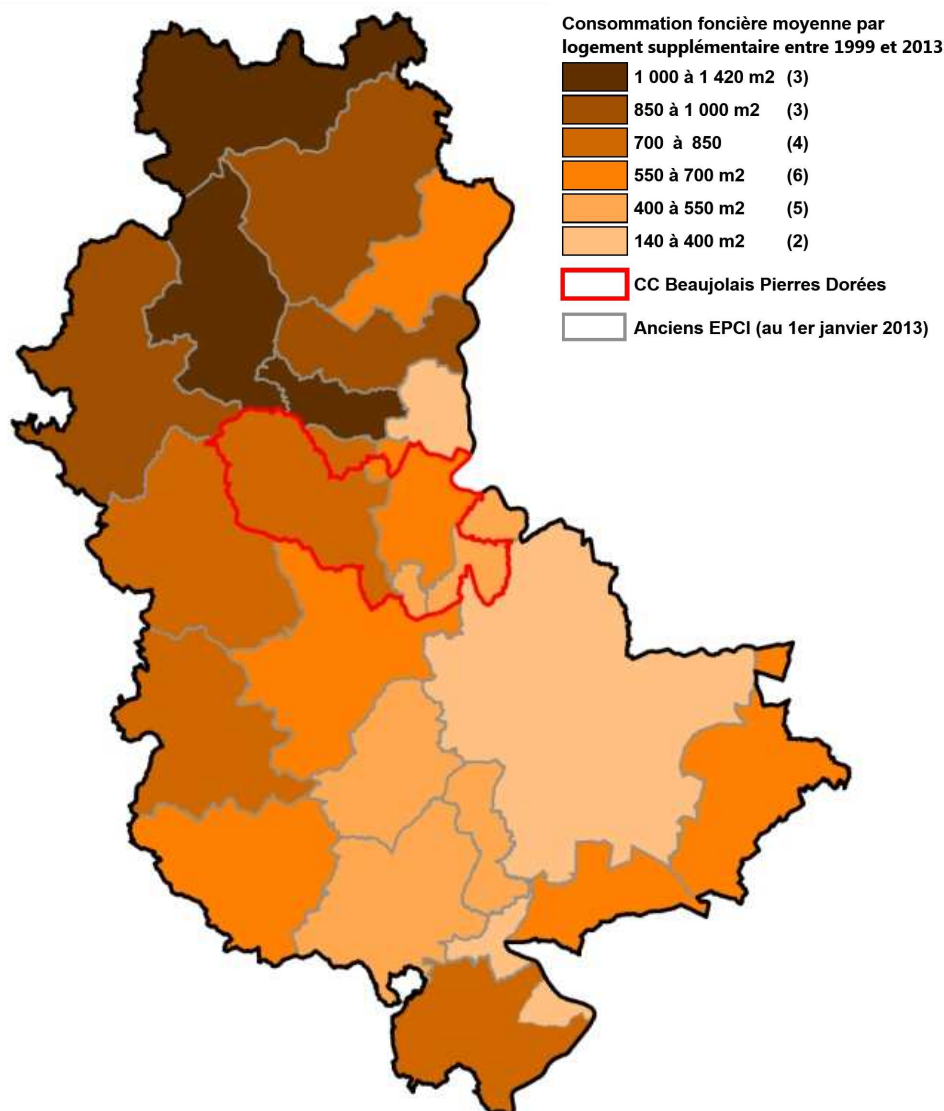
Source : SITADEL de 1999 à 2013

5.4. Une consommation foncière plus importante à l'Ouest du territoire

Entre 1999 et 2013, la surface moyenne consommée par logement dans la CC Beaujolais Pierres Dorées s'élève à 662 m². Mais si l'analyse des données est menée à l'échelle des anciens EPCI, qui recouvrent approximativement le périmètre de la CC Beaujolais Pierres Dorées, des différences assez sensibles apparaissent entre les sous-territoires.

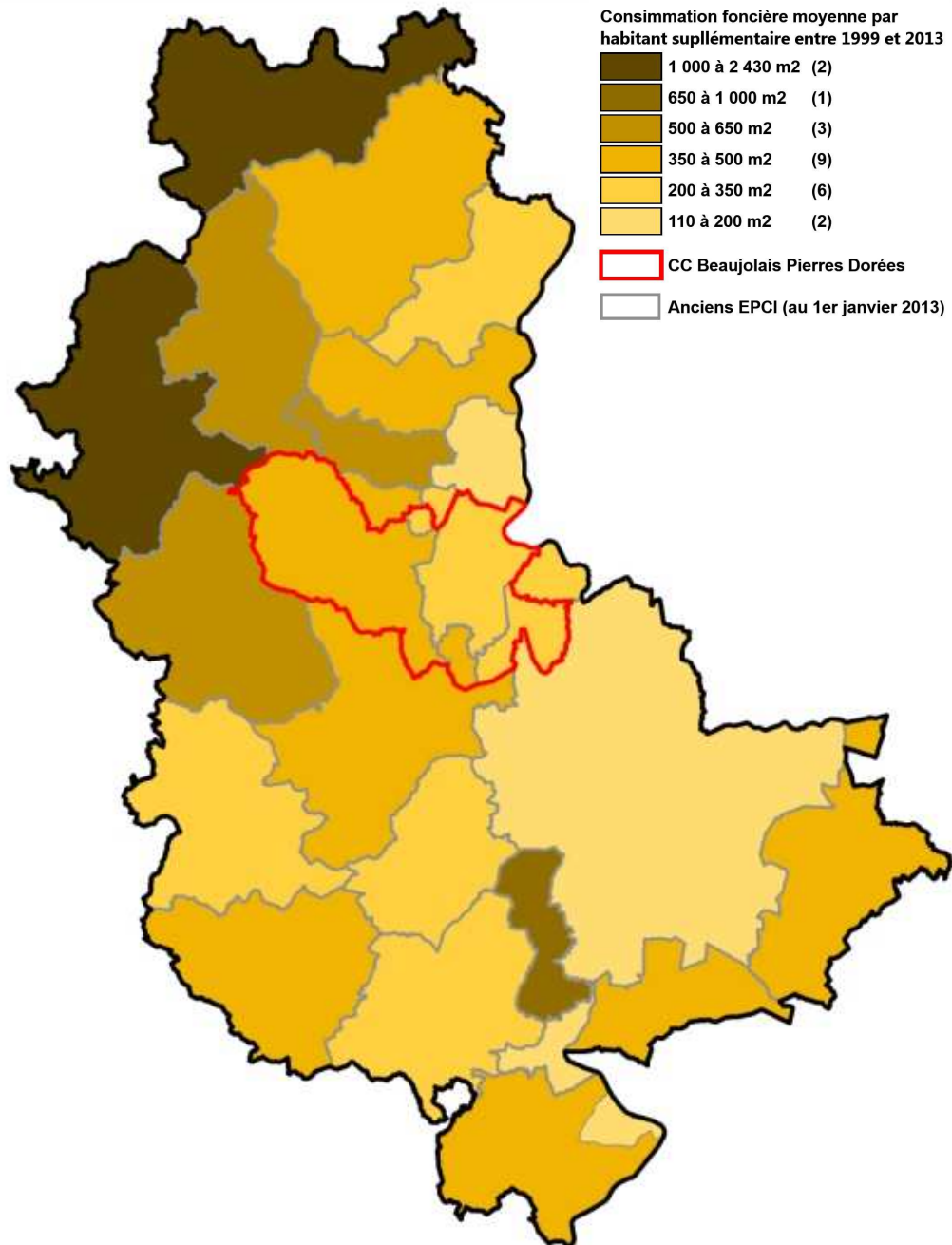
A l'Ouest, l'ancienne CC du Pays du Bois d'Oingt avec une surface consommée pour la construction de logements de 783 m² m² entre 1999 et 2013, est beaucoup moins économe en espace que la CC Monts d'Or Azergues (514 m²), la CC Beaujolais Val d'Azergues (528 m²) et dans une moindre mesure, que la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées (650m²).

En revanche si l'on ramène cette consommation au nombre d'habitants supplémentaires, la CC du Pays du Bois d'Oingt se révèle plus économe avec 434 m² par habitant, même si ce chiffre reste supérieur à ceux constatés pour la CC Monts d'Or Azergues (340 m²) et la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées (344 m²). Cela signifie que la CC du Pays du Bois d'Oingt accueille davantage de population pour un même nombre de logements.



Carte 20: Consommation foncière moyenne par logement supplémentaires entre 1999 et 2013 dans les EPCI au 1er janvier 2013

Source : MAJIC – DGFIP 2013



Carte 21: Consommation foncière moyenne par habitant supplémentaire entre 1999 et 2013 dans les EPCI au 1er janvier 2013

Source : MAJIC – DGFIP 2013

5.5. Une baisse de la consommation foncière pour le logement

Sur la période 2006-2012, la CC Beaujolais Pierres Dorées a consommé 130 ha pour la production de logements, soit 18,5 ha en moyenne par an. Ce chiffre est en baisse par rapport à la période 1999-2005. Cependant, cette baisse est constatée de manière générale dans le nouveau Rhône, ainsi que dans tous les territoires d'études limitrophes.

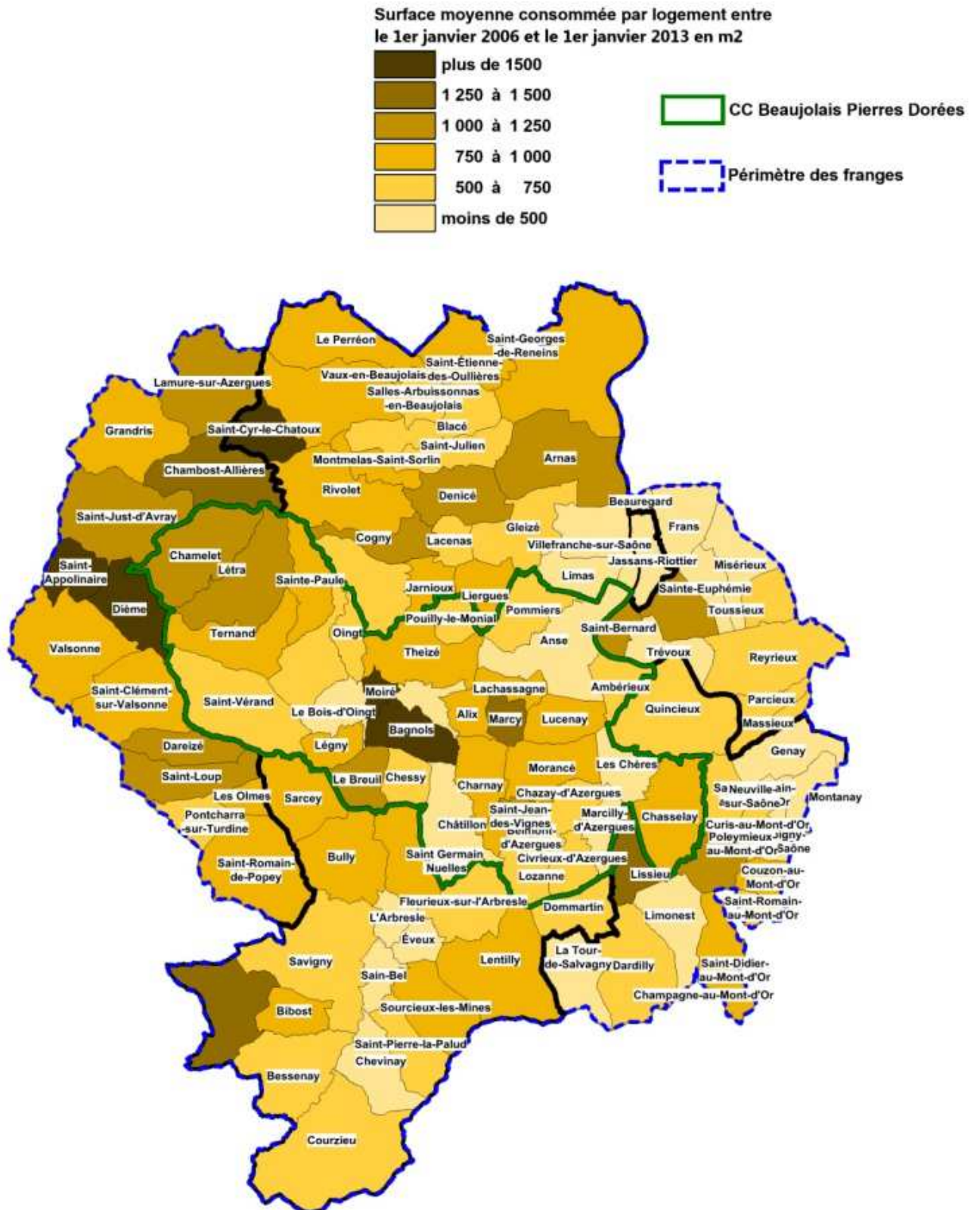
Cette baisse est due à l'utilisation de terrains plus petits pour construire un logement : en moyenne 549 m² sur la période 2006-2012 contre 804 m² pour la période 1999-2005. La CC Beaujolais Pierres Dorées est ainsi le territoire dont la consommation foncière par logement a le plus baissé après les franges métropole. La densité de construction reste malgré tout assez faible (18 logements à l'hectare), comme dans tous les territoires d'études à l'exception de la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

franges	Consommation foncière pour le logement 1999-2005 en ha	Consommation foncière pour le logement 2006-2012 en ha	Consommation foncière pour le logement 1999-2005 moyenne annuelle en ha	Consommation foncière pour le logement 2006-2012 moyenne annuelle en ha	Surface moyenne consommée pour un logement 1999-2005 en m ²	Surface moyenne consommée pour un logement 2006-2012 en m ²	densité des logements construits 1999-2005 (en logts par ha)	densité des logements construits 2006-2012 (en logts par ha)
CC Beaujolais Pierre Dorées	150,41	129,68	21,5	18,5	804	549	12,4	18,2
CA Villefranche Beaujolais Saône	129,98	106,04	18,6	15,1	429	304	23,3	32,9
CCPA	103,82	87,02	14,8	12,4	733	584	13,6	17,1
Franges Ain	78,7456	64,2403	11,2	9,2	717	602	13,9	16,6
Franges COR	55,12	43,33	7,9	6,2	1 066	895	9,4	11,2
Franges métropole	124,22	107,26	17,7	15,3	755	472	13,3	21,2
Nouveau Rhône	1186,08	1062,84	169,4	151,8	687	502	14,6	19,9

Tableau 17 : Evolution de la consommation foncière pour le logement entre les périodes 1999-2005 et 2006-2012 selon les territoires

Source : DGFIP - Majic 2013

Au niveau communal, la CC Beaujolais Pierres Dorées compte 6 communes dont la consommation foncière par logement est inférieure à 500 m² : Anse, Les Chères, Le Bois d'Oingt, Marcilly d'Azergues, Châtillon et Frontenas.



Carte 22 : consommation foncière par logement entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2013
 Source : DGFIP – Majic 2013

5.6. Synthèse

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, le rythme annuel de construction de nouveaux logements s'élève à 290 logements par an entre 2006 et 2013. Ce rythme s'est accéléré depuis la période 1999-2005. Le nombre de logements commencés sur une période donnée rapporté au nombre de logements existant en début de cette période illustre la dynamique de la construction neuve. De tous les territoires étudiés, le taux de construction neuve de la CC Beaujolais Pierres Dorées est le plus important, à l'exception de celui des franges Ain. A quelques exceptions près, les rythmes de construction des communes de ce territoire classées en polarité sont souvent très proches, voire dépassent les hypothèses hautes fixées par le SCOT. Pour toutes ces communes, cela suppose une baisse sensible du rythme de construction pour pouvoir atteindre les objectifs du SCOT à l'horizon 2030.

Le taux de renouvellement du parc est faible. Seules 20 % des communes renouvellent une partie de leur parc de logement. Les communes de polarités 4 et les communes hors pôles du territoire sont les seules à atteindre les objectifs du SCOT qui leur sont fixés.

Pour la période 2006-2013, la part du collectif et du groupé est devenue prépondérante dans la construction neuve. Mais la part de l'individuel diffus, c'est à dire en dehors d'une opération d'aménagement telle qu'une ZAC ou un lotissement, reste importante même si elle est en baisse par rapport à la période précédente. De nombreuses communes sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines. Pour ces communes qui devront rattraper leur retard, l'essentiel de la construction neuve devra se réaliser sous forme de collectif et de groupé dans les années à venir.

Sur la période 2006-2012, la consommation foncière (130 ha) a baissé par rapport à la période 1999-2005. Cette baisse est due à l'utilisation de terrains plus petits pour construire un logement. La CC Beaujolais Pierres Dorées est ainsi le territoire de l'étude dont la consommation foncière par logement a le plus baissé après les franges métropole. La densité de construction reste malgré tout assez faible (18 logements à l'hectare).

6. La nécessité de continuer le processus de densification de l'habitat

6.1. Pérenniser l'activité agricole dans toute sa diversité

L'agriculture connaît et va connaître des mutations importantes, s'accompagnant d'une très forte diminution du nombre des exploitations. A ces mutations s'ajoutent une pression foncière très importante liée au desserrement des agglomérations lyonnaise et caladoise, ainsi que des phénomènes qualifiés de conjoncturels.

Ainsi la filière viticole connaît actuellement une crise économique. Les mutations qu'elle induit vont avoir un fort impact sur le territoire en termes d'espace et de paysage. La campagne d'arrachage des vignes nécessite de penser à la reconversion et la requalification des espaces ainsi libérés. Sur ce territoire soumis à une forte pression urbaine, ces terrains sont convoités pour être urbanisés. Malgré sa fragilisation, le secteur viticole participe pleinement à l'identité du territoire, c'est pourquoi le maintien d'une économie viticole est essentielle.

La plaine des Chères dans son ensemble, et en particulier le PIG⁶ qu'elle porte, représente un secteur hautement stratégique et ce notamment pour préserver le potentiel d'alimentation en eau potable du Val de Saône et contenir les fortes pressions urbaines et les phénomènes d'étalement urbain ainsi que le processus de conurbation possible dans ce secteur.

La pérennité de l'activité agricole dans toute sa diversité nécessite donc la sécurisation du foncier à long terme.

6.2. Des fonctions d'usage des terres agricoles à préserver

L'augmentation continue de la population et le développement économique entraîne une pression foncière et un accroissement des besoins en foncier. Celui-ci est une ressource qui n'est pas extensible. L'utiliser pour développer de l'habitat ou des activités économiques c'est le soustraire aux terres de production agricole, support d'une activité économique générant 787 emplois directs ,mais aussi garantes de la gestion et de l'entretien de l'espace et des paysages. Il est donc essentiel de trouver un mode de développement qui répondent aux besoins de la population, non pas seulement en termes de logements, d'équipements et d'emplois, mais aussi à d'autres besoins dont elle a moins conscience, comme les besoins alimentaires. En effet, la population s'imagine souvent que la demande alimentaire peut toujours être satisfaite, si ce n'est localement, nationalement voire mondialement. Or les conflits d'usage du foncier se généralisent partout et il importe de se soucier de préserver les capacités productives locales lorsqu'elles existent.

Deux chiffres permettent d'illustrer ces capacités productives alimentaires :

- Selon l'Institut National de Recherche agronomique, une surface agricole de 3 000 m² est nécessaire pour nourrir un habitant. Un hectare de terres agricoles permettent donc de nourrir 3,33 habitants.
- L'équivalent d'un hectare en surface de blé permet la production de 22 692 baguettes par an.

6 Le Projet d'Intérêt Général ou PIG de la Plaine des Chères vise à la préservation des espaces agricoles ou naturels qu'il a délimités en interdisant toute urbanisation à l'intérieur de son périmètre. Le PIG de la Plaine des Chères n'a aucun rapport avec un Programme d'Intérêt Général habitat qui est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé.

Si l'on se base sur une moyenne de 549 m² consommée par logement sur la période 2006-2012 et sur le nombre de logements restant à construire de 2014 à 2030 selon les orientations du SCOT, c'est une superficie de 89 à 210 hectares (selon l'hypothèse basse ou haute envisagées par le SCOT) qui va être urbanisée dans la CC Beaujolais Pierres Dorées au détriment principalement des espaces agricoles. Cela signifie, dans le cas de l'hypothèse haute, que l'alimentation de 700 habitants n'est plus assurée, soit l'équivalent de la population de la commune d'Alix. Autrement exprimé, c'est la capacité de production de 2 à 4,8 millions de baguettes de pain qui disparaît.

6.3. Maintenir et développer les services à la population

Le SCOT du Beaujolais fixe l'objectif de renforcer les centralités en y développant les commerces et les services. C'est en fonction des polarités que ces derniers devront se renforcer ou se développer. Les centres bourgs auront vocation à accueillir par le biais d'un projet urbain favorisant le rapprochement entre les commerces, les services à la personne et l'habitat, en lien avec les modes de transport doux et les centres d'échanges multimodaux.

Or, ce sont des formes denses qui permettent d'encourager la présence d'un grand nombre de fonctions urbaines diversifiées à une faible distance les unes des autres (commerces et activités en tous genres, réseaux de transport et de communication, services publics, parcs et espaces verts). La densité des logements et activités est particulièrement cruciale pour les commerces et services de proximité (boulangerie, restaurants, coiffeurs, etc.) qui ne peuvent s'installer que s'il existe une clientèle accessible suffisante, composée d'habitants, de travailleurs ou de passants.

Cette mixité des fonctions urbaines est un facteur important d'attractivité et d'animation de la vie de quartier à toute heure de la journée. Elle permet de raccourcir les déplacements de la vie quotidienne, et donc de limiter l'usage de la voiture et d'encourager celui des transports doux. La mixité des fonctions urbaines est également valorisable au yeux des entreprises, qui trouveront dans le quartier des services pour satisfaire leurs besoins courants ou ceux de leurs employés. Les bénéfices de la mixité des fonctions urbaines au regard du développement durable sont donc à la fois sociaux, environnementaux et économiques.

