RÉVISION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Phase 1 – bilan et diagnostic

Juillet 2014

études actions
développement urbain, territorial et social
19, rue Mazagran - 69007 Lyon
Tél. : 04 72 72 07 41
Fax : 09 57 94 64 18
agence@etudes-actions.coop
www.etudes-actions.coop

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU TERRITOIRE 5

1. Positionnement territorial 5

2. Infrastructures de déplacement et équipements 6

2.1. Des infrastructures propices au transport routier 6

2.2. Un bassin de vie proche du Grand Lyon mais néanmoins autonome 8

3. Economie et emploi 9

3.1. Un tissu économique rural et commercial mais également support d'activités de logistique 9

3.2. Un territoire de résidence et d'emploi 11

3.3. Des emplois salariés en majorité pérennes 12

4. Caractéristiques et évolutions sociodémographiques 12

4.1. Une démographie encore dynamique quoiqu'en ralentissement 12

4.2. Une population jeune mais ayant tendance au vieillissement 14

4.3. Un profil familial des ménages, se diversifiant 14

4.4. Des revenus élevés, mais contrastés 15

4.5. Un besoin en logement, à population égale, relativement faible 17

LE PARC DE LOGEMENTS 19

1. Un parc de logements très spécialisé 19

1.1. Un fort taux d'occupation permanente du parc 19

1.2. Une majorité de logements individuels et de grande taille, en décalage avec l'évolution de la structure des ménages 19

1.3. Un forte proportion de propriétaires occupants et un parc locatif privé assez peu développé 20

2. Peu de besoin ni d'opportunité de réhabilitation dans le parc privé 22

2.1. Peu de besoins de réhabilitation lourde 22

2.2. Peu de potentiel de reconquête des logements vacants 23

2.3. Quelques besoins d'amélioration énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie 23

3. Un parc locatif social essentiellement constitué de logements gérés par les bailleurs sociaux institutionnels 24

3.1. Un bailleur historique et une variété de nouveaux bailleurs 25

3.2. Un parc social récent, constitué de petites opérations, sans difficulté de vie sociale 26

3.3. Des besoins limités de réhabilitation du parc social 27

3.4. Des pratiques diverses concernant les attributions 28

4. Une soixantaine de logements communaux non conventionnés 29

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS 31

1. Une offre annuelle de logements évaluée à environ un millier de logements 31

2. La construction neuve 31

2.1. Une construction soutenue : 170 logements construits chaque année depuis 2006 31

2.2. Une tendance à la diversification des typologies construites 33

3. L'accession : des prix élevés 33

3.1. La revente dans l'individuel ancien 33

3.2. Les maisons neuves 34

3.3. Une demande significative en appartement 34

3.4. L'accession sociale 34

4. La location privée : une offre limitée et des loyers coûteux 35
5. Un parc locatif social en développement mais ne répondant pas à tous les besoins 36
5.1. Une programmation en logements sociaux soutenue 36
5.2. Une construction de logements sociaux proche des objectifs du PLH 37
5.3. Des projets de vente de certains logements sociaux 39
5.4. Des évolutions qualitatives dans la production récente 39
5.5. Une demande en logement social importante et en décalage avec l'offre disponible 41

LES BESOINS SPÉCIFIQUES 43
1. Les personnes âgées et handicapées 43
1.1. Une population âgée en augmentation 43
1.2. Un taux d'équipement important mais des besoins à satisfaire 43
1.3. De nombreux projets pour personnes âgées en cours ou en réflexion 44
1.4. Les personnes handicapées : des besoins difficilement quantifiables 44
1.5. L'adaptation des logements à l'absence d'autonomie 45
2. Les ménages les plus démunis 45
2.1. Une demande en logement social pour certains ménages aux ressources limitées 45
2.2. Des besoins ponctuels en matière d'hébergement 46
2.3. Une politique départementale vers et dans le logement 46
3. Des difficultés accrues d'accès au logement pour les jeunes 47
3.1. Des difficultés de décohabitation 47
3.2. Peu de besoins pour les étudiants mais un enjeu d'accueil des apprentis 48
4. Les gens du voyage 48
4.1. L'accueil 48
4.2. Plusieurs implantations de familles sédentaires 49

LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT 50
1. La politique et l'action de la communauté de communes 50
1.1. Les compétences de la communauté de communes 50
1.2. Synthèse des actions conduites par la communauté de communes en matière d'habitat entre 2009 et 2014 50
1.3. L'intervention financière de la CCPO en matière d'habitat 52
2. Les politiques communales 53
2.1. Des documents d'urbanisme récents, ayant pour la plupart mis en place des servitudes de mixité sociale 53
2.2. Des politiques foncières en cours de structuration 54
2.3. Quelques exemples intéressants d'opérations réalisées avec une maîtrise foncière publique 54
2.4. De nombreux projets d'habitat à venir, majoritairement d'initiative privée 55
2.5. Les enjeux d'habitat identifiés par les élus communaux 56
3. Les projets et orientations supra-communautaires à prendre en compte 58
3.1. Les attentes de l'Etat 58
3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 62
3.3. Les interventions des autres collectivités 63

ANNEXES 66
1. Bibliographie 66
2. Partenaires rencontrés ou contactés 67
3. Sigles utilisés 68
4. Les aides de l'ANAH aux propriétaires occupants et bailleurs 69

PRÉAMBULE

Par une délibération du 24 juin 2013, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) s'est engagée dans la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la démarche comprend trois principales étapes :

- Un bilan et un diagnostic,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions territorialisé pour 6 ans (période 2015-2020).

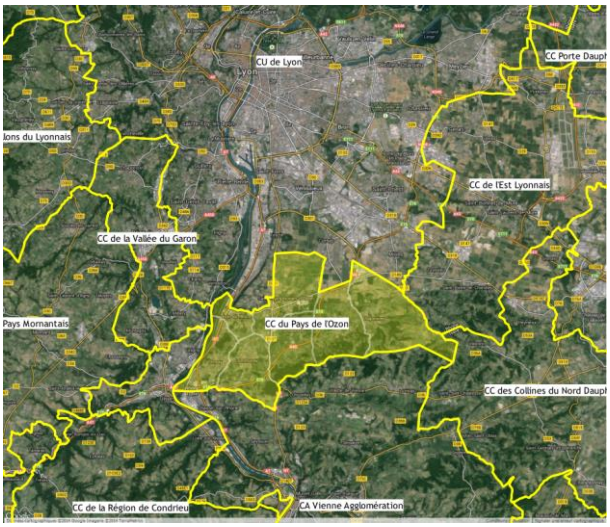
Ce document dresse le **bilan du précédent PLH et restitue le diagnostic préalable**. Il permet de faire le point sur l'accomplissement des actions prévues dans le précédent PLH et d'identifier les besoins à satisfaire en matière d'habitat, en abordant :

- les dynamiques sociodémographiques et économiques,
- la nature du parc de logements existant,
- les marchés immobiliers et fonciers,
- les besoins spécifiques,
- les politiques locales conduites par la communauté de communes, les communes et leurs partenaires.

Ce document s'appuie d'une part sur un travail quantitatif à partir des dernières données statistiques disponibles, d'autre part sur des entretiens conduits auprès des communes et des partenaires de l'habitat de la CCPO.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU TERRITOIRE