6.4. Synthèse

Les espaces agricoles et naturels ont plusieurs fonctions d'usage dont certaines sont parfois complexes à estimer mais qui permettent de répondre à des besoins réels de la population autres que le logement et les emplois. Or la pression urbaine exercée sur ce territoire liée au desserrement des agglomérations lyonnaise et caladoise menace ces espaces, en particulier les terres agricoles dont le maintien est nécessaire à la pérennité d'une agriculture fragilisée par les mutations structurelles et des phénomènes conjoncturels comme la crise viticole. En l'absence de densification de l'habitat par rapport aux tendances constatées sur la période 2006-2012 et des activités économiques, c'est une surface de 89 à 210 hectares qui va être urbanisée à l'horizon 2030 au détriment essentiellement des espaces agricoles.

De plus le maintien et le développement des services à la population dans les polarités du SCOT ne sont possibles qu'en assurant leur rentabilité, donc en augmentant la densité de population qu'ils desservent, ce qui passe par une densification de l'habitat.

7. Une offre très faible en logements locatifs sociaux

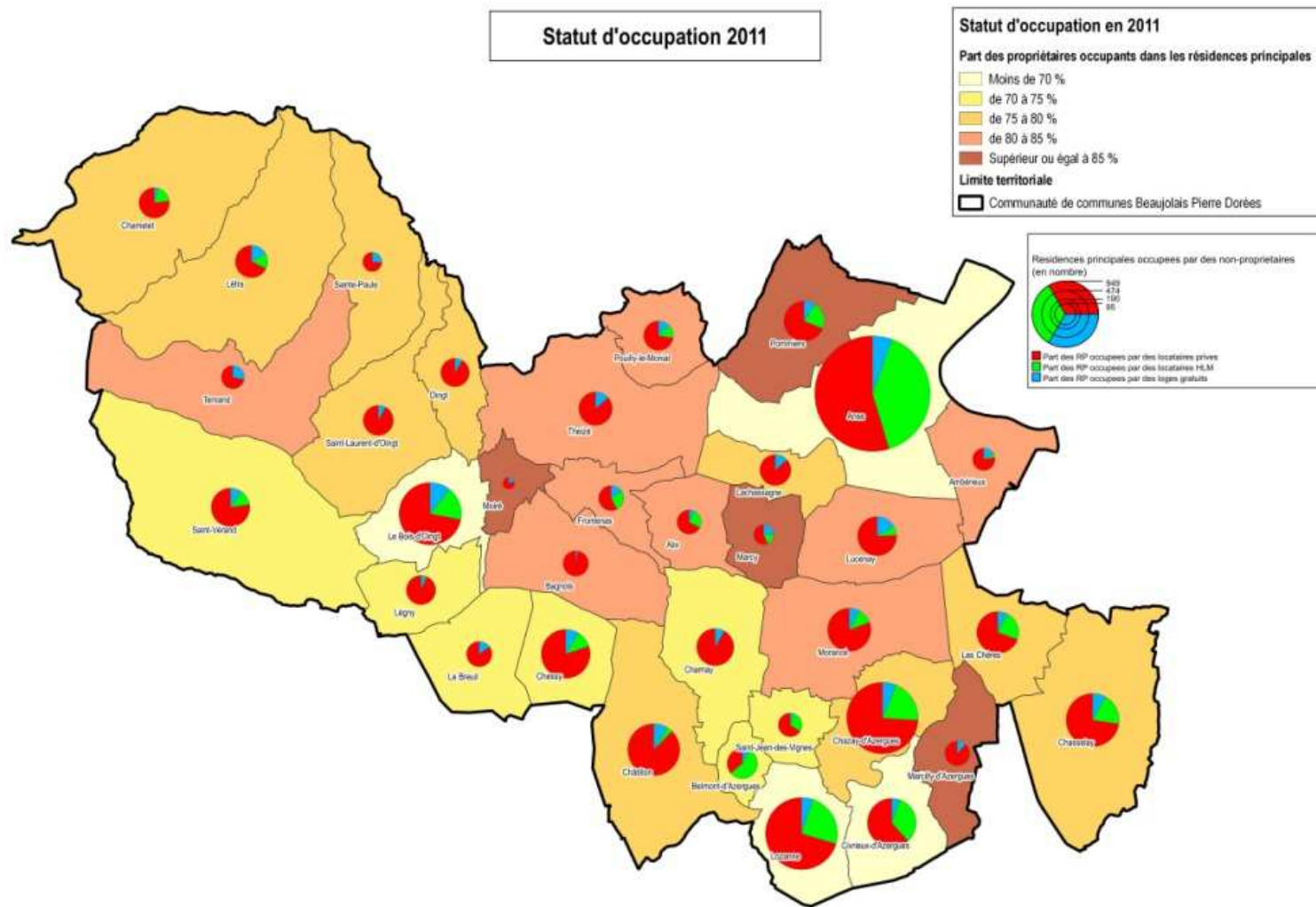
7.1. Un territoire de propriétaires

Globalement, il faut noter que la majorité des communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées est caractérisée par la large prédominance du statut de propriétaires : 5 communes sur 34 avec un taux de propriétaires occupants supérieur à 85 %, 19 communes sur 34 avec un taux de propriétaires occupants compris entre 75 et 85 %. Les communes dans lesquelles la part des résidences principales occupées par des locataires ou des personnes logées gratuitement est la plus importante sont Anse(39,7%), Lozanne (37,1%), Le Bois d'Oingt (32,3%) et Civrieux d'Azergues (30%). C'est d'ailleurs essentiellement grâce à ces quatre communes que le taux de propriétaires occupants dans la CC Beaujolais Pierres Dorées n'est que de 75,2 %. Cela reste malgré tout supérieur aux moyennes constatées sur les territoires limitrophes.

franges	Nombre de résidences principales en 2011	Nombre de propriétaires occupants en 2011	Taux de propriétaires occupants en 2011	Nombre de locataires privés en 2011	Taux de locataires privés en 2011	Nombre de locataires HLM en 2011	Taux de locataires HLM en 2011
CC Beaujolais Pierre Dorées	17 722	13 320	75,2%	3 120	17,6%	915	5,2%
CA Villefranche Beaujolais Saône	30 037	14 271	47,5%	8 675	28,9%	6 502	21,6%
CCPA	13 884	9 805	70,6%	2 699	19,4%	1 091	7,9%
Franges Ain	9 067	6 382	70,4%	1 576	17,4%	906	10,0%
Franges CC Ouest Rhodanien	4 761	3 496	73,4%	870	18,3%	298	6,3%
Franges métropole	20 015	12 991	64,9%	3 893	19,4%	2 692	13,4%
Nouveau Rhône	167 945	110 450	65,8%	36 185	21,5%	17 700	10,5%

Tableau 18 : Par des différents statuts d'occupation dans le parc de résidences principales en 2011 selon les territoires d'études

Source : INSEE – RP 2011



Carte 23: Statut d'occupation en 2011
 Source : INSEE – RP 2011

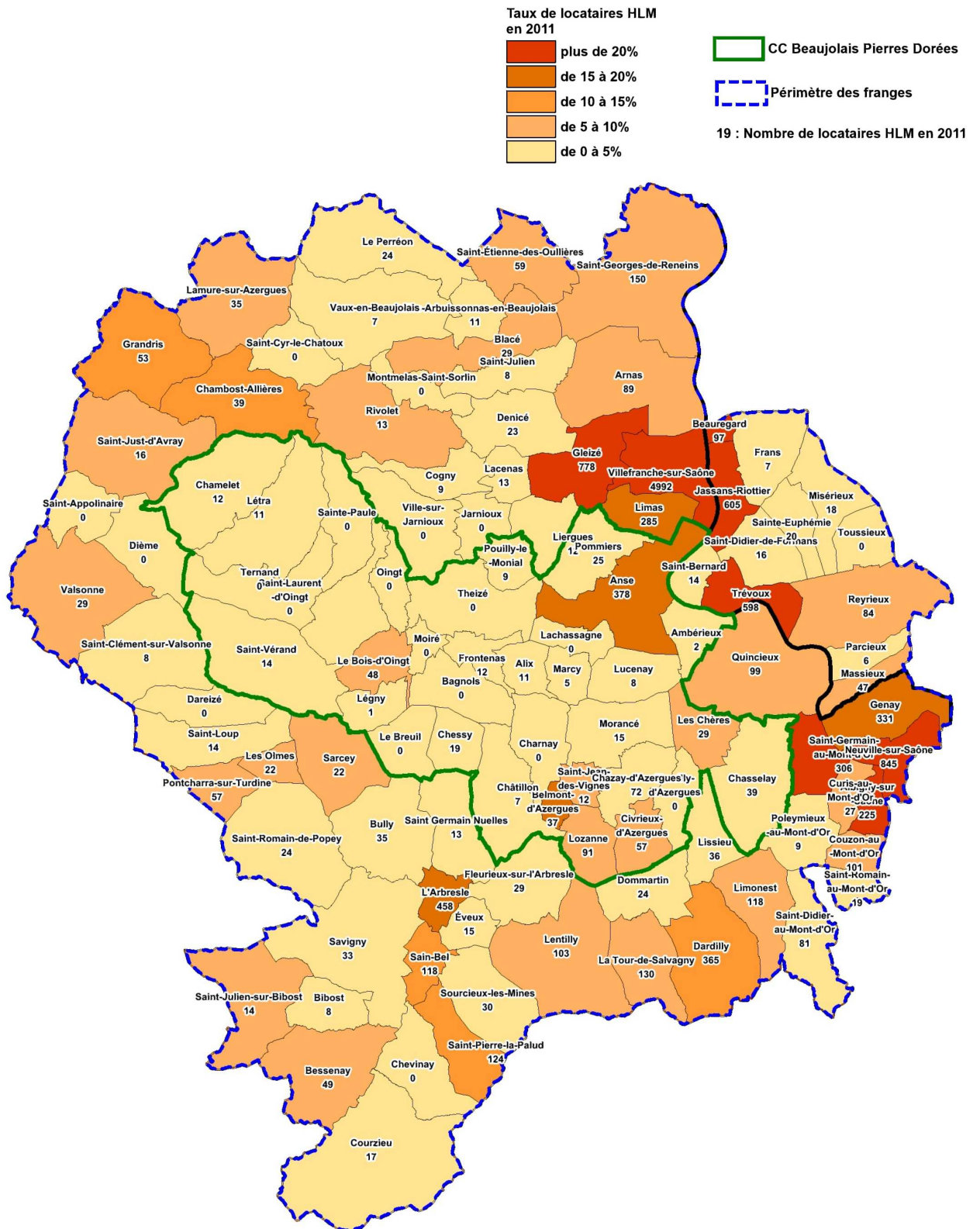
7.2. Un taux de locataires HLM particulièrement faible

Le nombre de locataires HLM dans la CC Beaujolais Pierres Dorées s'élève à 915 ménages, soit 5,2 % du parc de résidences principales. C'est le taux le plus faible constaté de tous les territoires étudiés (CC Pays de l'Arbresle:7,9 %, franges Ain : 10 %, franges CC Ouest Rhodanien : 6,3 %, franges métropole : 13,4 % et CA Villefranche Beaujolais Saône : 21,6%). 41,3 % des résidences principales HLM se trouvent dans la commune d'Anse.

27 des 34 communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées ont un taux de logements HLM par rapport aux résidences principales inférieur à 5 %. Dix d'entre elles, soit près d'un tiers du nombre total de communes n'ont aucun logement social.

Entre 2006 et 2011, même si les résidences principales de la CC Beaujolais Pierres Dorées compte 85 logements HLM supplémentaires, le taux de logements HLM reste inchangé. Il faudrait construire beaucoup plus de logements sociaux pour voir ce taux évoluer de manière positive. En réalité, seules 9 communes voient leur taux de logements HLM augmenter.

A noter que deux communes sont assujetties par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à atteindre un taux de logements HLM de 25 %: Chazay d'Azergues et Anse. Si Anse, avec un taux de locataires HLM de 15,8 % témoigne d'efforts allant dans ce sens, Chazay d'Azergues, avec un taux de locataires HLM de 4,7 %, est très loin d'atteindre ce seuil.



Carte 24: Les logements HLM du parc de résidences principales en 2011

Source : INSEE – RP 2011



Carte 25: Evolution des logements HLM du parc de résidences principales entre 2006 et 2011

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

7.3. Un décalage constaté entre les tendances actuelles et les orientations du SCOT relatives à la construction de logements sociaux

Le tableau qui suit compare la part des logements HLM dans la construction neuve pour la période 2006-2013 avec les objectifs fixés par le SCOT Beaujolais. Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, seules les communes de Pouilly le Monial et Chasselay ont atteint ces objectifs. A l'exception de Anse, toutes les autres communes en sont très loin.

Pôle	Communes	Logement commences 2006-2013	Logements HLM construits 2006-2013	Part des logements HLM dans la construction neuve	Objectifs SCOT
Villefranche (pôle 1)	Villefranche	1966	553	28,1%	Minimum 20 %
	Arnas	153	6	3,9%	
	Gleizé	242	22	9,1%	
	Limas	136	86	63,2%	
Anse (Pôle 2)	Ambérieux	17	0	0,0%	Minimum 20 %
	Anse	588	110	18,7%	
	Lucenay	66	0	0,0%	
	Pommiers	167	20	12,0%	
	Morancé	88	0	0,0%	
	Lachassagne	62	0	0,0%	
	Marcy	17	0	0,0%	
	Liergues	94	7	7,4%	
	Pouilly le Monial	55	12	21,8%	
Lozanne (pôle 2)	Lozanne	130	0	0,0%	
	Civrieux d'Azergues	57	0	0,0%	
Chazay (pôle 3)	Chazay	114	0	0,0%	Minimum 15 %
Bois d'Oingt/Légnny (pôle 3)	Bois d'Oingt	196	16	8,2%	
	Légnny	43	0	0,0%	
Quincieux (pôle 4)	Chasselay	52	15	28,8%	Minimum 10 %
	Les Chères	87	6	6,9%	
	Marcilly d'Azergues	15	0	0,0%	
Châtillon (pôle 4)	Châtillon	64	0	0,0%	
	Chessy	142	8	5,6%	
Communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées hors pôles	16 communes	362	0	0,0%	Recommandé 10 %

Tableau 19 : Comparaison de la part des HLM dans la construction neuve entre 2006 et 2013 avec les orientations du SCOT Beaujolais

Source : SITADEL de 2006 à 2013, RPLS 2014

7.4. Synthèse

La CC Beaujolais Pierres Dorées est un territoire de propriétaires. Le parc locatif privé est peu développé et le parc HLM pratiquement inexistant. 41 % du nombre de locataires HLM résident dans la commune d'Anse. Entre 2006 et 2011, le nombre de locataires HLM augmente peu, le taux de logements sociaux reste inchangé. Pour la période 2006-2013, aucune commune à l'exception de Pouilly le Monial et Chasselay n'a atteint les objectifs que fixe le SCOT Beaujolais en matière de production de logements sociaux.

8. Un territoire peu accessible aux ménages modestes

8.1. Une population très aisée

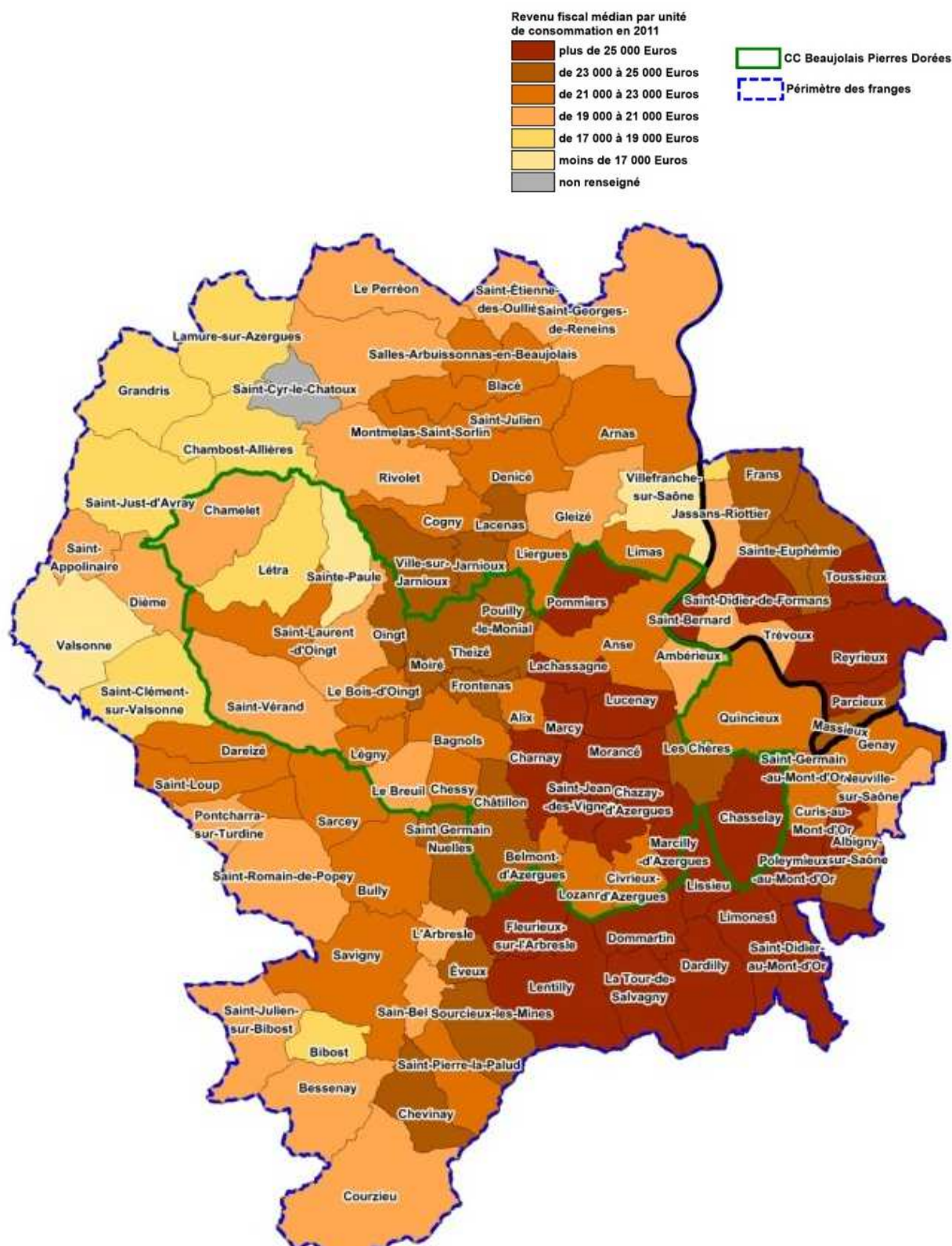
L'INSEE donne pour l'année 2012 les revenus fiscaux sur les anciens EPCI. Nous regarderons donc les revenus pour les CC Beaujolais Val d'Azergues, Beaujolais Saône Pierres Dorées, Monts d'Or Azergues et Pays du Bois d'Oingt qui correspondent à quelques communes près au périmètre de la CC Beaujolais Pierres Dorées. Tous ces EPCI ont un revenu fiscal médian par Unité de Consommation⁷ supérieur à la moyenne de l'ancien département du Rhône. La partie Est du Territoire est plus riche que la partie Ouest.

Seules 7 communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées ont un revenu inférieur à la moyenne départementale. 16 des 34 communes ont un revenu fiscal médian par unité de consommation supérieur à 23 000 Euros, dont 9 ont un revenu supérieur à 25 000 Euros (moyenne départementale : 20 953,3 Euros).

	Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2012
CC Beaujolais Val d'Azergues	22480,7
CC Beaujolais Saône Pierres Dorées	24351,1
CC Monts d'Or Azergues	24829,6
CC Pays du Bois d'Oingt	22619,0
CC Pays de l'Arbresle	23144,6
CA de Villefranche	18154,7
Rhône	20953,3

Tableau 20 : Revenu fiscal médian par Unité de consommation en 2012

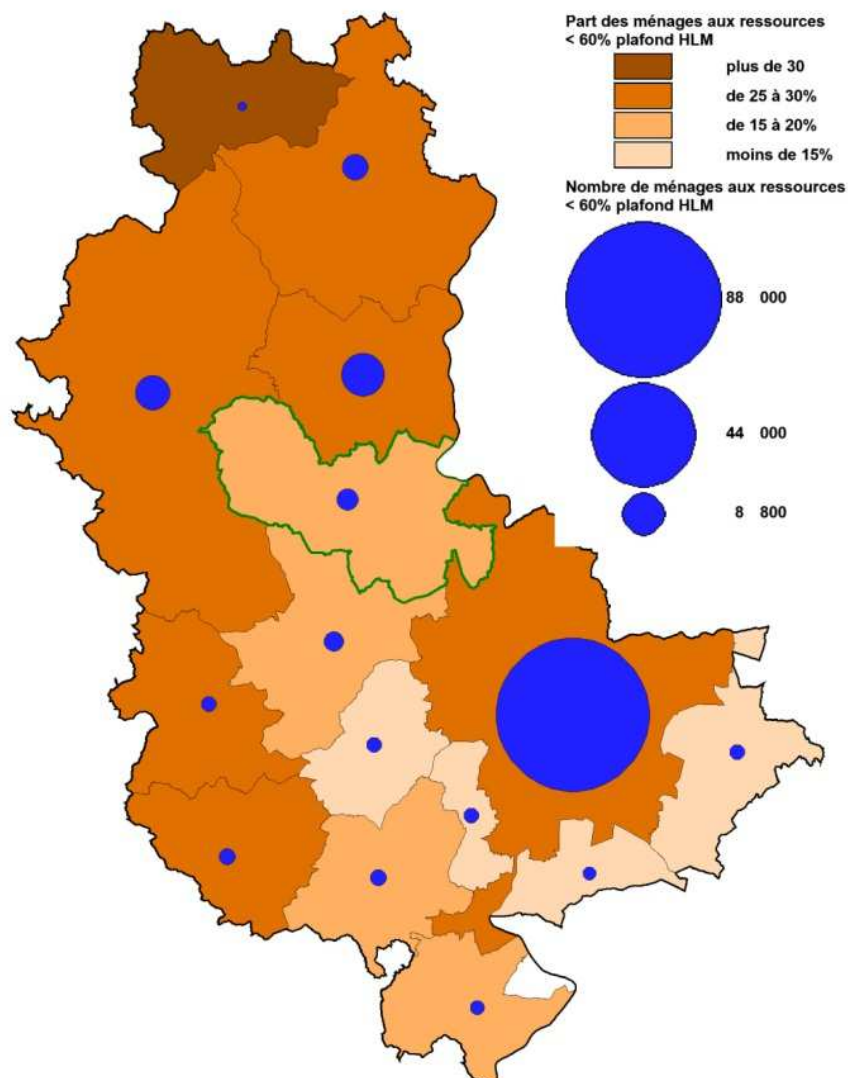
7 Quelques précisions sur la notion de « Revenu » : Le revenu déclaré aux services fiscaux est la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration de revenus annuels, avant abattement. Le Revenu du ménage est rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante : le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation, les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5, les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.



Carte 26: Revenu fiscal par Unité de consommation en 2012
 Source : INSEE – DGFIP – Cnaf - Cnav - Ccmsa, fichier localisé social et fiscal

8.2. Un des territoires où la présence des ménages modestes est la plus faible

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, les ménages modestes (dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM) sont au nombre de 2 808 en 2013 et représentent 15,2 % du nombre total des ménages. Sur les 15 EPCI du Rhône, la CC Beaujolais Pierres Dorées est le cinquième à avoir la part la plus faible de ménages modestes après les CC de l'Est Lyonnais, du Pays de l'Ozon, de la Vallée du Garon et des Vallons du Lyonnais. Depuis 2003, les ménages modestes ont baissé en nombre (3 298) et en taux (21,7%) mais ce phénomène est constaté de manière générale sur tous les EPCI à l'exception de la métropole de Lyon.

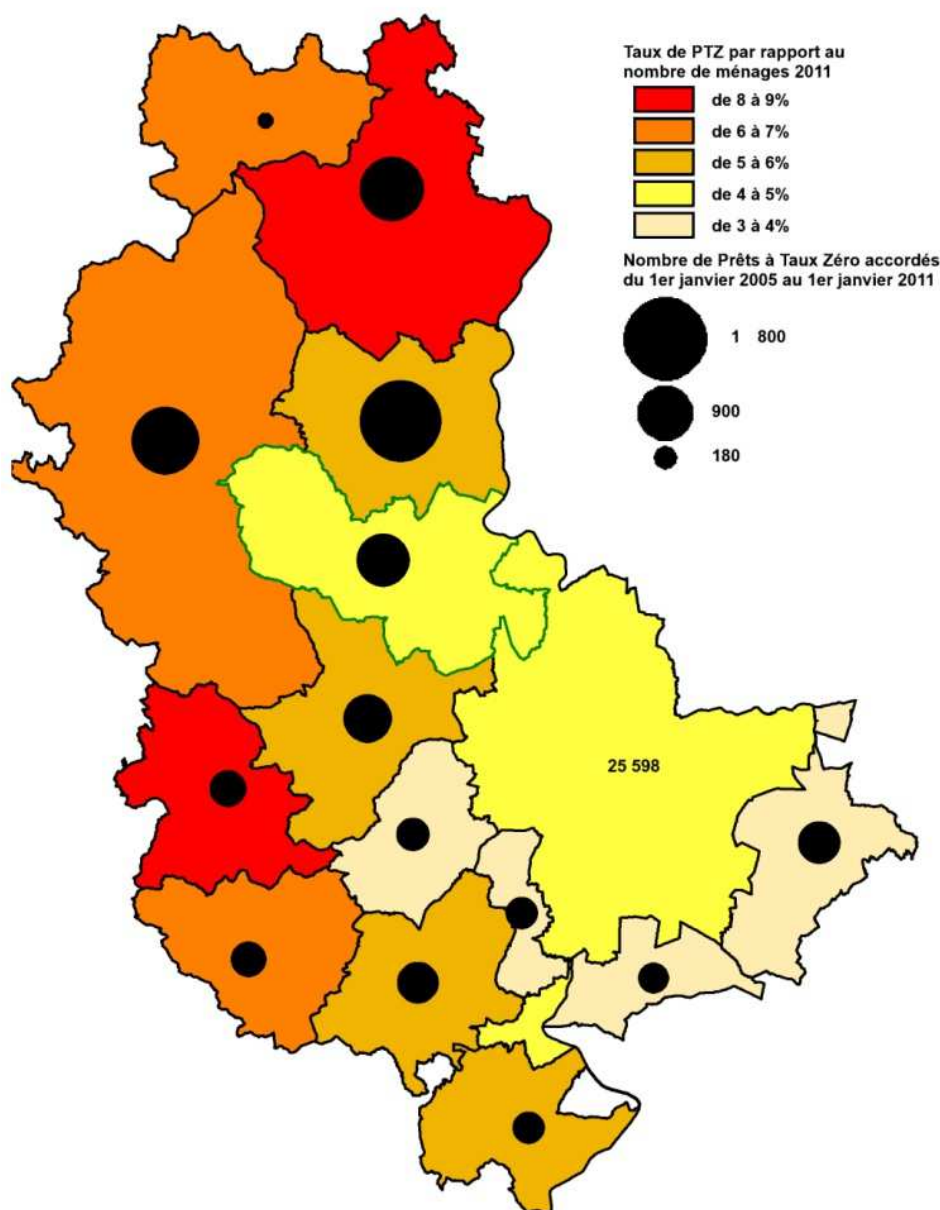


Carte 27: Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM en 2013 selon les EPCI du Rhône
SOURCE : FILOCOM – DGFIP 2013

8.3. Un marché de l'accession difficilement abordable pour les ménages modestes

La carte qui suit illustre les Prêts à Taux Zéro accordés du 1^{er} janvier 2005 au 1^{er} janvier 2011, alors qu'il était soumis à condition des ressources, ce qui n'était plus le cas en 2011. Ce nombre a été rapporté au nombre de ménages au 1^{er} janvier 2011, illustrant ainsi la part théorique des ménages de 2011 ayant pu s'installer sur le territoire grâce aux PTZ.

La CC Beaujolais Pierres Doré n'est pas le territoire où le taux de PTZ est le plus faible, mais il figure tout de même dans les EPCI où les prix du foncier et de l'immobilier sont rédhibitoires pour des ménages aux ressources modestes, même si ceux-ci peuvent bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro.



Carte 28: PTZ accordés du 1^{er} janvier 2005 au 1^{er} janvier 2011 en nombre et en taux

Source : SGFGAS de 2005 à 2010 – INSEE – RP 2011

8.4. Des jeunes ménages qui ont des difficultés à se loger ?

Comme cela a déjà été évoqué dans le chapitre consacré à la démographie, on constate que les jeunes ménages sont très peu représentés dans le secteur de la CC Beaujolais Pierres Dorées, que ce soit en volume ou en taux. Or, c'est un secteur où le marché de l'habitat est tendu et le parc locatif faible. Sachant que les jeunes ménages ont généralement des revenus moins importants à leur démarrage dans la vie active, ils se logent préférentiellement dans le parc locatif. Le peu de PTZ confirme la difficulté d'accéder au logement avec des revenus peu élevés dans cette partie du département. On peut donc émettre l'hypothèse que s'il y a peu de jeunes ménages, c'est parce qu'ils ne trouvent pas à se loger, soit dans le parc locatif, soit comme propriétaire occupant.

8.5. Synthèse

La population de la CC Beaujolais Pierres Dorées dispose de revenus élevés. Les ménages modestes y ont difficilement accès, en l'absence d'une offre de logements adaptés : cherté du marché de l'accession même en bénéficiant de Prêts à Taux Zéro, faiblesse de l'offre locative, en particulier sociale. C'est sans doute l'une des raisons pour lesquelles, les jeunes ménages, disposant de ressources en général plus limitées, sont si peu présents sur le territoire. La mixité sociale et générationnelle n'est pas assurée.

9. Zoom sur les caractéristiques des résidences principales et de leurs occupants

Le chapitre qui suit aborde les notions de parc public, parc privé et parc social.

Le parc privé regroupe les résidences principales occupées par les propriétaires occupants et par les locataires privés.

Le parc public regroupe les logements HLM et les logements des collectivités occupées au titre de résidences principales.

Le parc social correspond aux logements HLM occupés au titre de résidences principales

9.1. Les résidences principales

9.1.1. Un parc privé très majoritairement composé de logements individuels contrairement au parc public

Le parc privé de résidences principales, c'est à dire occupé par les propriétaires et les locataires privés, est composé à 84 % de maisons individuelles. Ce taux cache des disparités entre propriétaires et locataires privés, puisque la moitié de ces derniers occupent des logements collectifs contre seulement 7,8 % pour les propriétaires occupants. Le taux de logements collectifs est beaucoup plus important dans le parc public puisqu'il dépasse les trois quarts chez les locataires HLM et 'élève à 70 % pour les locataires des collectivités.

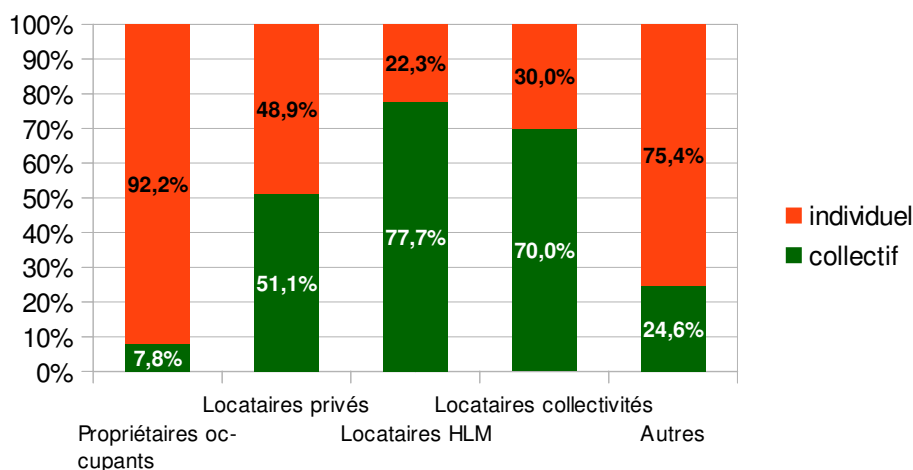


Diagramme 1: Répartition des résidences principales par statut d'occupation et type de logements en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Si l'on étudie les données disponibles sur les anciens EPCI, les constats sont les suivants :

- la part de l'individuel chez les propriétaires est à peu près similaire dans tous les EPCI : elle varie de 88,8 % pour Beaujolais Val d'Azergues à 94,2 % pour le Pays du Bois d'Oingt
- la part du collectif chez les locataires HLM est aux alentours des deux tiers pour tous les EPCI à l'exception de Beaujolais Saône Pierres Dorées où elle atteint les neuf dixièmes.
- la majorité du parc locatif privé est composé de logements collectifs pour Beaujolais Val d'Azergues et Monts d'Or Azergues, contrairement à Beaujolais Saône Pierres Dorées et Pays du Bois d'Oingt

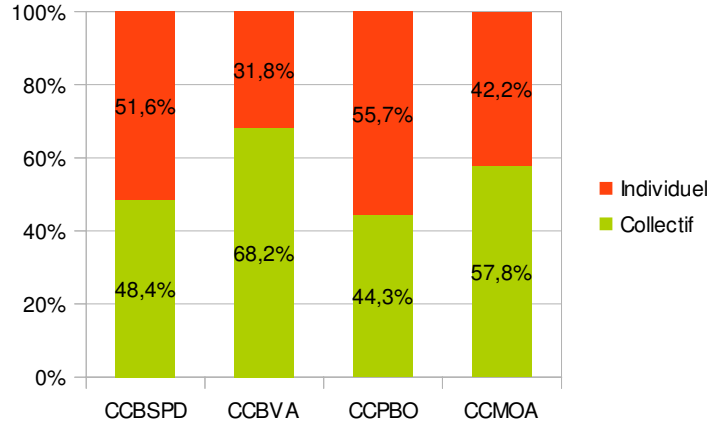
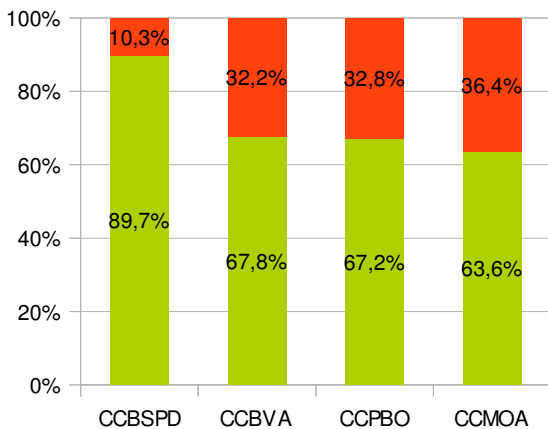


Diagramme 3: Parc locatif social selon le type de logements dans les anciens EPCI en 2013

Diagramme 2: Le parc locatif privé selon le type de logements dans les anciens EPCI en 2013

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 2 595 logements. Un tiers de ces logements supplémentaires sont collectifs, répartis à hauteur de 41 %, chez les propriétaires occupants, 41 % chez les locataires privés et 15,6 % chez les locataires HLM. Quel que soit le statut d'occupation à l'exception des logés gratuitement, le nombre de logements collectifs augmente plus vite que le nombre de logements individuels, particulièrement chez les propriétaires occupants. La part du collectif augmente légèrement sauf pour les logés gratuitement.

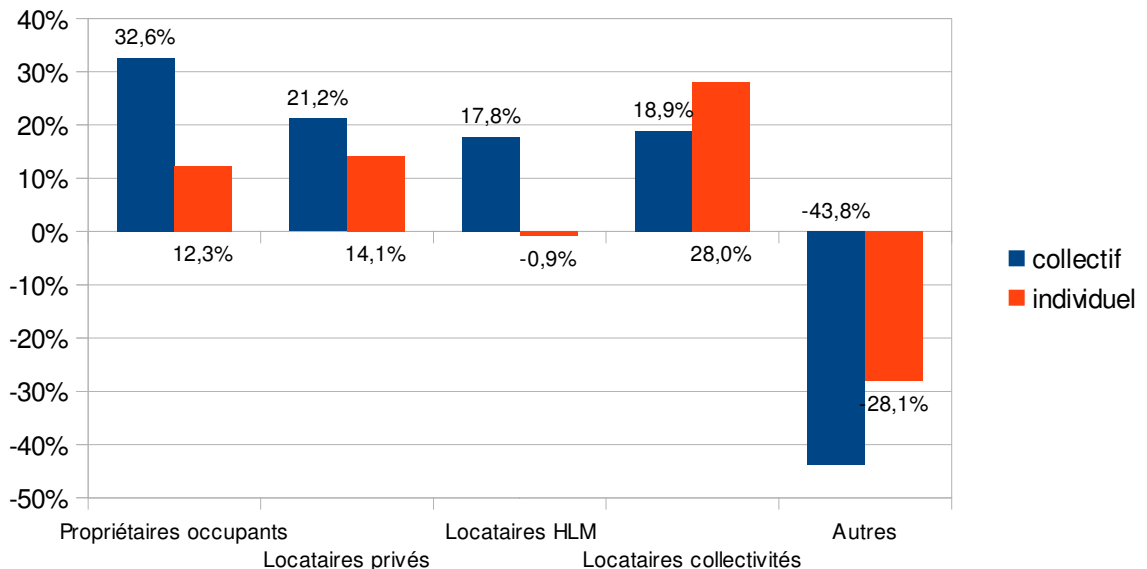


Diagramme 4: Evolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation et par type de logements entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

9.1.2. Un parc privé de résidences principales moins récent que le parc HLM

Près de la moitié des logements du parc privé ont été construits avant 1975. Cette proportion est plus importante pour les locataires privés (57,4%) que pour les propriétaires occupants (46,9%). En comparaison, les logements des locataires HLM sont beaucoup plus récents, puisqu'au maximum un quart d'entre eux sont antérieurs à 1975⁸. Cependant, le parc privé comprend une part des logements les plus énergivores (c'est à dire construits entre 1949 et 1975) moins importante que le parc HLM : 13,5 % contre 19,9 % au minimum. Les logements les plus énergivores sont moins importants pour les locataires privés que pour les propriétaires occupants.

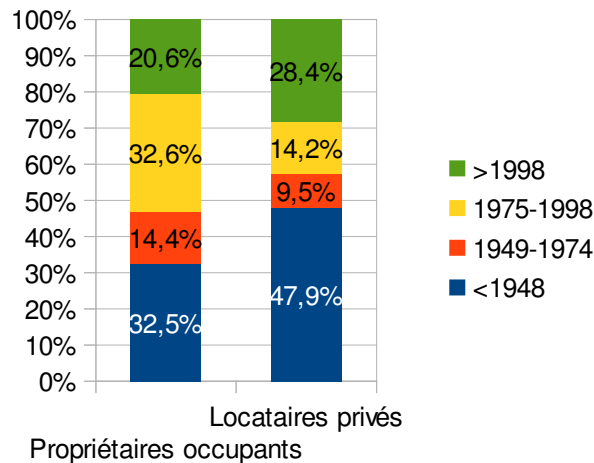


Diagramme 5: Parc privé selon la date de construction dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Pour les anciens EPCI, les données non secrétisées ne sont disponibles que pour les propriétaires occupants. Les constats sont les suivants :

- la part des logements les plus récents (construits après 75) est la plus importante dans la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées (58,1%), les autres EPCI tournant autour des 50 %
- la part des logements les plus anciens (construits avant 1949) est la plus importante dans la CC du Pays du Bois d'Oingt (41,9%)
- la part des logements les plus énergivores (construits entre 1949 et 194) est de loin la plus importante dans la CC Beaujolais Val d'Azergues (28,7%)

⁸ En raison du secret statistique, il n'est pas possible d'avoir des valeurs exactes pour les logements des locataires HLM et des collectivités territoriales.

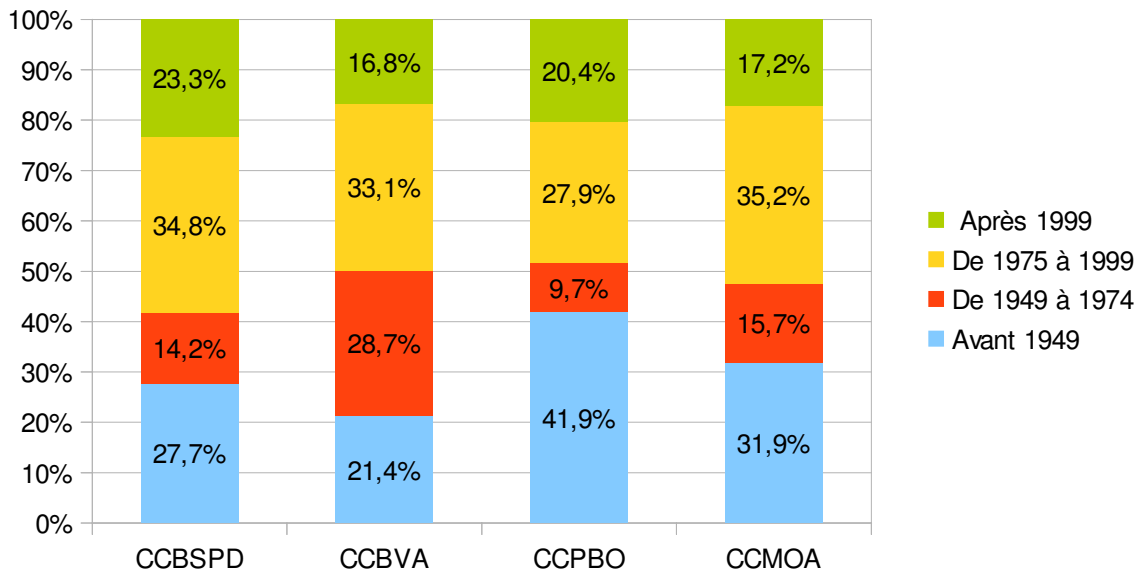


Diagramme 6: Logements des propriétaires occupants selon la date de construction dans les anciens EPCI en 2013
Source : FILOCOM 2013

9.1.3. Un parc privé comportant de plus grands logements que le parc public

Le parc privé comporte seulement 27,4 % de logements de moins de 4 pièces contre au minimum 63,1 % pour le parc HLM et 67,2 % pour le parc des collectivités. Une fois encore, une disparité existe dans le parc privé entre logements des propriétaires occupants et logements des locataires privés. Chez ces derniers, on dénombre 62,6 % de logements de moins de 4 pièces contre 19,2 % pour les propriétaires occupants. Ces différences se vérifient en termes de surface habitable moyenne, les logements des propriétaires occupants offrant une surface nettement plus importante que les logements des locataires, qu'ils soient privés ou publics.