1. Positionnement territorial



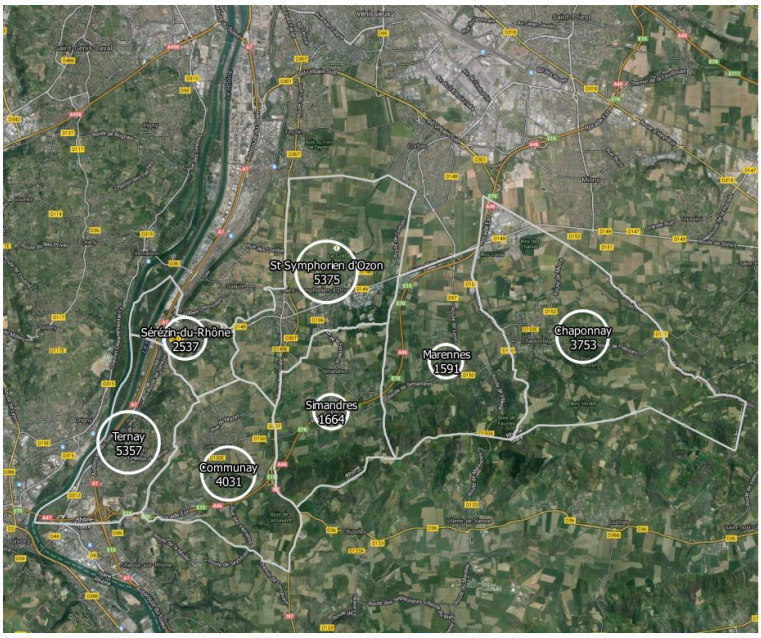
La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) est composée de sept communes et de plus de 24 000 habitants[1], sur un territoire de 78 km². Deux communes du territoire recensent plus de 5 000 habitants : Saint Symphorien d'Ozon et Ternay. Comme son nom l'indique, la communauté de communes est traversée par la rivière Ozon, susceptible de provoquer des glissements de terrain lors de fortes crues. Le territoire est situé au nord des Balmes Viennoises, marquant la limite avec l'Isère.

La communauté de communes se caractérise par une situation géographique singulière : à la limite sud-est du département du Rhône, au sud de la Communauté Urbaine de Lyon et au nord du Pays Viennois. Selon leur position et leurs infrastructures de transport, les communes sont donc connectées à la fois à l'agglomération de Lyon et à celle de Vienne.

Le territoire est également fortement différencié entre :

- sa frange ouest, longeant le Rhône, connectée à l'autoroute A7 reliant Lyon et Vienne et aux lignes du Train Express Régional (Sérézin-du-Rhône) ;
- ses communes de l'est, davantage connectées à la rocade est de l'agglomération lyonnaise.

Nombre d'habitants par commune en 2011



Fond google, données INSEE, réalisation Etudes Actions

[1] Source : INSEE 2011, population municipale

2. Infrastructures de déplacement et équipements

2.1. Des infrastructures propices au transport routier

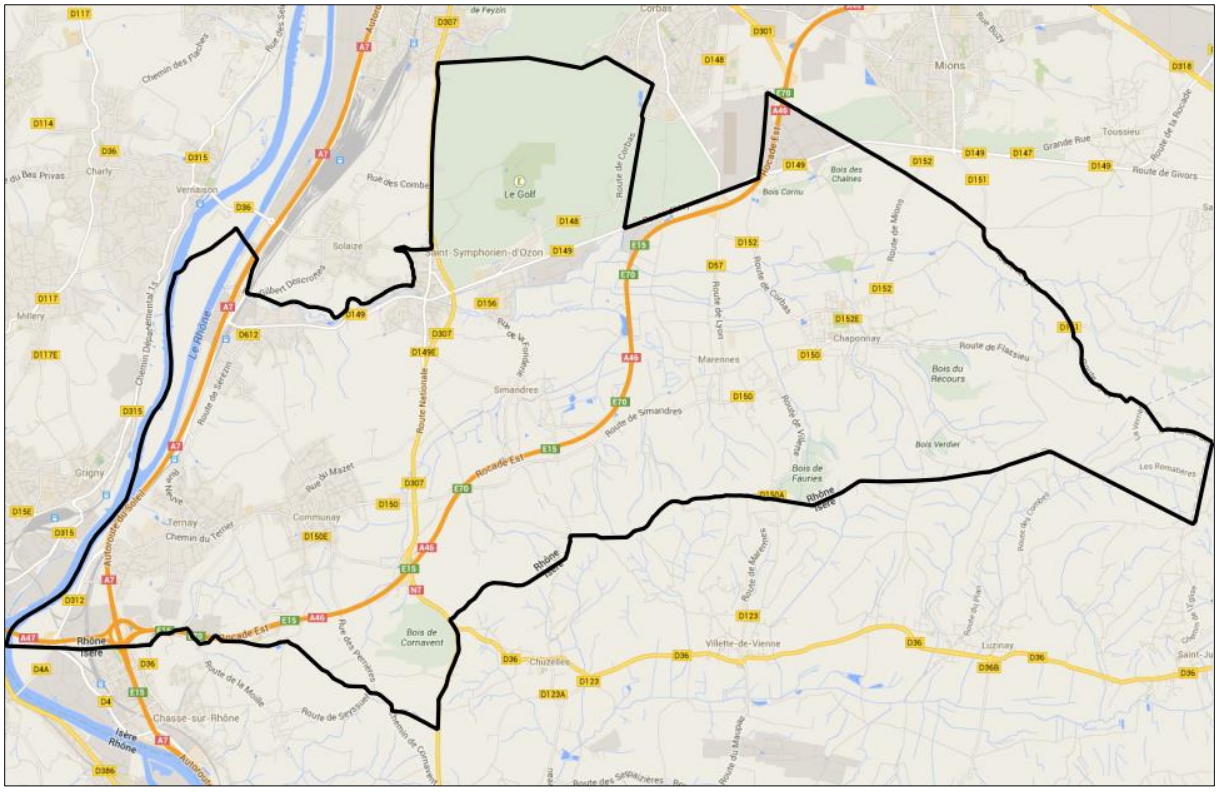
a. Un territoire particulièrement bien desservi par la route