Source : FILOCOM 2013

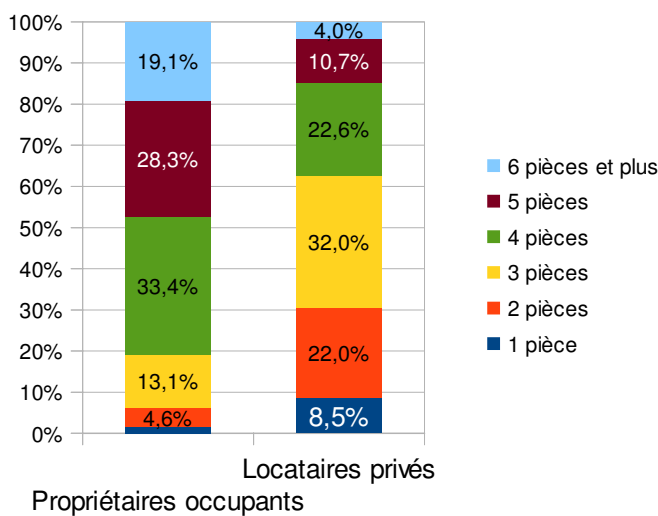


Diagramme 8: Logements du parc privé selon le nombre de pièces en 2013 dans la CCBPD

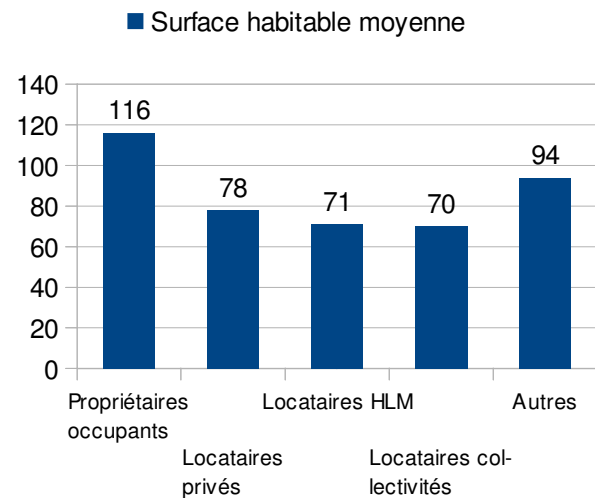


Diagramme 7: Surface habitable moyenne des résidences principales selon le statut d'occupation en 2013 dans la CCBPD

Pour les anciens EPCI, les données non secrétisées, disponibles pour les propriétaires occupants et les locataires privés, confirment la part plus importante des logements de 4 pièces et plus chez les propriétaires occupants. Certaines différences sont constatées entre les EPCI :

- Que ce soit pour les propriétaires occupants ou les locataires privés, la part des grands logements (4 pièces ou plus) est plus importante dans la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées que dans les autres EPCI
- Les logements de propriétaires occupants de petite taille (moins de 4 pièces) sont plus importants dans le CC du Pays du Bois d'Oingt
- Les logements de locataires privés de petite taille sont plus importants dans la CC Beaujolais Val d'Azergues

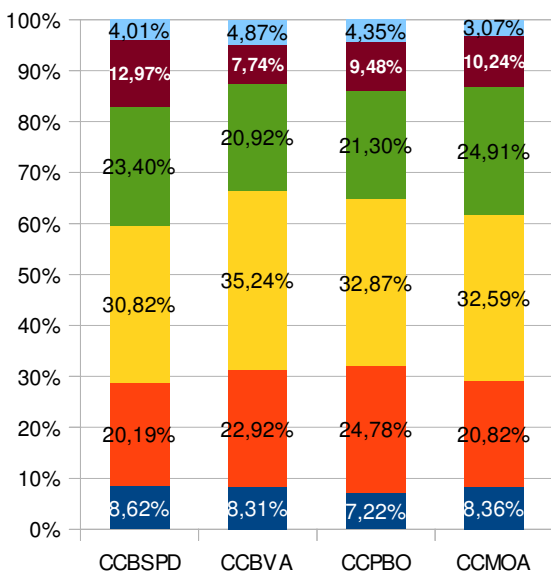


Diagramme 9: Locataires privés selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

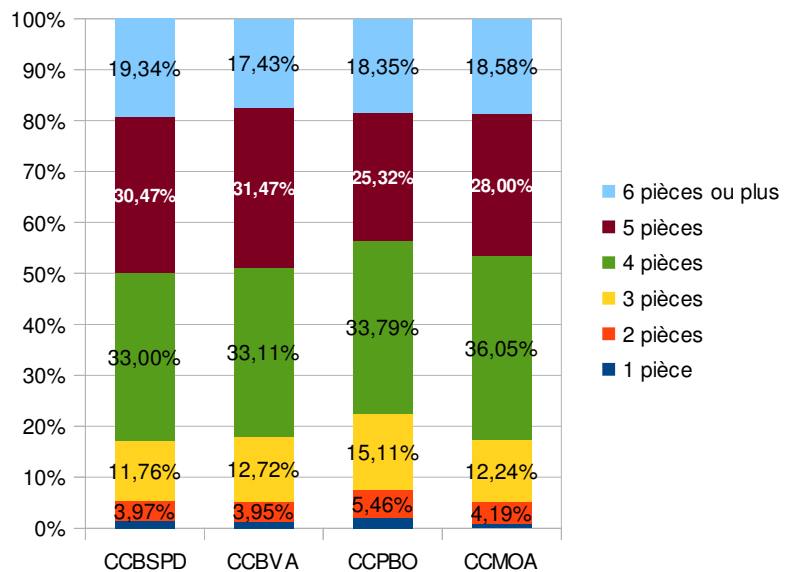


Diagramme 10: Propriétaires occupants selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

L'évolution des logements par nombre de pièces entre 2005 et 2013 ne peut être analysée que pour le parc privé en raison du secret statistique. Le nombre de logements de 1 pièces a baissé dans le parc privé. Chez les propriétaires occupants, le nombre de logements supplémentaires comporte très peu de logements de 2 pièces et seulement 12,5 % chez les locataires privés. Mais la différence se joue surtout au niveau des très grands logements (5 pièces et plus), : leur part atteint 62,9 % des logements supplémentaires chez les propriétaires occupants contre 24,8 % chez les locataires privés.

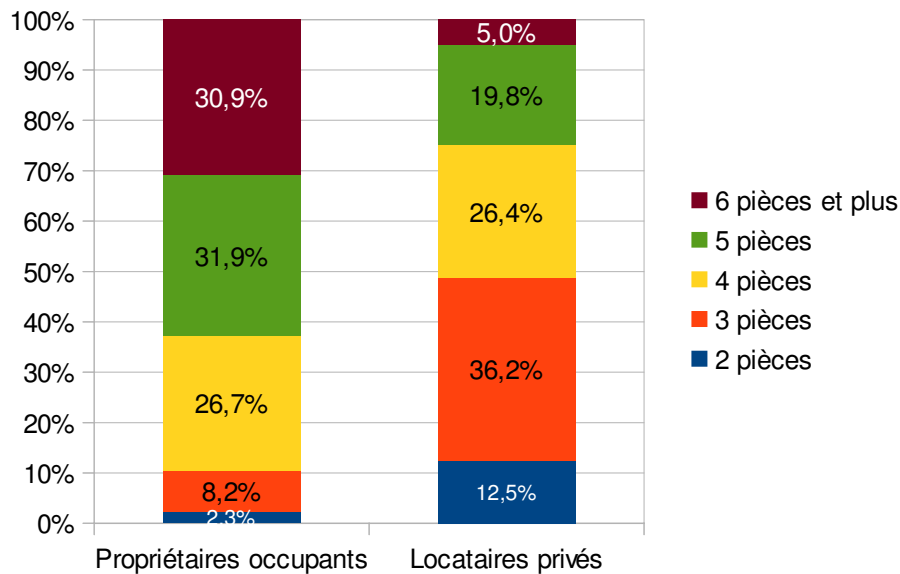


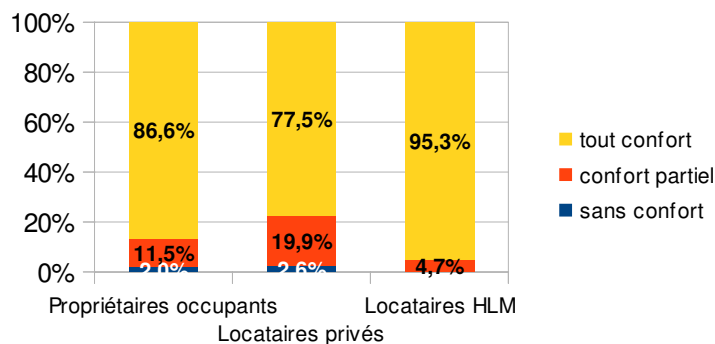
Diagramme 11: Répartition de nombre de logements supplémentaires entre 2005 et 2013 par nombre de pièces dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

9.1.4. Les logements des propriétaires occupants sont plus confortables que ceux des locataires privés mais moins que ceux des locataires HLM

86,6 % des logements des propriétaires occupants comportent tous les éléments de confort⁹ contre environ 77,5 % pour les locataires privés et 95,3 % pour les locataires HLM. Les logements sans confort sont très peu nombreux quel que soit le statut d'occupation (355 en tout). La différence se fait au niveau des logements ne disposant que d'un confort partiel (2269 en tout).

Il n'y a pas de logements sans confort chez les locataires HLM et très peu chez les locataires privés et les propriétaires occupants.



Source : FILOCOM 2013

Diagramme 12: Confort des logements selon le statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

⁹ Les éléments de confort sont : baignoire ou douche, WC et chauffage central. Les logements confort disposent de tous ces éléments, les logements sans confort d'aucun d'entre eux. Les logements avec confort partiel ne disposent que d'un ou deux éléments de confort sur les trois.

Au niveau des anciens EPCI, les constats sont les suivants :

- tous les logements des locataires HLM des CC du Pays du Bois d'Oingt et Beaujolais Val d'Azergues disposent de tous les éléments de confort
- une part importante des logements de locataires HLM de la CC Mont d'Or Azergues sont sans confort ou avec confort partiel (11,4%)
- près d'un tiers des logements des locataires privés et d'un cinquième des logements des propriétaires occupants de la CC du Pays du Bois d'Oingt sont sans confort ou avec confort partiel

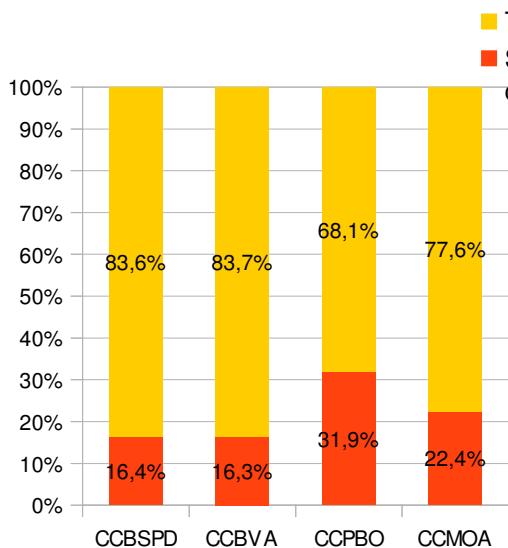


Diagramme 13: Locataires privés selon le niveau de confort en 2013 selon les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

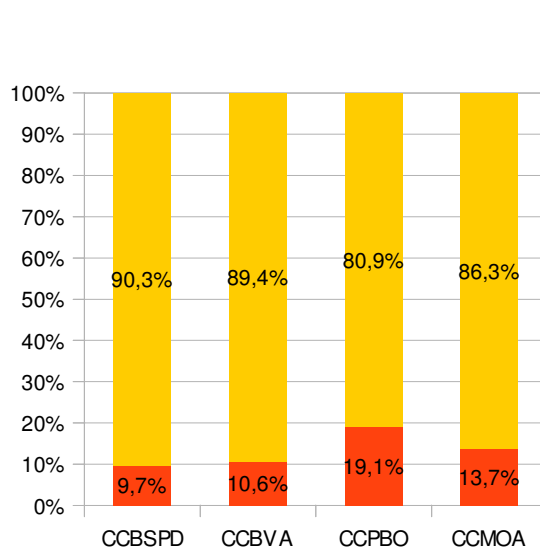


Diagramme 14: Propriétaires occupants selon le niveau de confort en 2013 selon les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements sans confort ou avec confort partiel a diminué :

- -293 logements sans confort dont -169 chez les propriétaires occupants et -105 chez les locataires privés
- -727 logements avec confort partiel dont -410 chez les propriétaires occupants et -243 chez les locataires privés

Ces logements ont fait l'objet de réhabilitation ou ont été démolis et reconstruits avec tous les éléments de confort.

9.1.5. Un parc privé potentiellement indigne très peu développé

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

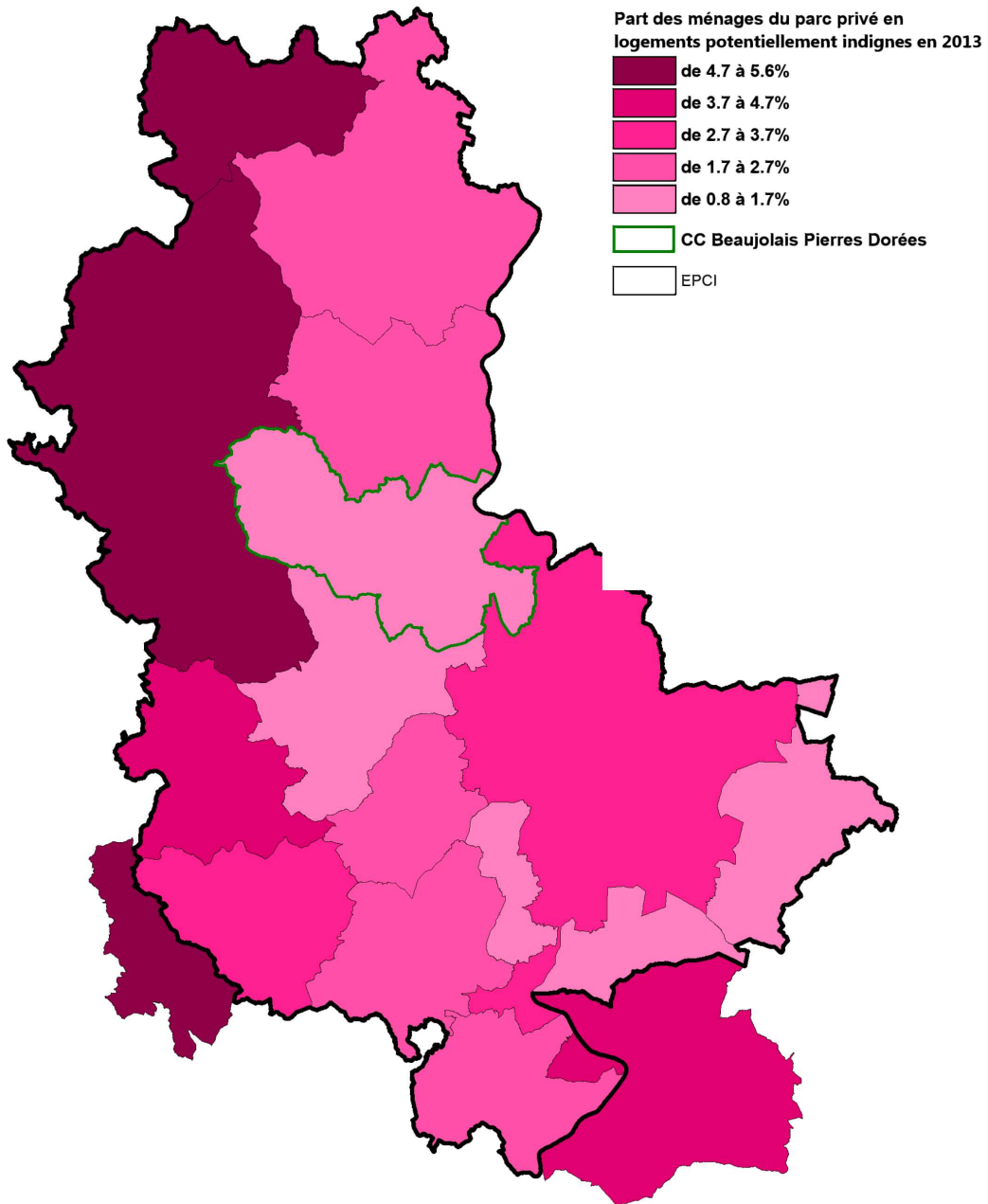
La CC Beaujolais Pierres Dorées compte 269 ménages du parc privé en situation de logement potentiellement indigne, soit 1,5 % des ménages hébergés dans le parc privé. C'est particulièrement faible au regard de l'ensemble des EPCI du Rhône. Seules les communautés de communes de l'Est Lyonnais et du Pays de l'Ozon affiche un taux de PPI inférieur.

Si l'on raisonne à l'échelle des anciens EPCI, on peut constater que le taux de PPI est particulièrement faible dans la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées. Il est plus élevé dans la CC du Pays du Bois d'Oingt mais reste très modéré

	Ménages du parc privé en situation de PPPI	Ménages du parc privé hors PPPI	Total ménages du parc privé	1. En situation de PPPI
CC Beaujolais Val d'Azergues	17	1 257	1 274	1,3%
CC Monts d'Or Azergues	59	3 369	3 428	1,7%
CC Beaujolais Saône Pierres Dorées	62	8 399	8 461	0,7%
CC des Pays du Bois d'Oingt	168	6 492	6 660	2,5%

Tableau 21: Ménages du parc privé en situation de logement potentiellement indigne en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013



Carte 29: Parc privé potentiellement indigne en 2013

Source : FILOCOM 2013

9.2. Les occupants des résidences principales

9.2.1. Des ménages de plus grande taille chez les propriétaires occupants

La part des ménages de plus de 4 personnes s'élève à près d'un tiers chez les propriétaires occupants contre 20,1 % chez les locataires privés et 22,1 % chez les locataires HLM. Les parcs locatifs privé ou HLM comportant des logements de plus petite taille, il semble logique qu'ils accueillent des ménages de plus petite taille. De fait, les ménages de grande taille aux ressources limitées ne peuvent trouver de logements adaptés à leurs revenus sur le territoire de la CCBPD.

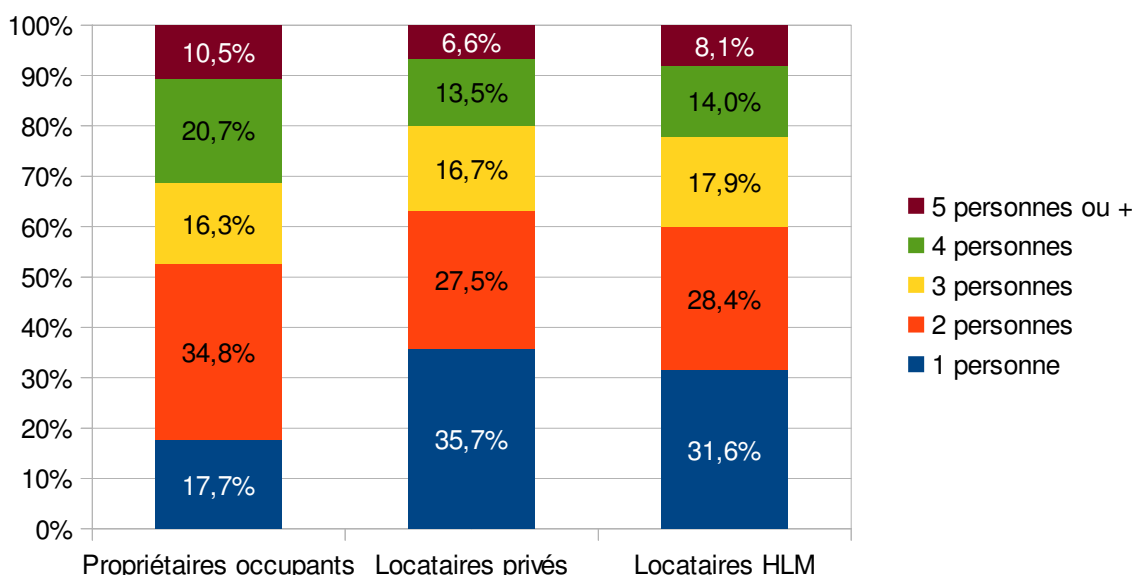


Diagramme 15: Répartition des ménages par nombre de personnes et statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Des particularités se dégagent selon les anciens EPCI :

- La part des très grands ménages (5 personnes ou plus) est la plus faible dans la CC Beaujolais Val d'Azergues, que ce soit chez les locataires privés ou les propriétaires occupants. En revanche, pour le même EPCI, elle est particulièrement élevée chez les locataires HLM (14%).
- Chez les locataires HLM, la part des petits ménages (2 personnes ou moins) est très faible dans la CC Beaujolais Val d'Azergues par rapport aux autres EPCI (44,8%). Elle est la plus élevée dans la CC Beaujolais Saône Pierres Dorées (62,8%).

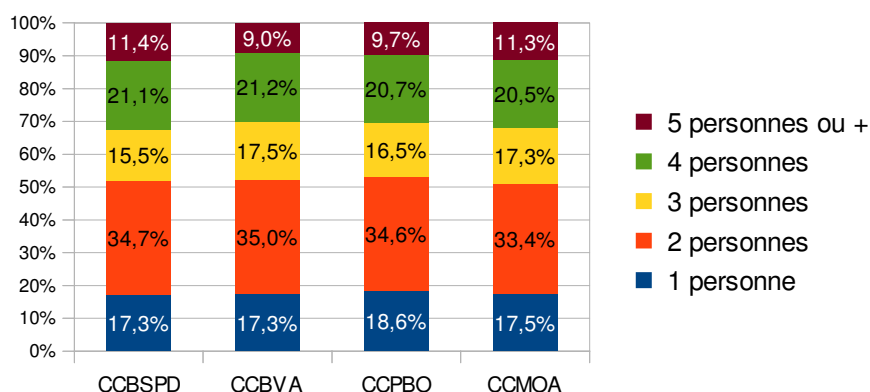


Diagramme 16: Ménages propriétaires privés par nombre de personnes en 2013 selon les anciens EPCI

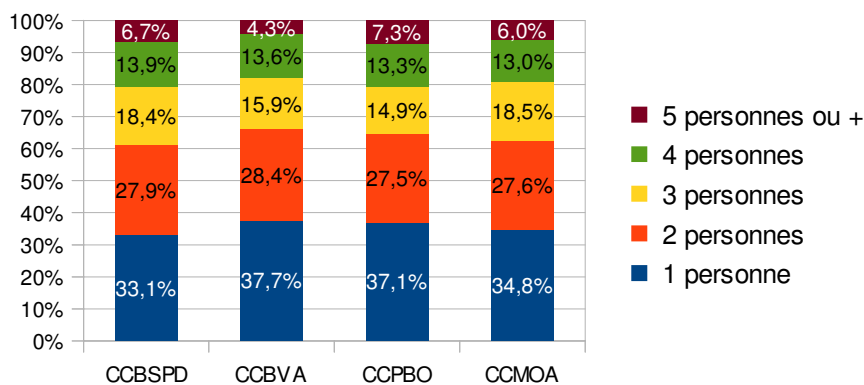


Diagramme 17: Ménages locataires privés par nombre de personnes selon les anciens EPCI

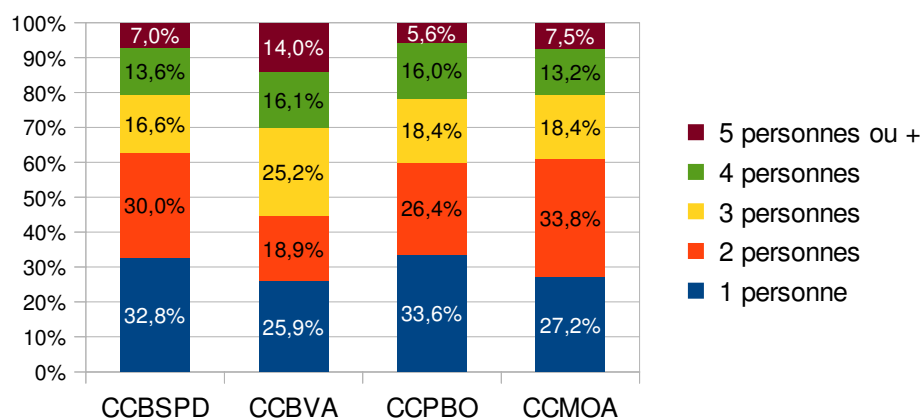


Diagramme 18: Ménages locataires HLM par nombre de personnes en 2013 selon les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

En raison des données secrétisées l'évolution des ménages en fonction du nombre de personnes entre 2005 et 2013 ne peut être analysée que sur le parc privé. Les ménages supplémentaires sont composés de 1 ou 2 personnes (67 % chez les propriétaires occupants et 82,4 % chez les locataires privés).

On compte 1 823 ménages supplémentaires de 1 ou 2 personnes entre 2005 et 2013, alors que le nombre de logements de moins de 3 pièces n'a augmenté que de 109 logements. Cela signifie que les petits ménages issus du desserrement continuent à habiter de grands logements, ou que les nouveaux ménages arrivant sur le territoire ne cherchent pas ou ne trouvent pas de petits logements.

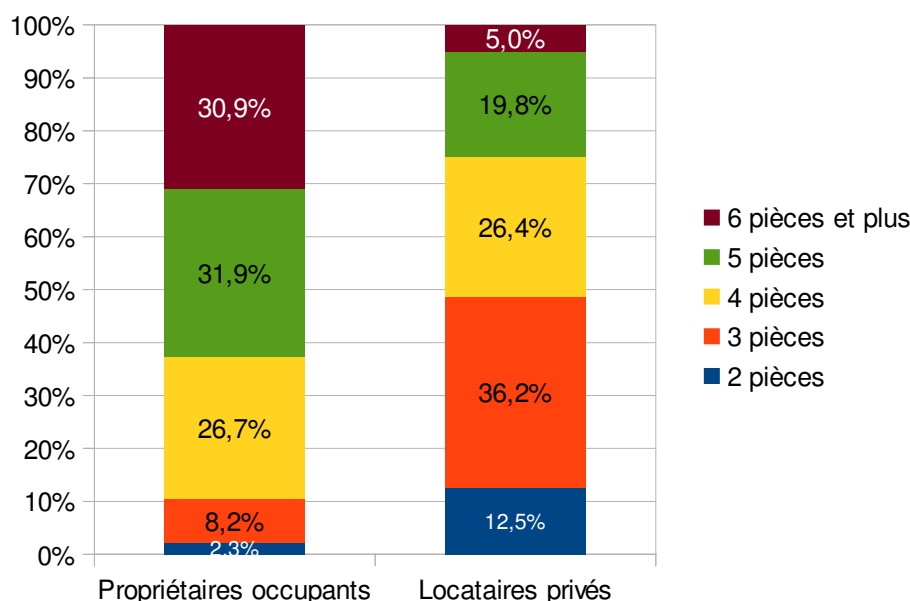


Diagramme 19: Répartition des logements supplémentaires entre 2005 et 2013 par nombre de pièces dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

9.2.2. La part des jeunes ménages est plus importante dans le parc locatif privé, celle des ménages âgés est plus importante chez les propriétaires occupants¹⁰

La part des jeunes ménages, c'est à dire ceux dont la personne de référence est âgée de moins de 39 ans s'élève à 43,9 % chez les locataires privés, contre 30,5 % chez les locataires HLM et au maximum 38,8 % chez les propriétaires occupants. 80,2 % des ménages de moins de 25 ans sont locataires privés. En revanche, 50,8 % des ménages de plus de 39 ans propriétaires occupants ont plus de 60 ans contre 31,8 % pour les locataires privés et 37,3 % pour les locataires HLM. Il y a trop de secret statistiques pour que les données soient exploitables au niveau des anciens EPCI.

¹⁰ En raison du secret statistique, il n'est pas possible d'avoir toutes les valeurs exactes pour les logements des propriétaires occupants et des collectivités territoriales.

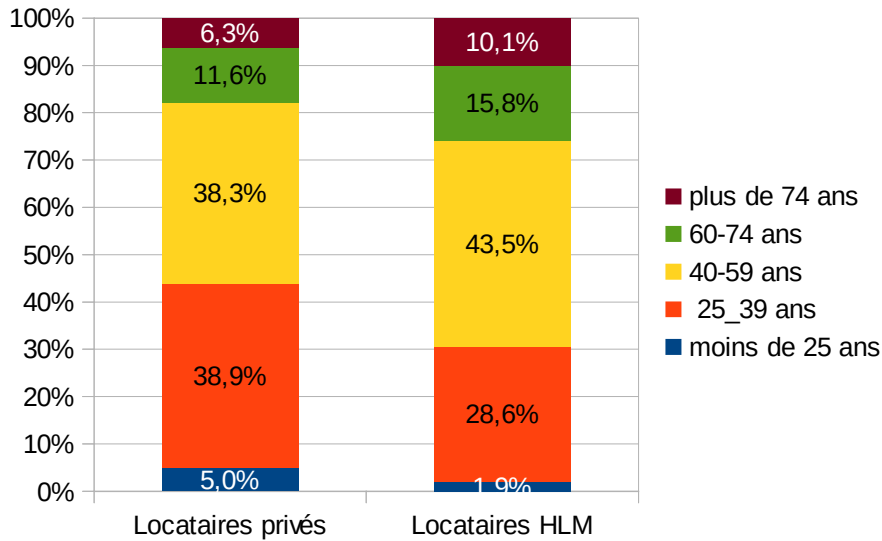


Diagramme 20: Répartition des locataires privés et HLM par tranche d'âge en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

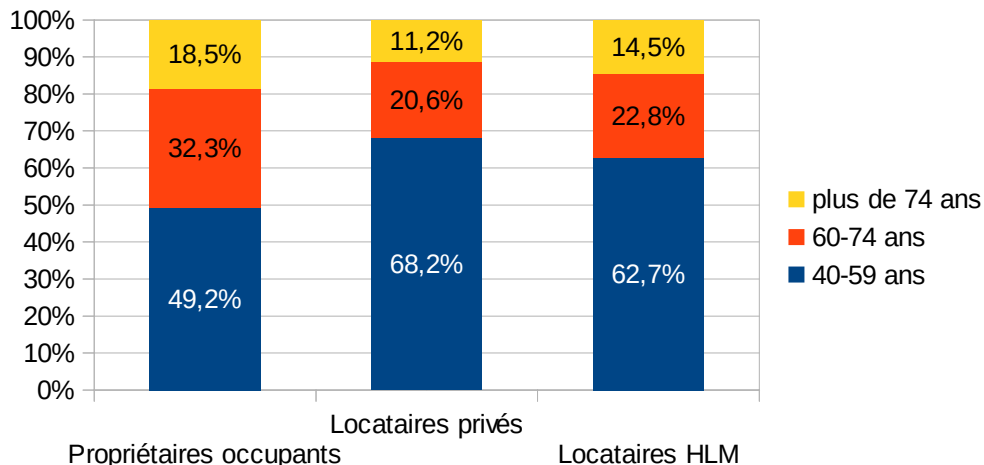


Diagramme 21: Répartition des ménages de plus de 39 ans par tranche d'âge et statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées, on ne compte que 11 ménages supplémentaires dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans et 59 ménages supplémentaires dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans. Cela confirme ce qui a été exposé dans la première partie de l'étude, à savoir que les jeunes ménages ont difficilement accès au territoire en raison de l'absence de logements abordables qui soient en adéquation avec leurs ressources financières. En revanche la personne de référence de 67,4 % des ménages supplémentaires est âgée de plus de 59 ans, dont près d'un quart de plus de 74 ans. 87,6 % des ménages supplémentaires de plus de 59 ans sont propriétaires occupants. Cela modifie néanmoins assez peu la part des ménages de plus de 59 ans entre 2005 et 2013 (de 33,4 % à 38,2%) qui reste dans la moyenne constatée sur d'autres territoires et ne modifie pas les conclusions de la première partie de l'étude, à savoir que le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées ne pose pas actuellement de problème de vieillissement anormal. Toutefois, la situation risque de changer si la proportion de ménages âgés chez les nouveaux habitants reste aussi importante dans les années à venir. La question d'un hébergement adapté se pose donc.

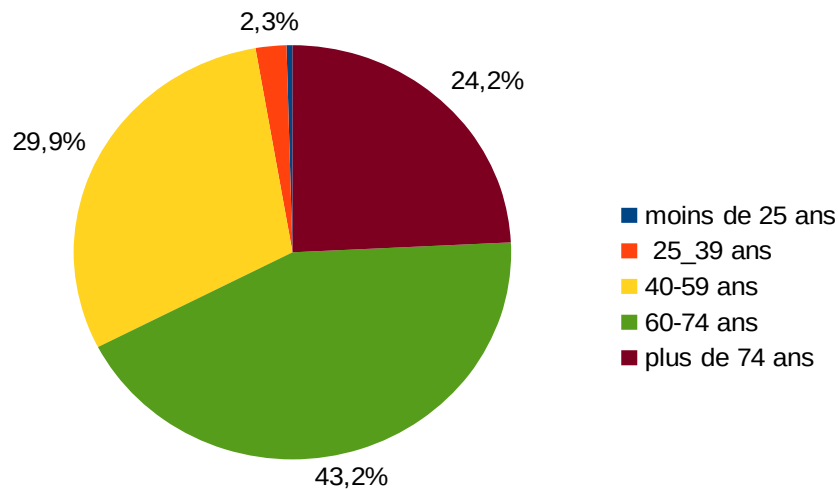


Diagramme 22: Répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge de la personne de référence dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

9.2.3. La moitié des ménages modestes habitent dans le parc locatif ou sont logés gratuitement

Les ménages modestes, c'est à dire ceux dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM, sont répartis à raison de 28,8 % dans le parc locatif privé, 23,6 % dans le parc locatif public (HLM et collectivités) et 2,9 % sont logés gratuitement. 44,7 % d'entre eux sont propriétaires. En résumé, plus des trois quarts d'entre eux sont logés dans le parc privé qui fait certainement office de parc social en raison de la carence de ce dernier. Cela amène à s'interroger sur l'état et la qualité de ces logements pour que leur coût d'acquisition ou leur loyer soient accessibles à ces ménages modestes. Quel est leur niveau de confort, quelle est leur ancienneté ou leur vétusté, leur taille ? Quelle part d'entre eux ont été conventionnés par l'ANAH ? Les données mobilisables à cette échelle ne permettent malheureusement pas de le préciser. Les logements HLM restent habités par les ménages les plus modestes.

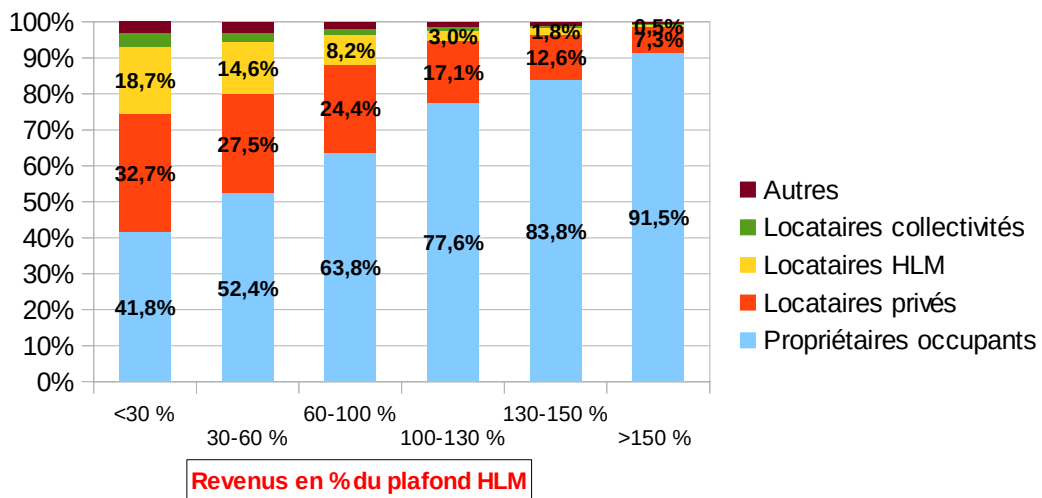


Diagramme 23: Répartition des ménages par tranche de revenus et statuts d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

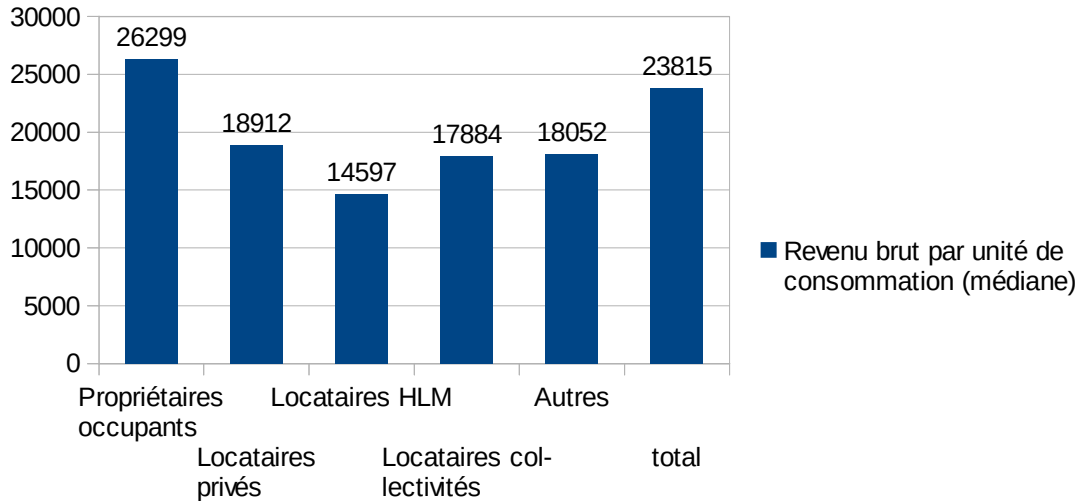


Diagramme 24: Revenu brut médian par unité de consommation par statut d'occupation en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées
 Source : FILOCOM 2013

- Les caractéristiques qui se distinguent selon les anciens EPCI sont les suivantes :
- C'est dans la CC Monts d'Or Azergues que la part des ménages les plus aisés (revenus supérieurs à 130 % du plafond HLM) est la plus élevée chez les ménages du parc privé (locataires privés et propriétaires occupants).
- En revanche, c'est la CC du Pays du Bois d'ingt qui enregistre le taux de ménages moins aisés (revenus inférieurs à 100 % du plafond HLM) le plus élevé chez les locataires HLM, la CC Monts d'Or Azergues comptant le taux le plus faible.

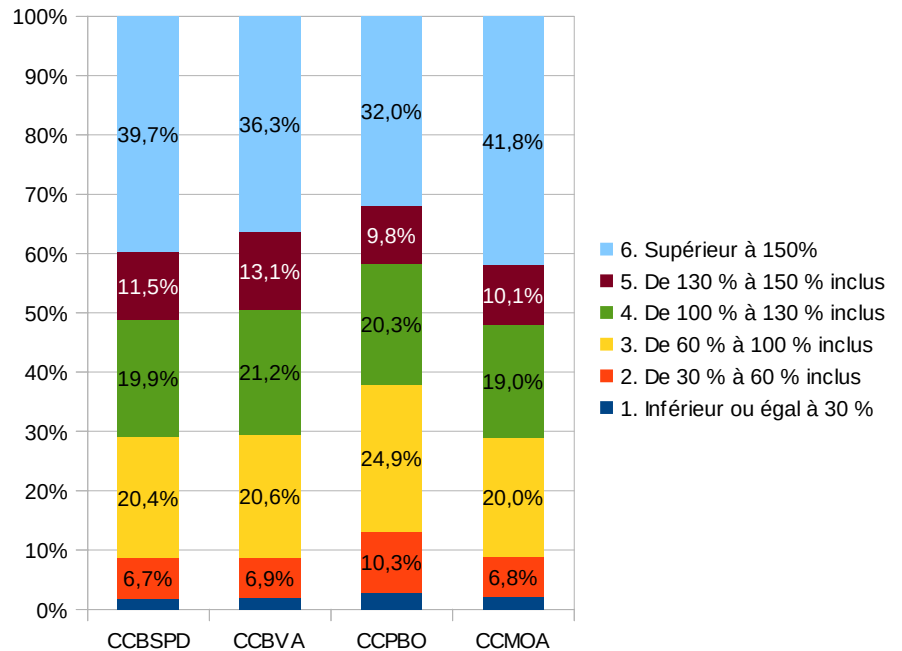
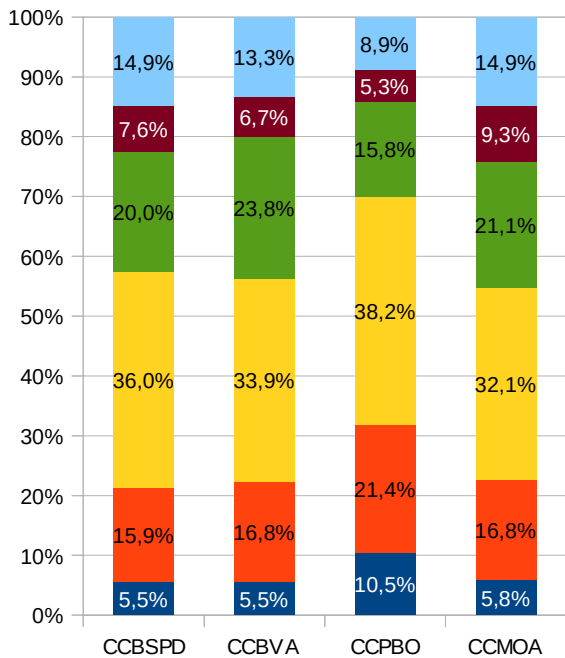


Diagramme 25: Revenus des locataires privés selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI

Diagramme 26: Revenus des propriétaires occupants selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI

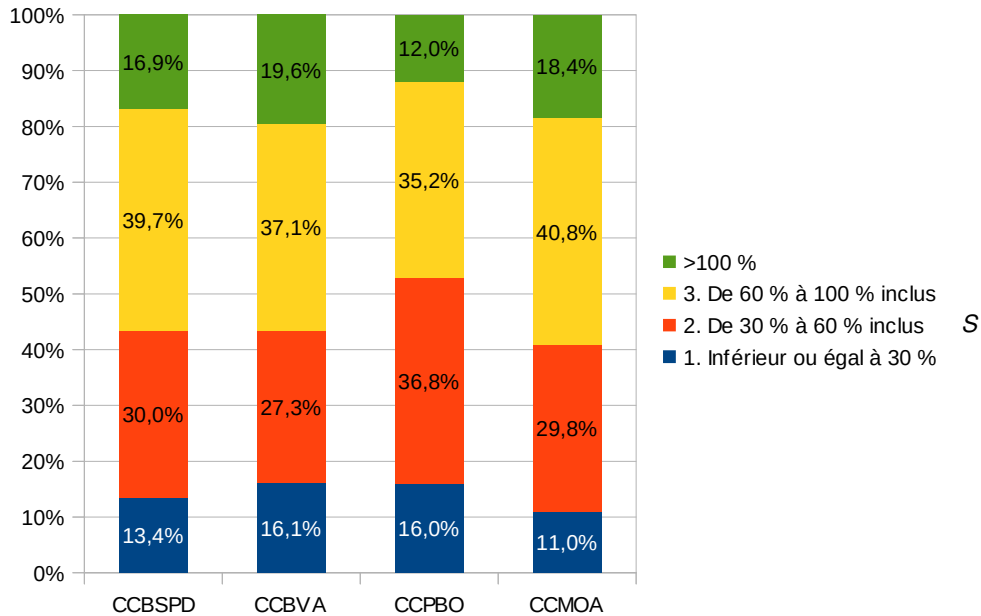


Diagramme 27: Revenus des locataires HLM selon le plafond HLM en 2013 dans les anciens EPCI
 Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013 le nombre de tous les ménages dont les revenus sont inférieurs à 100 % du plafond HLM a baissé. La plus forte baisse a été enregistrée chez les plus modestes. Cette évolution est particulièrement marquée chez les propriétaires occupants. A l'inverse, les ménages les plus aisés ont connu une spectaculaire augmentation, notamment chez les locataires privés : Les nouveaux logements privés mis en location ont ils un loyer si élevé pour que seuls les plus aisés puissent s'y installer ?

Cet enrichissement des ménages ne s'explique pas uniquement par la progression des revenus constatée de manière générale en France. La CC Beaujolais Pierres Dorées est sans doute devenu un territoire auquel seuls les plus aisés ont accès.