Le territoire de la CCPO est particulièrement bien desservi par les infrastructures routières. Les communes de Chaponnay, Marennes, Simandres, Communay et Ternay sont traversées par l'autoroute A46 (contournement est de Lyon, reliant Anse à Givors) – un échangeur étant localisé dans les communes de Communay et de Marennes. De plus, la CCPO est située à proximité de l'A7, reliant Lyon à Marseille et dispose de deux échangeurs à proximité : à Solaize au nord et à Chasse-sur-Rhône au sud.

En termes de réseau secondaire, la communauté de communes est traversée au nord par la D149, assurant la connexion de la partie Nord du territoire à l'A7 et à l'A46. Du nord au sud, elle est traversée par la D307 (ancienne N7).

Ainsi, par la route et en heure creuse, Saint Symphorien d'Ozon, où se trouve le siège de la communauté de communes, est situé à :

- 25 min du centre de Lyon ;
- 20 min du centre de Vienne ;
- 25 min de l'aéroport Lyon Saint Exupéry.



Fond google, réalisation Etudes Actions

b. Une desserte moins performante par les transports en commun

- **Une gare TER à Sérézin du Rhône**

La communauté de communes dispose également d'une gare TER à Sérézin-du-Rhône, qui permet de relier Lyon Perrache en 18 minutes et Vienne en 14 minutes. La gare de Sérézin connaît de ce fait un fort taux de remplissage de son parking de 170 places (récemment mis en service), du fait des déplacements domicile-travail de résidants de la communauté de communes ou du sud du territoire et se rendant à Lyon par le train. Le quartier de la gare de Sérézin du Rhône est d'ailleurs identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) comme secteur prioritaire d'urbanisation.

La commune de Ternay dispose également d'une gare mais seuls des autocars SNCF la relient à Sérézin-du-Rhône en 8 minutes.