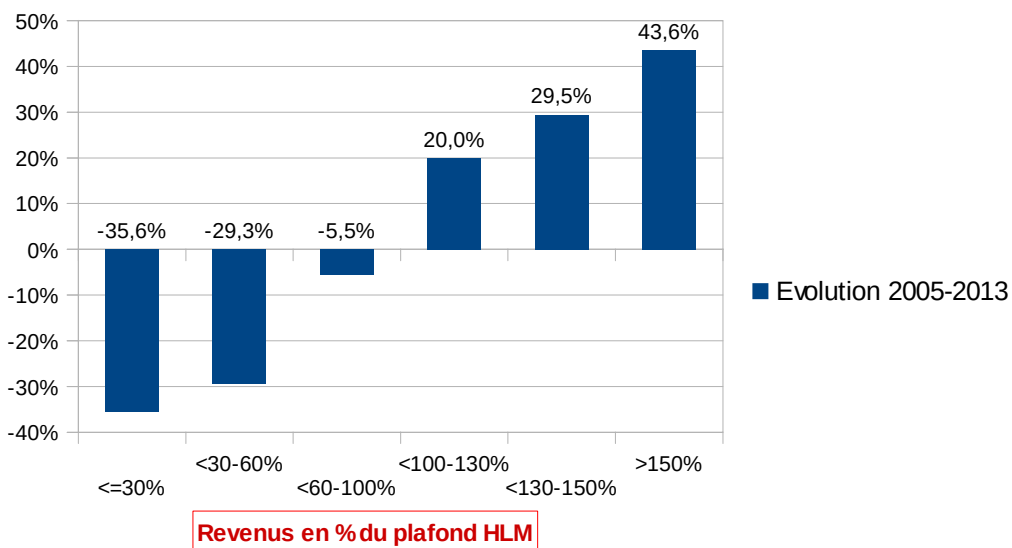


Diagramme 28: Evolution du nombre de ménages par tranches de revenus entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées
 Source : FILOCOM 2005 et 2013

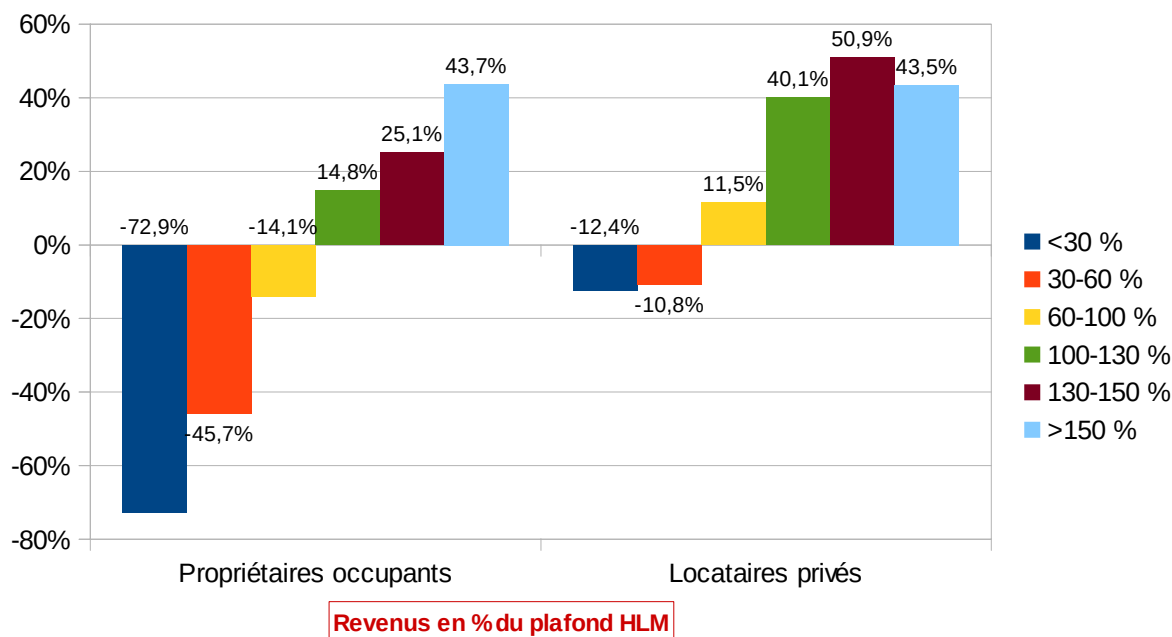


Diagramme 29: Evolution du nombre de ménages par tranches de revenus entre 2005 et 2013 dans le parc privé de la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

9.2.4. Presque tous les ménages en état de sur-occupation sont logés dans le parc privé

En 2013, la sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, ne touche que 1 % des résidences principales du parc de la CC Beaujolais Pierres Dorées, soit 185 logements. 63 d'entre eux sont en état de sur-occupation lourde. 94 % des ménages en sur-occupation sont logés dans le parc privé (67 % de propriétaires occupants et 27 % de locataires privés). Cela amène à se poser la question suivante : ne sont ce pas les ménages modestes qui souffrent de sur-occupation, ne trouvant pas de logement d'une taille adaptée à des conditions financières correspondant à leur revenu ?

La CC su Pays du Bois d'Oingt compte 83 de ces logements en état de sur-occupation, avec le taux de sur-occupation le plus élevé des anciens EPCI.

	Sur-occupation légère ou lourde	Taux de sur-occupation
CCBSPD	77	0,8%
CCBVA	13	0,9%
CCPBO	83	1,2%
CCMOA	30	0,8%

Tableau 22 : Sur_occupation en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, on dénombre 50 logements en moins en état de sur-occupation dont 27 en moins en état de sur-occupation lourde.

9.3. Synthèse

Les propriétaires occupants

En 2013, les propriétaires occupants sont au nombre de 13 799 ménages. Leurs résidences principales sont composées à 92,2 % de maisons individuelles, même si la production de logements collectifs a progressé de près d'un tiers entre 2005 et 2013. Plus de la moitié de ces logements ont été construits après 1974, mais 14,4 % d'entre eux entrent dans la catégorie des bâtiments les plus énergivores, c'est à dire construits entre 1949 et 1975. Les logements sont de grande taille (près de la moitié comportent cinq pièces et plus) et accueillent logiquement une part importante de grands ménages (près d'un tiers de ménages de 4 personnes et plus). Une part infime d'entre eux sont en état de sur-occupation (124 ménages sur un total de 13 799). Les logements des propriétaires occupants sont plus confortables que ceux des locataires privés (87 % d'entre eux disposent de tous les éléments de confort). Les propriétaires occupants sont en moyenne plus âgés (44 % d'entre eux ont plus de 60 ans) et plus riches (près de la moitié dans les tranches de revenus les plus élevées).

Les locataires privés

En 2013, les locataires privés sont au nombre de 3 211 ménages. Plus de la moitié d'entre eux habitent des logements collectifs. Leurs logements sont plus anciens que ceux des propriétaires privés. Près de la moitié d'entre eux ont été construits avant 1949, dont 45,6 % entre 1915. mais seulement 9,5 % d'entre eux entrent dans la catégorie des bâtiments les plus énergivores, c'est à dire construits entre 1949 et 1975. Les logements des locataires privés sont également de plus petite taille (moins de 15 % de logements de 5 pièces et plus et 30 % de 1 ou 2 pièces) et accueillent donc des ménages plus petits (63 % de ménages de 1 ou 2 personnes). Le taux de sur-occupation est le double de chez les propriétaires occupants, même si cela ne représente que 50 ménages. 22,5 % des logements des locataires privés sont sans confort ou avec confort partiel. Les locataires privés sont la catégorie d'occupants qui présentent la part de jeunes ménages la plus importante (44 % de moins de 40 ans). Bien que nettement moins riches, les locataires privés représentent le statut d'occupation aux revenus les plus élevés après les propriétaires occupants.

Les locataires HLM

En 2013, les locataires HLM ne représentent que 983 ménages. 78 % d'entre eux habitent des logements collectifs. Ce sont leurs logements qui sont les plus récents (74 % construits après 1974). En revanche, la part des logements les plus énergivores est la plus élevée (aux alentours de 20%). Les logements de 3 pièces sont proportionnellement les plus nombreux (42,3%). Comme les logements des locataires HLM, ils hébergent une forte proportion de ménages de petite taille (60 % de ménages de 1 ou 2 personnes). Le secret statistique ne permet pas de connaître précisément le taux des sur-occupation, mais il est en tout cas moins élevé que chez les propriétaires privés. Aucun logement n'est sans confort, mais le taux de logements avec confort partiel est le plus faible de tous les statuts d'occupation (4,7%). Les locataires HLM comptent plus de jeunes ménages (63% de moins de 40 ans) que les propriétaires occupants mais moins que les locataires privés. Ils hébergent les ménages les plus pauvres (45 % ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM).

10. Zoom sur la vacance

10.1. Un taux de vacance très élevé dans les logements collectifs

Le taux de vacance¹¹ dans les logements collectifs s'élève à 14,5 % contre 6,2 % dans les logements individuels. Alors que les logements collectifs ne représentent que 20,1 % du nombre total de logements, les logements collectifs vacants représentent 42 % du nombre total de logements vacants. Un tiers des logements vacants du parc privé sont des logements collectifs. Le chiffre est inconnu pour le parc HLM en raison du secret statistique.

La part du collectif dans les logements vacants est la plus élevée dans la CC Beaujolais Val d'Azergues. A l'inverse, c'est dans la CC du Pays du Bois d'Oingt qu'elle est la plus faible.

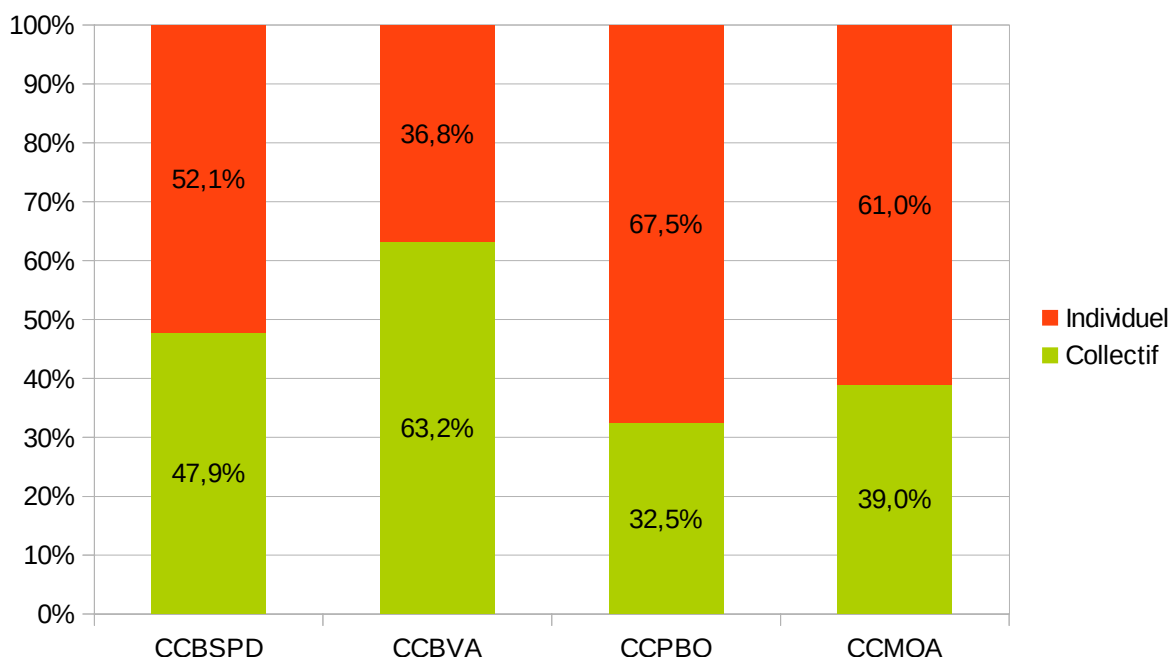


Tableau 23: Logements vacants selon le type de logement en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements collectifs vacants a augmenté à l'inverse des logements individuels vacants. La part du collectif dans les logements vacants est ainsi passé de 36,1 % en 2005 à 42 % en 2013.

10.2. Un taux de vacance très élevé dans le parc des collectivités

Le taux de vacance dans le parc des collectivités s'élève à 24,2 % alors qu'il n'est que de 7,8 % dans le parc privé et 4,7 % dans le parc HLM. Ces chiffres amènent aux conclusions suivantes :

- le parc des collectivités est sous employé ou inadapté à la demande
- le faible taux de vacance dans le parc HLM est sans doute signe de tension, signe d'une offre insuffisante au regard de la demande

¹¹ Voir annexe n°1 sur les données utilisées pour estimer la vacance

Cependant, en raison du faible nombre de logements HLM ou des collectivités, les logements vacants du parc privé au nombre de 1 445 représentent 92 % du nombre total de logements vacants.

Les données ne sont pas disponibles à l'échelle des anciens EPCI.

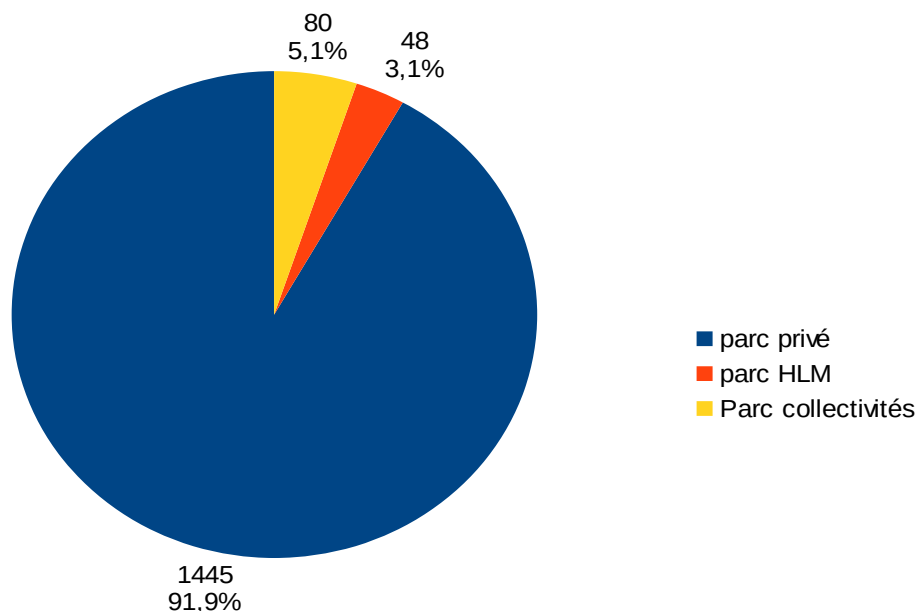


Diagramme 30: Répartition des logements vacants selon les parcs en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, le taux de vacance a baissé dans tous les parcs de logements. Le nombre total de logements vacants a pourtant augmenté s'élève à 1 573 en 2013 contre 1 459 en 2005.

	Taux de vacance 2005	Taux de vacance 2013
parc privé	7,6%	5,9%
parc HLM	6,1%	4,7%
Parc collectivités	25,4%	24,2%
total	7,8%	6,1%

Tableau 24: Evolution de la vacance entre 2005 et 2013 dans les différents parcs de logements de la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

10.3. Une vacance plus importante dans les logements de petite taille

14,3 % des logements de moins de 3 pièces sont vacants contre 3,9 % pour les logements de 3 pièces et plus. Un quart des logements d'une pièce sont vacants. Cela pourrait amener

à supposer que les logements de petite taille ne répondent pas à la demande sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées.

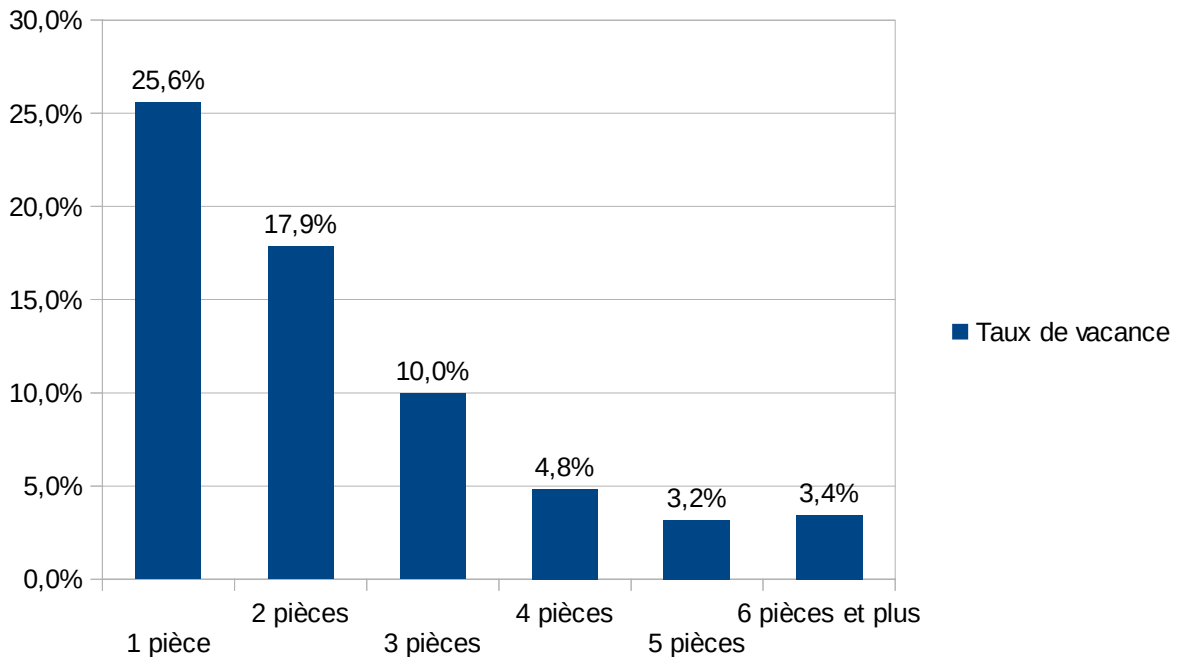


Diagramme 31: Taux de vacance en 2013 selon le type de logements

Source : FILCOM 2013

Les logements de 4 pièces et plus représentant 70 % du parc de logements, c'est logiquement parmi ces types de logements qu'on trouve le plus grand nombre de logements vacants. Ainsi 35% des logements vacants sont des logements de 4 pièces et plus, ce qui explique que la surface habitable moyenne des logements vacants s'élève tout de même à 79,5 m² (106,2 m² en moyenne pour les résidences principales).

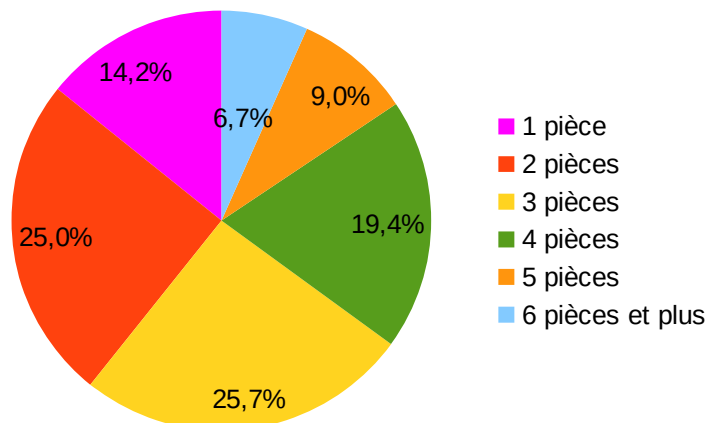


Diagramme 32: Répartition des logements vacants par nombre de pièces en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Les 2 et 3 pièces sont les logements vacants les plus nombreux dans le parc privé, et les 3 pièces les logements vacants les plus nombreux dans le parc HLM.

Logements vacants	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
Parc privé	secret statistique	28,6%	31,7%	23,9%	secret statistique	secret statistique
parc HLM	secret statistique	secret statistique	41,7%	27,1%	secret statistique	0,0%
Parc collectivités	secret statistique	0,0%	26,3%	22,5%	secret statistique	secret statistique

Tableau 25 : Répartition des logements vacants selon le nombre de pièces par parc de logements

Source : FILOCOM 2013

Dans la CC Monts d'Or Azergues, les logements de très grande taille (5 pièces et plus) sont proportionnellement plus nombreux que dans les autres anciens EPCI.

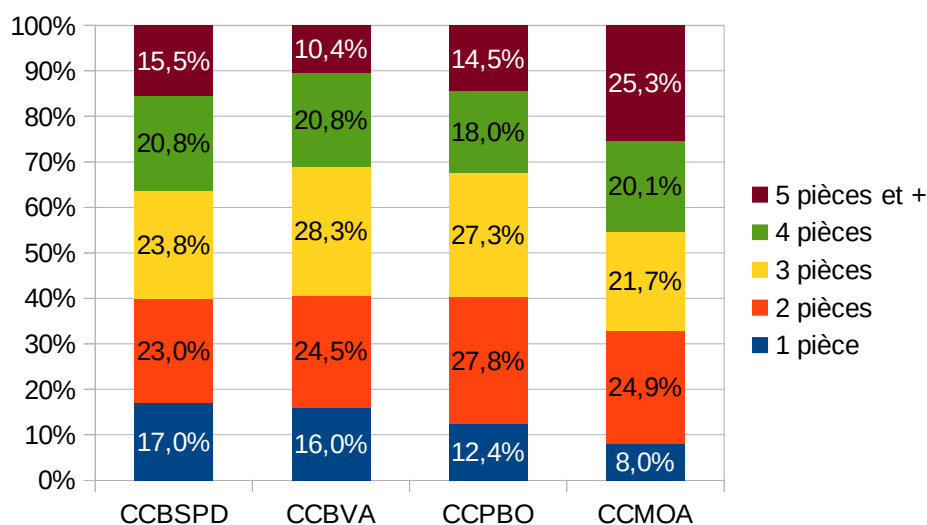


Diagramme 33: Logements vacants selon le nombre de pièces en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, l'évolution du nombre de logements vacants a été plus forte pour les logements de 4 pièces et plus, la hausse la plus forte ayant été enregistrée pour les logements de 4 pièces. Certes, le nombre de logements de 4 pièces et plus a également connu une forte évolution, et il est cohérent que la vacance augmente en proportion. Toutefois l'évolution des logements vacants de 4 pièces est plus importante que l'évolution du nombre total de logements de 4 pièces. On pourrait s'interroger sur une production trop importante de ce type de logements, mais cela ne représente que 47 logements vacants supplémentaires de 4 pièces et le taux de vacance dans les quatre pièces est quasiment inchangé entre 2005 et 2013.

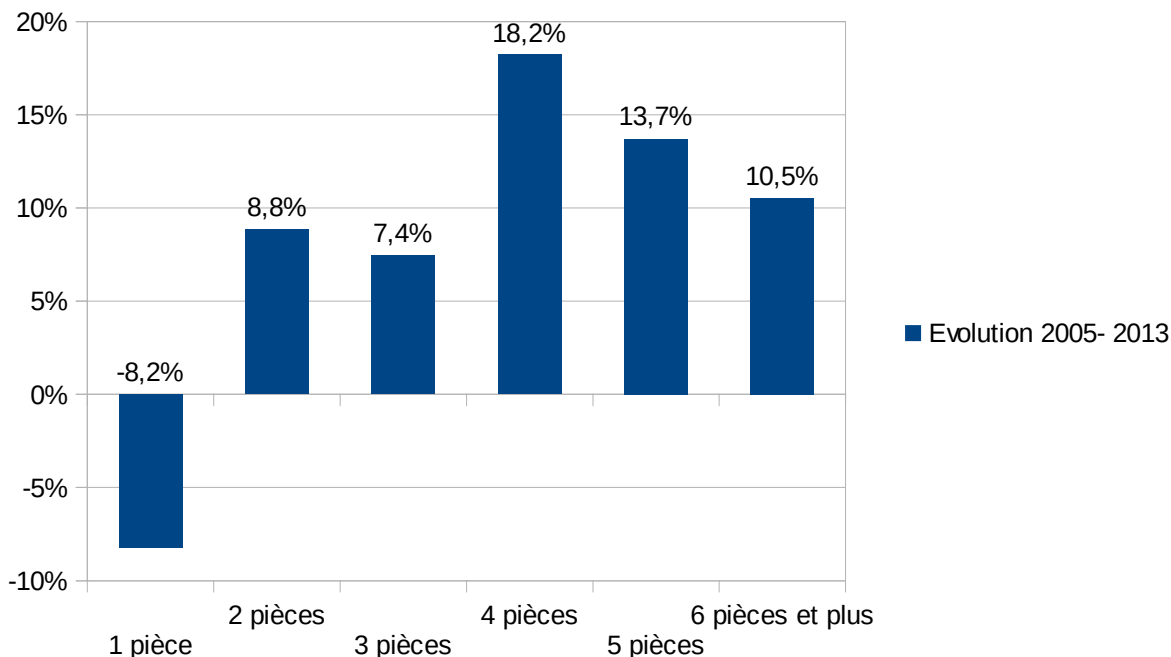


Tableau 26: Evolution du nombre de logements vacants en fonction du nombre de pièces entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2005 et 2013

10.4. Les logements vacants les plus nombreux sont les plus anciens

Les taux de vacance pour les logements construits avant 1915 et de 1915 à 1948 sont respectivement de 11,1 % et de 8,1%, alors que pour les logements construits de 1975 à 1998 et après 1998 ils ne s'élèvent qu'à 3,1 % et 5 %. Les logements construits avant 1915 représentent 57,6 % des logements vacants alors qu'ils constituent moins d'un tiers des résidences principales. Dans le parc privé, les logements anciens vacants sont encore plus nombreux puisque ceux construits avant 1915 représentent 67,3 % du nombre total de logements vacants. En raison du secret statistique les données ne sont pas disponibles pour le parc HLM et le parc des collectivités.

96 % des logements vacants construits avant 1975 (771 logements) et 77,8 % (168 logements) des logements vacants construits après 1998 sont des logements du parc privé.

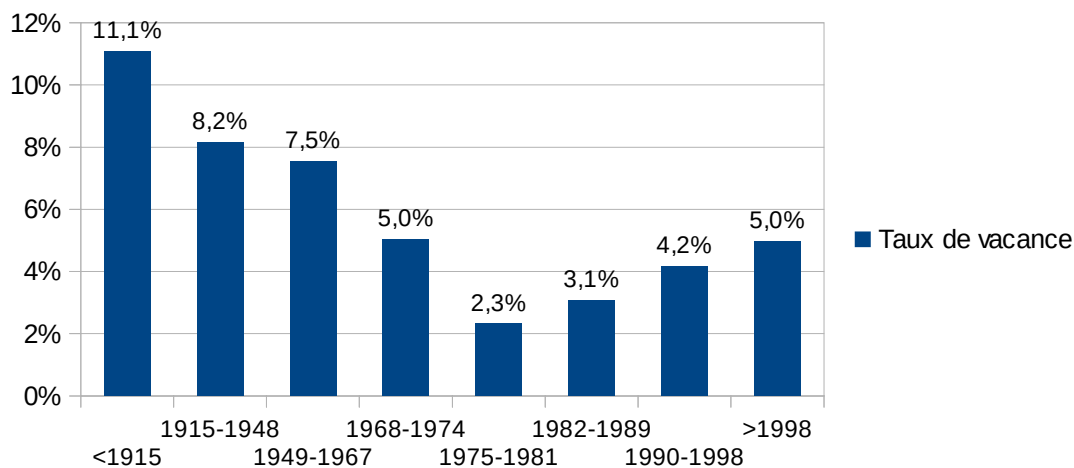


Diagramme 34: Taux de vacance en 2013 selon l'année de construction

Source : FILOCOM 2013

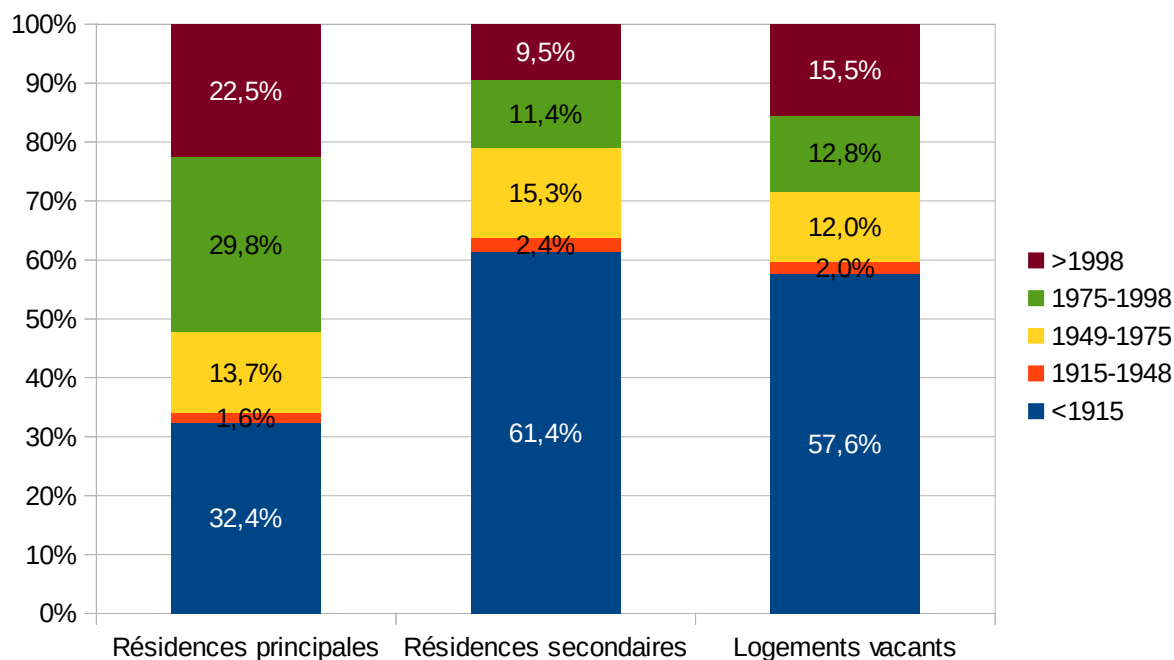


Diagramme 35: Parc de logements selon la date de construction en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

En raison de trop nombreuses données secrétisées, l'analyse ne peut être menée en totalité à l'échelle des anciens EPCI. Toutefois on peut constater que :

- la part des logements vacants construits avant 1915 est particulièrement élevée dans la CC du Pays du Bois d'Oingt
- la CC Beaujolais Val d'Azergues compte proportionnellement le nombre de logements vacants récents (construits après 2000) le plus élevé des anciens EPCI (près de 20%)

	1. Avant 1915	8. Après 2000
CCBSPD	43,3%	15,4%
CCBVA	34,9%	19,8%
CCPBO	60,4%	10,8%
CCMOA	54,2%	13,7%

Tableau 27: Logements vacants d'après l'année de construction en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

L'essentiel des logements vacants supplémentaires entre 2005 et 2013 ont été construits avant 1915 et surtout après 1998.

Logements vacants	<1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	>1998
2005	751	30	74	97	51	51	113	65
2013	803	28	80	87	47	51	81	216
Evolution 2005-2013 en volume	52	-2	6	-10	-4	0	-32	151
Evolution 2005-2013 en taux	6,9%	-6,7%	8,1%	-10,3%	-7,8%	0,0%	-28,3%	232,3%

Tableau 28: Evolution de la vacance selon l'année de construction entre 2005 et 2013

Source : FILOCOM 2005 et 2013

10.5. Un taux de vacance élevé dans les logements manquant de confort

29,5% des logements sans confort et 14,9 % des logements avec confort partiel sont vacants, alors que le taux de vacance des logements disposant de tout le confort n'est que de 5,1 %.

Les logements sans confort ou avec confort partiel représentent 44,7 % des logements vacants alors qu'ils constituent moins d'un quart des résidences principales. En revanche, ils ne représentent que 31,9 % des logements vacants du parc privé, ce qui s'explique par le fait que ces logements tout confort sont très majoritaires dans le parc privé.

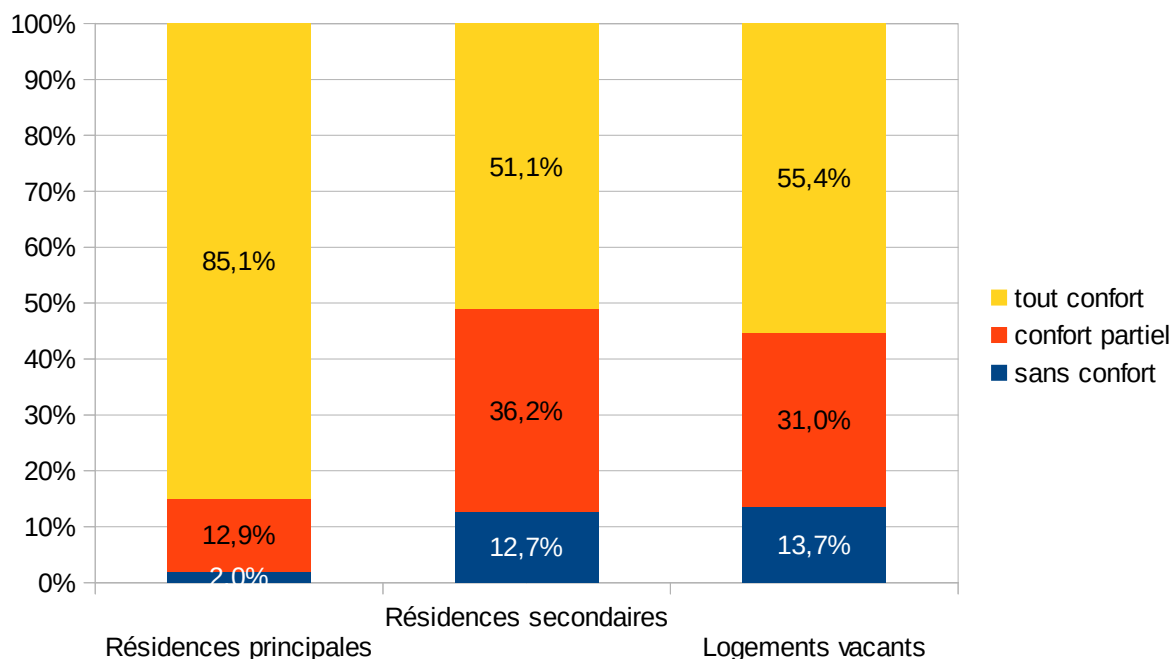


Diagramme 36: Parc de logements selon le niveau de confort en 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

Le taux de logements vacants sans confort ou avec confort partiel est très élevé dans la CC du Pays du Bois d'Oingt. Cela est à mettre en corrélation avec le nombre de logements vacants anciens dans cet EPCI.

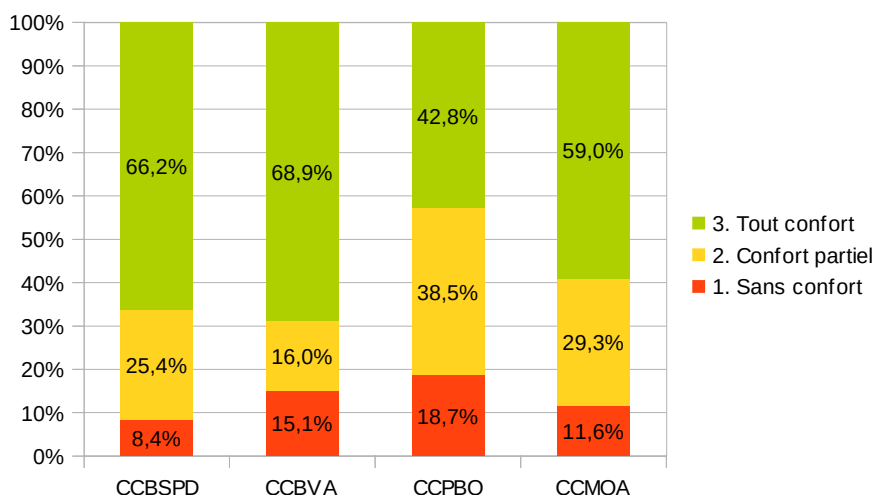


Diagramme 37: Logements vacants selon le niveau de confort en 2013 dans les anciens EPCI

Source : FILOCOM 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements vacants sans confort ou avec confort partiel a diminué, mais moins vite que le nombre total de logements de ces catégories. Ainsi, si un certain nombre d'entre eux ont été réhabilités ou détruits et reconstruits, les logements sans confort ou avec confort partiel qui subsistent sont de plus en plus délaissés. Le nombre de logements vacants tout confort augmente, mais le taux de vacance dans ce type de logements étant faible, cela ne correspond même pas au stock de logements vacants nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché immobilier, même si cela indique une certaine détente.

	logements sans confort	logements avec confort partiel	Logements tout confort	logements vacants sans confort	logements vacants avec confort partiel	Logements vacants tout confort
2005	1115	4118	13183	256	540	663
2013	729	3271	17179	215	487	871
Evolution 2005-2013 en volume	-386	-847	3996	-41	-53	208
Evolution 2005-2013 en taux	-34,6%	-20,6%	30,3%	-16,0%	-9,8%	31,4%

Tableau 29: Evolution de la vacance selon le niveau de confort entre 2005 et 2013 dans la CC Beaujolais Pierres Dorées

Source : FILOCOM 2013

10.6. Une part non négligeable de vacance de longue durée dans le parc privé

Si 70 % des logements vacants du parc privé le sont depuis 1 an ou moins, le taux de vacance supérieure ou égale à 5 ans est au minimum de 17,5 %. Ce taux s'élève à 20,7 % si l'on prend en compte la vacance supérieure ou égale à 3 ans (en tout au moins 351 logements).

La vacance de longue durée s'explique notamment par des logements trop vétustes ou trop inadaptés à la demande et qui nécessitent soit des travaux de réhabilitation, soit une démolition reconstruction pour pouvoir être à nouveau occupés.

En raison de trop nombreuses données secrétisées, l'analyse ne peut être menée à l'échelle des anciens EPCI.

10.7. Synthèse

En 2013, le nombre de logements vacants s'élève à 1573 logements dont 1 445 dans le parc privé. La vacance touche beaucoup plus les logements collectifs que les logements individuels (14,5 % de vacance contre 6,2%). Le taux de vacance est très élevé dans le parc des collectivités (24,2%), très faible dans le parc HLM (4,7%). Il reste modéré dans le parc privé (7,8%). La vacance est plus importante dans les logements de petite taille : 20,1 % des logements de moins de 3 pièces sont vacants contre 4,7 % pour les logements de 3 pièces et plus. Un quart des logements d'une pièce sont vacants. Cela pourrait amener à supposer que les logements de petite taille ne répondent pas à la demande sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées. Les 2 et 3 pièces sont les logements vacants les plus nombreux dans le parc privé, et les 3 et 4 pièces les logements vacants les plus nombreux dans le parc HLM. Les logements vacants les plus nombreux sont les plus anciens : Les taux de vacance pour les logements construits avant 1915 et de 1915 à 1948 sont respectivement de 11,1 % et de 8,1%, alors que pour les logements construits de 1975 à 1998 et après 1998 ils ne s'élèvent qu'à 3,1 % et 5 %. Le taux de vacance est élevé dans les logements manquant de confort : 29,5% des logements sans confort et 14,9 % des logements avec confort partiel sont vacants, alors que le taux de vacance des logements disposant de tout le confort n'est que de 5,1 %. La part de vacance de longue durée dans le parc privé : 20,7 % des logements vacants le sont depuis 3 ans ou plus.

11. Les enjeux

11.1. Développer l'offre locative aidée en adéquation avec les orientations du SCOT

Sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées, le parc locatif social est pratiquement inexistant, à l'exception de quelques communes. Le parc locatif privé, peu développé, ne peut pallier à l'insuffisance de logements financièrement plus abordables même s'il assume en partie un rôle social.

Du fait de cette offre en locatif abordable beaucoup trop restreinte et de la cherté du foncier et de l'immobilier pour les candidats à l'accession, les ménages aux ressources modestes, en particulier les jeunes ménages, n'ont pas accès au marché du logement. C'est une population aisée qui trouve à se loger sur le territoire. La mixité sociale et générationnelle ne peut être assurée dans ces conditions. De plus, la limitation par le SCOT du développement résidentiel dans un marché déjà tendu risque d'induire une augmentation des prix de l'immobilier (location ou acquisition) déjà élevés et donc une ségrégation sociale accrue.

De plus se pose le problème de la sur-occupation des logements. Certes, elle ne touche que 185 logements dont 63 en état de sur-occupation lourde. 94 % des ménages en sur-occupation sont logés dans le parc privé (67 % de propriétaires occupants et 27 % de locataires privés). Cela amène à se poser la question suivante : ne sont ce pas les ménages modestes qui souffrent de sur-occupation, ne trouvant pas de logement d'une taille adaptée à des conditions financières correspondant à leur revenu ?

Depuis la mise en application du SCOT et malgré son ambition affirmée de développer le parc social, aucune commune à l'exception de Pouilly le Monial et Chasselay n'a atteint les objectifs que fixe ce dernier en matière de production de logements sociaux pour la période 2006-2013. La mise en place d'une politique très volontariste en la matière semble nécessaire pour rattraper le retard. Le PLH, en reprenant localement les dispositions du SCOT, voire en les renforçant, semble indispensable au nécessaire développement du parc social.

La mise en place d'une réflexion intercommunale sur la politique de l'habitat et le développement d'une offre locative devrait se faire en cohérence avec les opportunités que le dispositif Anah peut proposer en la matière. En effet, actuellement, quelques communes de la CCPD sont considérées en zone tendue¹² par l'Anah. Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs qui souhaitent conventionner un logements locatif peuvent percevoir "la prime réduction de loyer" (notamment à condition qu'une collectivité locale octroie également une aide financière sur le projet considéré).

11.2. Assurer le renouvellement de la partie du parc de logements vétuste et inadaptée

Le taux de renouvellement du parc est faible. Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, les opérations de démolition/reconstruction ne représentent que 4,9 % de la construction neuve. C'est le taux le plus faible de tous les territoires étudiés, à l'exception des franges métropole.

¹² les communes considérées en zone tendue par l'Anah sont Anse, Les Chères, Chazay d'Azergues, Chasselay, Civrieux d'Azergues et Lozanne.

Seules 20 % des communes renouvellent une partie de leur parc de logement. Les communes de polarités 4 et les communes hors pôles du territoire sont les seules à atteindre les objectifs du SCOT qui leur sont fixés.

Pourtant, une partie du parc de logements est manifestement inadaptée comme l'indique l'état de la vacance. Les taux de vacance sont beaucoup plus élevés dans les logements anciens et manquant de confort. La part importante de la vacance de longue durée atteste que ces logements ne seront plus habités sans être au mieux réhabilités, au pire démolis et reconstruits pour répondre aux exigences actuelles. Il s'agit de renforcer la mobilisation et les appuis en faveur de l'engagement de travaux d'amélioration dans le parc existant ancien avec une information et un appui incitatif en direction des propriétaires privés.

11.3. Améliorer le niveau de confort du parc locatif privé

Le taux de logements sans confort ou avec confort partiel s'élève à 22,5 % chez les locataires privés alors que 95 % des propriétaires occupants disposent de tous les éléments de confort. L'offre locative privée est donc non seulement restreinte mais d'une qualité médiocre qui reste à améliorer. Le développement d'une offre locative nouvelle est indissociable de l'amélioration du parc locatif existant. Pour le parc privé, cela peut représenter une opportunité d'augmenter le nombre de logements conventionnés.

11.4. Permettre la réhabilitation thermique des logements, notamment des plus énergivores

13,7 % des logements appartiennent à la catégorie des logements susceptibles d'être les plus énergivores, c'est à dire qu'ils ont été construits entre 1949 et 1975. Ce taux s'élève à 14,4 % chez les propriétaires occupants, 9,5 % chez les locataires privés et 20 % chez les locataires HLM. Toutefois, un tiers des logements ont été construits avant 1949, et sans être parmi les plus énergivores, nécessitent sans doute également des travaux de réhabilitation thermique.

Etant donné le grand nombre de logements concernés chez les propriétaires occupants aux ressources financières en général importantes et dont les logements sont en très grande majorité des maisons individuelles, la majeure partie des réhabilitations nécessaires ne devrait pas, dans l'absolu, poser moins de problèmes juridiques ou financiers que sur d'autres territoires. Bien entendu, cela ne préjuge pas du possible manque de motivations des propriétaires. De plus la réhabilitation thermique des bâtiments en Pierres Dorées peut poser des problèmes techniques liées à la compatibilité des travaux nécessaires avec la préservation du patrimoine bâti.

La réhabilitation de certaines catégories de logements peut néanmoins susciter davantage de difficultés :

- Les logements de propriétaires occupants aux faibles ressources (10,1 % des propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM). Certains peuvent être déjà en situation de vulnérabilité, voire de précarité énergétique. Pour cette catégorie de logements, le programme « habiter mieux » pourrait s'avérer une solution.
- Les logements collectifs des locataires privés et des propriétaires occupants : En effet, les logements collectifs rendent souvent la mise en œuvre de travaux de réhabilitation du bâti plus difficile (contraintes techniques et juridiques dans le cas de copropriétés).