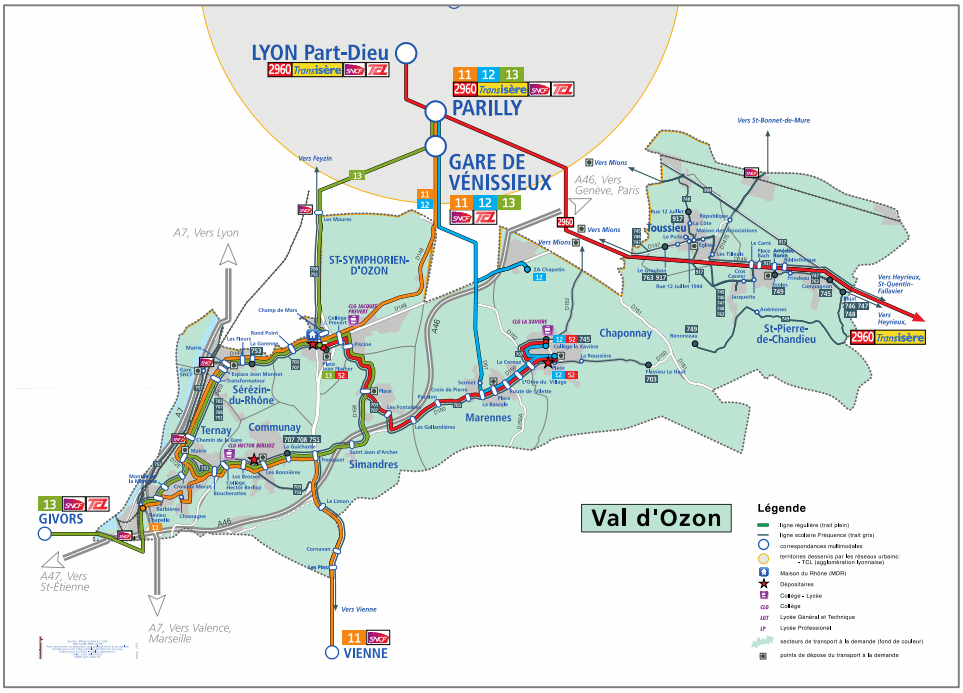
Enfin, le territoire de la communauté de communes est concerné par la section sud du futur contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL), suite à la décision ministérielle du 15 avril 2009 et à l'arrêté préfectoral du 6 mai 2009. Il s'agit d'une ligne de 70 km reliant Ambérieu en Bugey à la vallée du Rhône dont les tracés restent encore à définir.

- **Un réseau départemental peu compétitif vis-à-vis de la voiture**

Par ailleurs, le territoire est desservi par des bus du Rhône (service départemental), notamment :

- Lignes 11 et 13 qui relient Ternay, Sérézin, Simandres, Communay, à Saint-Symphorien d'Ozon et au-delà, à Vénissieux ;
- Lignes 12 et 52 qui relient Chaponnay et Marennes à Saint Symphorien d'Ozon.

Néanmoins ce réseau est peu compétitif en termes de temps de parcours par rapport à la voiture individuelle : à titre d'exemple, il faut 30 minutes pour relier le centre de Saint Symphorien d'Ozon à Vénissieux, contre moins de 20 minutes en voiture. Par ailleurs, les correspondances ne sont pas aisées et sont pourtant nécessaires pour relier la communauté de communes à Lyon ou Vienne.



Carte des Cars du Rhône

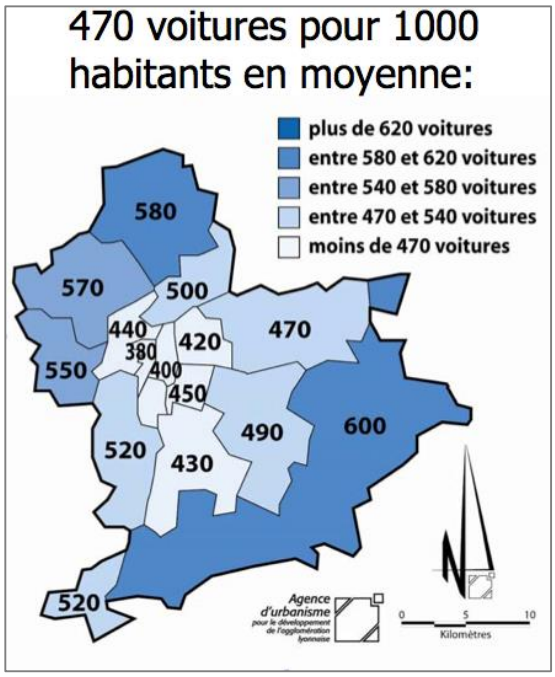
- **Une action en faveur du co-voiturage**

Dans le but de proposer une alternative à la voiture individuelle, la CCPO a adhéré à la plateforme de covoiturage proposée par le département du Rhône. Ce système comprend un site internet de mise en relation entre covoitureurs et un numéro vert « assurance retour », pour les covoitureurs n'ayant pas de solution de retour. Le territoire dispose actuellement de 4 parkings de covoiturage, à Saint-Symphorien d'Ozon, Ternay et Communay. Un quatrième parking est en projet à la limite de Communay et de Simandres, à coté de l'échangeur de l'A46.