Dans le cas des logements HLM, il semble nécessaire de mobiliser les bailleurs sociaux. Cependant, si des logements HLM ont été réalisés dans le cadre des opérations de construction de logements collectifs imposant un % de logements sociaux, se pose alors le problème des copropriétés.

Si un PLH devait être élaboré sur le territoire de la CCBPD, il serait nécessaire de développer son volet énergétique pour adopter les dispositions permettant d'aller plus loin dans la problématique de la réhabilitation thermique.

11.5. Produire moins de petits logements, notamment dans le parc locatif

La vacance est plus importante dans les logements de petite taille : 14,3 % des logements de moins de 3 pièces sont vacants contre 3,9 % pour les logements de 3 pièces et plus. Un quart des logements d'une pièce sont vacants. Cela pourrait amener à supposer que les logements de petite taille ne répondent pas à la demande sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées.

La production de grands logements doit se renforcer dans le parc HLM et dans le parc locatif privé : 19,2 % des logements des propriétaires occupants parc privé comportent moins de 4 pièces contre au minimum 63,1 % pour le parc HLM et 62,6 % pour le parc locatif privé. Or les ménages modestes ou ceux qui logent dans le locatif comme une étape dans leur parcours résidentiel ne sont pas obligatoirement des petits ménages.

11.6. Concevoir une offre d'hébergement adaptée aux personnes âgées

Dans la CC Beaujolais Pierres Dorées, la part des 75 ans et plus (7,4%) n'est pas anormalement élevée. La part des 60-74 ans est à peine plus élevée que la moyenne et son évolution ne laisse pas présager une augmentation alarmante des très âgés. Cependant, les 75 ans et plus représentent tout de même 3 437 personnes. De plus 67,4 % des ménages supplémentaires recensés entre 2006 et 2011 ont plus de 59 ans, dont 24,2 % ont 75 ans et plus. Même si le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées ne pose pas actuellement de problème de vieillissement anormal, la situation risque de changer si la proportion de ménages âgés chez les nouveaux habitants reste aussi importante dans les années à venir. Cela amène à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance. Même si la volonté des personnes âgées est de rester le plus longtemps possible dans leur résidence d'origine, il vient parfois un temps où un hébergement dans une structure médicalisée ou un logement adapté à la restriction de leur mobilité s'avère nécessaire. Cette offre est de manière générale insuffisante sur tous les territoires. Il s'agit de la renforcer en prenant en compte la diversité des besoins des personnes âgées.

11.7. Poursuivre la diversification de l'offre en logements en accentuant le développement d'une offre alternative à la maison individuelle

Malgré une construction neuve dans la période 2006-2013 où la part du collectif et du groupé est devenue prépondérante, la part de l'individuel dans le parc de logements a à peine baissé et reste très élevée (78,5 % en 2013). De plus, c'est une minorité de communes qui concentrent les efforts de densification. Enfin, la part de l'individuel diffus, c'est à dire en dehors d'une opération d'aménagement telle qu'une ZAC ou un lotissement, reste importante même si elle est en baisse par rapport à la période précédente. Or l'individuel diffus est en

général davantage consommateur de foncier, sauf lorsqu'il s'agit de densification par division parcellaire (ou phénomène bimby).

Même si la consommation foncière moyenne par logement a baissé, la densification de l'habitat est à poursuivre pour préserver les terres agricoles, offrir des produits plus abordables et énergétiquement plus économiques du fait de leur compacité.

De nombreuses communes sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines. Pour ces communes qui devront rattraper leur retard, l'essentiel de la construction neuve devra se réaliser sous forme de collectif et de groupé dans les années à venir. Un PLH pourrait constituer, en concertation avec le SCOT, un outil d'incitation qui renforcerait son discours prescriptif.

11.8. Bâtir une politique foncière communautaire

Être propriétaire du terrain est la manière la plus efficace d'en maîtriser l'utilisation : pour imposer du logement social, pour proposer des prix accessibles, proposer des formes urbaines plus denses... Les communes et EPCI peuvent se constituer des réserves foncières. Des fonds fonciers peuvent être mutualisés dans le cadre de politiques foncières conduites par les EPCI.

La politique foncière mise en place peut inclure un système de veille, une concertation sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner, l'acquisition et le recours à des opérateurs, une réflexion sur les projets d'aménagement et les formes d'habitat.

Dans tous les cas, il est important d'avoir une vision stratégique des transactions foncières ayant lieu sur le territoire pour pouvoir saisir rapidement les opportunités. Un système d'information géographique permet une observation fine du marché foncier et immobilier d'un territoire. Un plan d'action foncière permet de hiérarchiser les priorités. Parallèlement, la mise en place et l'utilisation du droit de préemption urbain est indispensable pour acquérir les parcelles jugées stratégiques.

12. Conclusion

Cette étude avait pour objectifs

- de définir les enjeux en matière d'habitat sur la CC Beaujolais Pierres Dorées afin, d'une part d'apporter des arguments pouvant inciter les élus de ce territoire à élaborer un Programme Local de l'Habitat, d'autre part de déterminer si le parc privé nécessite des interventions spécifiques.
- d'apporter des éléments de discours en matière d'habitat, de construction neuve et de consommation foncière que le Service Planification Aménagement Risques puisse utiliser dans ses échanges avec les élus à l'occasion de la modification ou de la révision du SCOT.

L'analyse a mis en évidence un territoire attractif, sous pression, avec une croissance démographique et une dynamique de la construction neuve importante. Cependant ce dynamisme n'est pas toujours corrélé aux niveaux de polarités définis par le SCOT et les orientations qui en découlent.

De même, si les formes urbaines denses sont devenues prépondérantes, de nombreuses communes sont loin de respecter les orientations du SCOT en la matière. Pour plusieurs d'entre elles, il faudrait inverser radicalement la tendance. Un processus indiscutable de densification est en cours, qu'il est indispensable de poursuivre pour pérenniser l'activité agricole dans toute sa diversité, préserver ses fonctions d'usage et maintenir et développer les commerces et les services à la personne dans les polarités du SCOT.

La CC Beaujolais Pierres Dorées est également un territoire qui, du fait de la cherté du foncier et de l'immobilier et d'une offre en locatif abordable beaucoup trop restreinte, ne rend pas le marché du logement accessible aux ménages aux ressources modestes, en particulier les jeunes ménages. C'est une population aisée qui trouve à se loger sur le territoire. La mixité sociale et générationnelle ne peut être assurée dans ces conditions. Or, le territoire a pris un grand retard en matière de construction de logements sociaux, malgré les orientations plutôt ambitieuses du SCOT.

Des besoins spécifiques ont pu être mis en évidence comme celui du développement d'une offre d'hébergement adaptée aux personnes âgées. En effet, si le territoire ne pose pas actuellement de problème de vieillissement anormal, la situation risque de changer si la proportion de ménages âgés chez les nouveaux habitants reste aussi importante dans les années à venir.

Le niveau de vacance élevé dans les logements anciens et manquant de confort pose le problème de la réhabilitation ou du renouvellement d'une partie du parc de logements, très insuffisante sur la dernière période inter-censitaire.

Un niveau de confort insuffisant dans le parc locatif rend nécessaire une amélioration de ce dernier parallèlement au développement d'une offre locative nouvelle.

Enfin, dans un contexte législatif insistant sur les mesures de réduction de la consommation énergétique, la question de la réhabilitation thermique des logements anciens, notamment des plus énergivores, est à traiter. D'autant plus que ces derniers représentent une part significative du parc de logements, en particulier du parc privé.

Si des dispositions de suivi et de mise en application du SCOT sont indispensables, l'élaboration et l'adoption de PLH communautaire, permettrait à chacune des communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées de mieux apprécier les situations de l'habitat et de définir les politiques à mener solidairement. Une intervention sur le parc privé en vue de faciliter des travaux d'amélioration, avec un appui sur l'amélioration des performances énergétiques pourrait également s'avérer pertinente.

13. Annexe

13.1. Annexe N°1 : La vacance selon l'INSEE ou FILOCOM

La présente étude utilise deux sources de données pour étudier la vacance : Le recensement de la population et la base de données FILOCOM.

Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rattachés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

Lorsque des foyers ne sont pas imposables à la TH, les logements correspondant sont classés en tant que logements vacants. (Même s'ils sont réellement occupés comme par exemple : locations saisonnières, logements des élèves internes des écoles, colonies de vacances, résidences universitaires gérées par le CROUS - dégrévées depuis 1999).

De ce fait, FILOCOM surestime la vacance et les données INSEE sont donc utilisées préférentiellement pour approcher au plus près la vacance réelle.

Cependant FILOCOM offre des données détaillées sur la vacance qui ne sont pas disponibles dans les données INSEE : la vacance selon le type de logements, leur confort, leur ancienneté. Elles permettent donc une connaissance plus approfondie de l'état de la vacance, à condition de garder à l'esprit la surévaluation de ces données par rapport à la réalité.

13.2. Annexe n°2: Eléments de diagnostic économique de la CC Beaujolais Pierres Dorées

13.2.1. Un territoire dortoir malgré une activité économique bien présente

13.2.1.1. La place indéniable de l'agriculture en tant qu'activité économique

Même si le secteur agricole a perdu 391 emplois entre 2006 et 2011, les terres de production agricole sont le support d'une activité économique générant 679 emplois directs en 2011.

Plus particulièrement sur les communes de la Plaine des Chères, elle ont fait l'objet d'investissements économiques comme le remembrement et l'irrigation sur près de la moitié de leur surface. Toujours sur ces communes, plus particulièrement dans la basse vallée de l'Azergues, sont pratiquées des cultures maraîchères, horticoles et des pépinières, qui sont des cultures à haut produits bruts et plus de la moitié des exploitations pratiquent la vente directe. Cette forme de vente peut représenter une proportion importante du revenu de certaines exploitations.

Le secteur viticole, quoique fragilisé par des crises conjoncturelles et structurelles, participe pleinement à l'identité du territoire, c'est pourquoi le maintien d'une économie viticole est essentielle.

13.2.1.2. L'importance des activités présentes dans le tissu urbain mixte

Les fonctions de l'économie résidentielles sont particulièrement bien représentées sur le territoire de la CC Beaujolais Pierres Dorées. Parmi, ces dernières, on peut constater le poids important des emplois dans les services de proximité (29,6 % en 2011) et des commerces (20,2%)

La plupart de ces commerces et de services sont implantés dans le tissu urbain mixte ds villes et les bourgs centres disposent au sein de leur tissu urbain, d'importance variable suivant leur niveau hiérarchique dans l'armature urbaine du territoire. Ces activités participent au dynamisme des centre-bourgs et à la limitation des déplacements. Ils structurent la vie urbaine ou villageoise. La diversité des fonctions renforcent une activité urbaine permanente.

Le commerce et les services de proximité représentent respectivement 997 et 1 693 emplois.

13.2.1.3. Des zones d'activités économiques importantes en nombre et en superficie

La proximité des agglomérations lyonnaise et caladoise favorise le dynamisme du développement économique de ce territoire. Viennent s'ajouter aux commerces et activités présentes en tissu urbain mixte et à l'activité agricole, un nombre de ZAE (55) et une superficie totale (371 ha) non négligeables. 4 de ces zones d'activités sont encore en projets pour un total de 66 ha.

Le territoire comprend des petites ZAE mais également quelques zones d'activités assez importantes dont 4 de plus de 15 ha. Les ZAE au final, plus de 389 entreprises.

13.2.1.4. La moitié des emplois concentrée sur cinq communes

Avec environ 12 740 emplois en 2011, **le territoire de la communauté de communes représente 16,6% du nombre total d'emplois du SCOT Beaujolais**. 49,4% de ces emplois sont concentrés dans cinq communes : Anse, Civrieux d'Azergues, Lozanne, Chazay d'Azergues et le Bois d'Oingt.

13.2.1.5. Peu de pôles d'emplois

A l'échelle du département, en termes de volume d'emplois, la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées ne compte qu'un seul pôle d'emploi principal (Anse) et trois pôles d'emplois secondaires (Chazay d'Azergues, Lozanne, Civrieux). Un seul est un pôle attractif avec un ratio emplois sur actifs ayant un emploi supérieur à 100 %: Civrieux d'Azergues, qui n'est que pôle secondaire.

13.2.1.6. 6 emplois offerts pour 10 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire

La communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées est loin de l'équilibre entre emplois proposés et population active ayant un emploi résidant sur le territoire : En 2011, environ 6 emplois pour 10 actifs ayant un emploi. Par rapport aux territoires limitrophes, c'est le territoire le plus résidentiel. De plus le ratio emplois sur actifs ayant un emploi (ou taux d'attractivité de l'emploi) a légèrement baissé depuis 2006. En réalité, 19 des 34 communes du territoire ont vu leur taux d'attractivité de l'emploi baisser, dont 12 en raison d'une perte d'emploi.

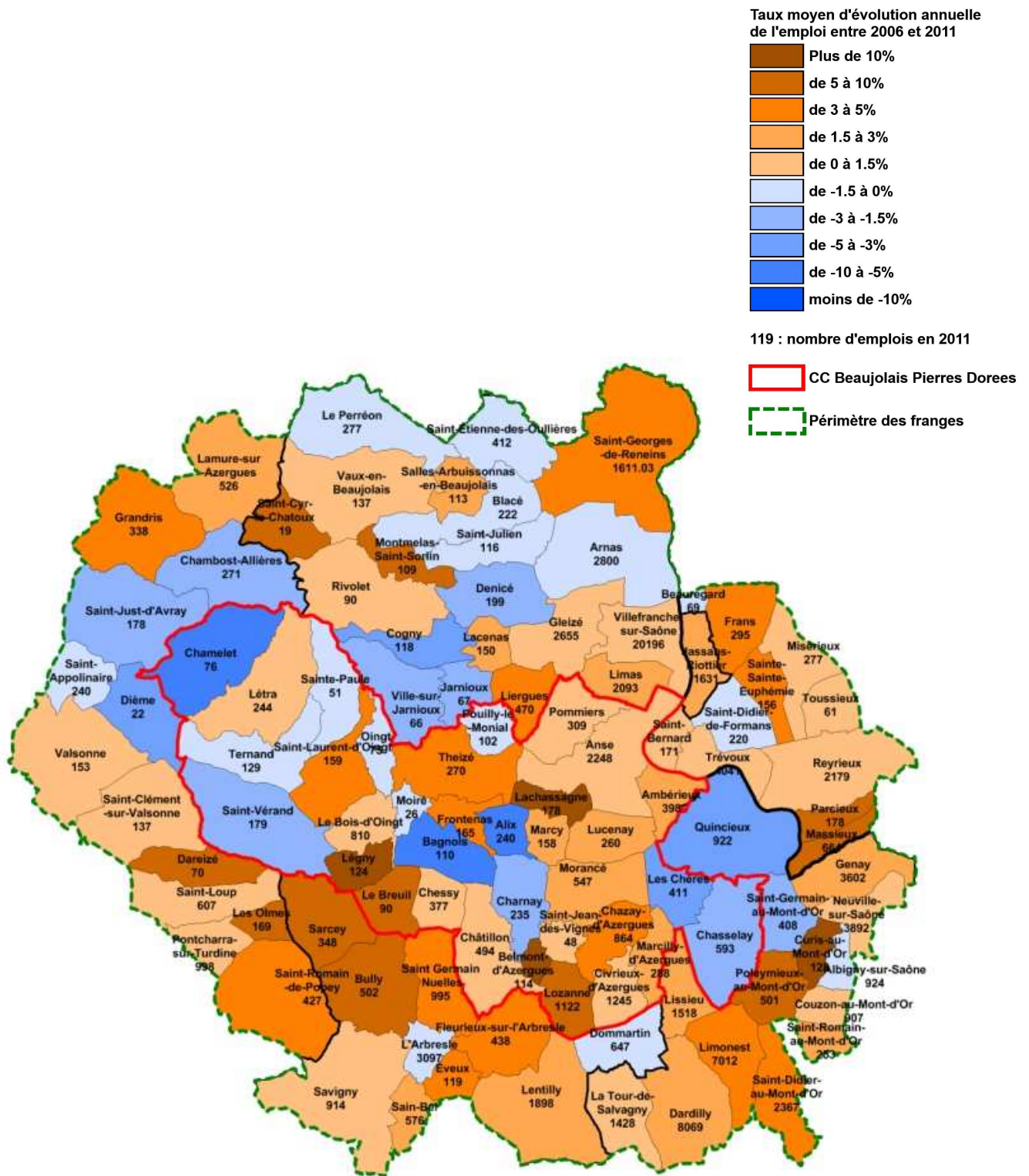
Seules deux communes ont un taux d'attractivité de l'emploi supérieur à 100 %: Civrieux d'Azergues et Ambérieux, même si Lozanne, Alix et le Bois d'Oingt en sont proches. Près des deux tiers des communes du territoire (soit 21 communes sur 34) sont même très résidentielles puisque la population active ayant un emploi y est plus de deux fois plus importante que le nombre d'emplois.

En fait le nombre d'emplois a augmenté de manière assez significative entre 2006 et 2011 mais insuffisamment au regard de la population accueillie.

	Emplois 2006	actifs ayant un emploi 2006	Emplois 2011	Taux d'évolution annuel moyen des emplois entre 2006 et 2011	actifs ayant un emploi 2011	Rapport emplois/actifs ayant un emploi 2006	Rapport emplois/actifs ayant un emploi 2011
CC Beaujolais Pierre Dorées	12023	19110	12 740	1,2%	20 770	62,9%	61,3%
CA Villefranche Beaujolais Saône	31186	23134	31 920	0,5%	29 319	134,8%	108,9%
CCPA	10344	15537	11 047	1,3%	16 717	66,6%	66,1%
Franges Ain	7662	11068	8 311	1,6%	11 215	69,2%	74,1%
Franges COR	3828	4987	4 137	1,6%	5 329	76,8%	77,6%
Franges métropole	29012	21865	31 931	1,9%	22 614	132,7%	141,2%

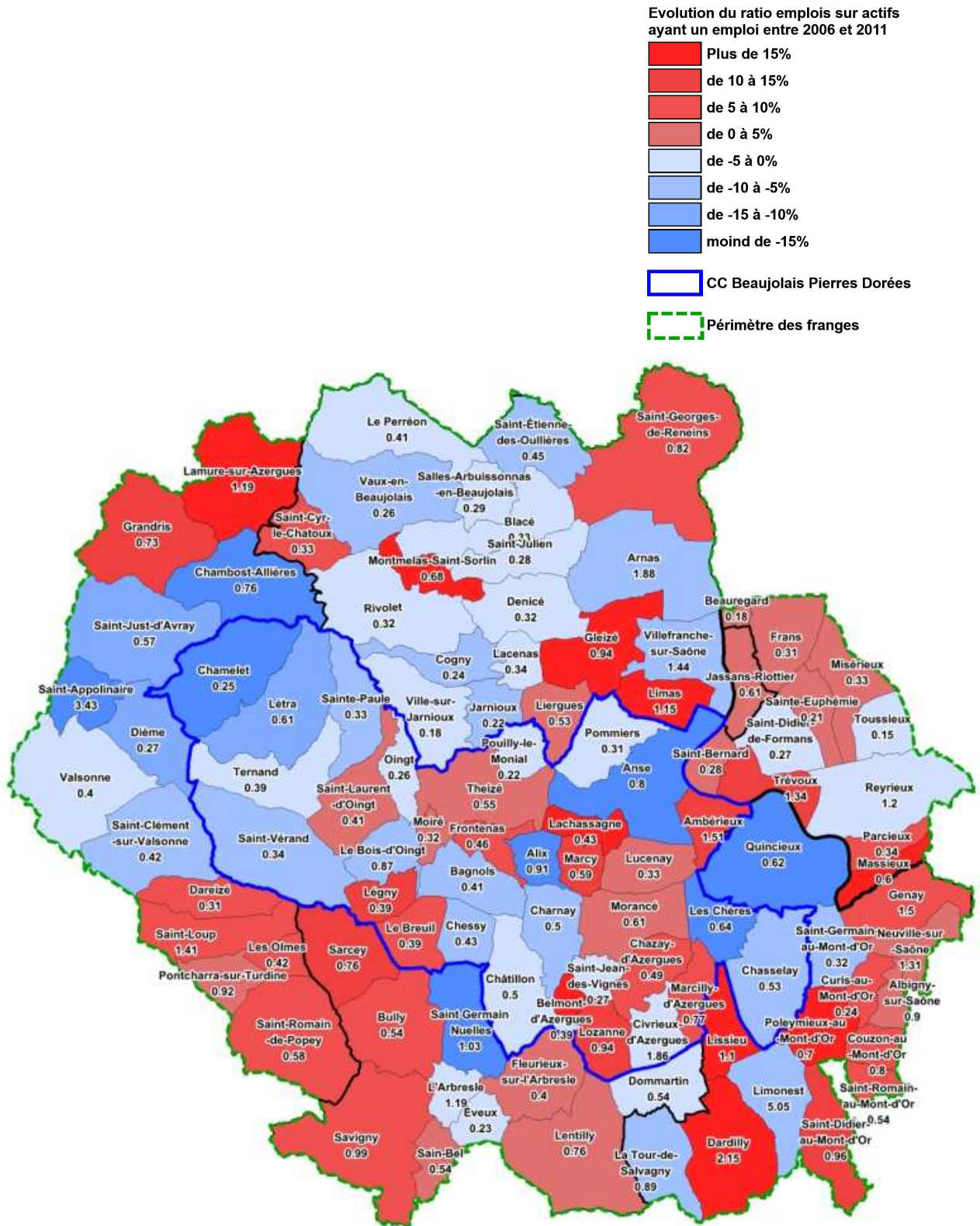
Tableau 30: Emplois, actifs ayant un emploi et indice de concentration d'emploi en 2006 et 2011

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 30: Evolution de l'emploi entre 2006 et 2011

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 31: Ratios emplois sur actifs ayant un emploi en 2011 et évolution 2006-2011

Source : INSEE – RP 2006-2011