- **Un réseau TCL présent dans des communes limitrophes**

Les Transports en Commun de l'Agglomération sont présents à proximité, à Solaize et Mions, notamment pour les habitants de Sérézin et Saint-Symphorien dont certains quartiers de Solaize sont en continuité urbaine. Certains habitants peuvent ainsi emprunter facilement le réseau TCL pour accéder à la gare de Vénissieux ou à la gare de Perrache.

c. Une forte part modale de la voiture



Carte du SEPAL, réalisée par l'agence d'urbanisme

Ainsi, le taux de motorisation des ménages du Pays de l'Ozon s'élève en 2010 à 94 % et 60 % des ménages disposent de 2 voitures ou plus (contre 37 % pour l'ensemble du Rhône).

Dans une étude de déplacement réalisée en 2007 dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, il avait été démontré que le Pays de l'Ozon (ainsi que l'actuelle communauté de communes de l'est lyonnais) disposait d'un très fort taux d'équipement des ménages en voiture individuelle, de l'ordre de 600 voitures pour 1 000 habitants.

2.2. Un bassin de vie proche du Grand Lyon mais néanmoins autonome

a. Un bon niveau d'équipements et de services

La communauté de communes dispose en outre d'un grand nombre de commerces et de services, l'INSEE recensant près de 700 équipements sur le territoire :

- 594 équipements de proximité (de type école, maternelle, pharmacie, boulangerie, la Poste, artisans, etc.) ;
- 104 équipements intermédiaires (collège, orthophoniste, supermarché, trésor public, etc.) ;

- 18 équipements supérieurs (gare, spécialistes médicaux, soins aux personnes âgées, etc.).

Les communes les plus équipées sont Saint Symphorien d'Ozon (159 équipements, tout type confondu) et Ternay (129 équipements). Seules deux communes sont moins équipées, Marennes et Simandres, disposant de peu de commerces mais de près d'une trentaine d'artisans.

La dynamique commerciale qui transparaît au travers de ce recensement des équipements peut s'expliquer par l'absence de centre commercial d'envergure sur le territoire de la communauté de communes, à l'exception d'un supermarché à Chaponnay.

b. Des équipements liés à l'enfance et à la jeunesse mais pas de lycée

Toutes les communes sont dotées d'une ou plusieurs écoles maternelles et élémentaires. Les effectifs sont globalement à la hausse, à la faveur de l'importante construction neuve de ces dernières années, se traduisant dans de nombreux cas par une occupation totale ou une saturation des équipements :

- Chaponnay : une réserve foncière a été faite pour un nouveau groupe scolaire ;
- Communay : le groupe scolaire est saturé ;
- Marennes : la maternelle est pleine, une classe reste disponible en élémentaire ;
- Saint-Symphorien d'Ozon : les ne sont écoles pas saturées mais pleines ;
- Sérézin du Rhône : l'élémentaire est saturée ;
- Simandres : l'école est pleine, la création d'une classe est prévue dans une ancienne épicerie contigüe.

Deux collèges publics sont situés dans la communauté de communes :

- le collège Jacques Prévert, à Saint-Symphorien d'Ozon, qui accueille les élèves résidant à Saint-Symphorien d'Ozon, Sérézin du Rhône et Simandres ;
- le collège Hector Berlioz, à Communay, où sont accueillis les élèves de Communay, Ternay, Marennes et Chaponnay. Ce collège étant saturé, le Conseil Général crée un nouveau collège à Saint-Pierre de Chandieu (ouverture en 2015). Les enfants de Chaponnay y seront rattachés avec ceux des communes de Toussieu et Saint-Laurent de Mûre.

Un collège privé, la Xavière, est également installé à Chaponnay. Il accueille environ 700 élèves issus de Saint-Symphorien d'Ozon, Saint-Priest, Saint-Pierre de Chandieu, Mions, Corbas, etc.).

Les lycées de secteurs sont :

- le lycée de Vénissieux, où sont scolarisés les élèves de Saint-Symphorien d'Ozon, Simandres, Marennes et Chaponnay ;
- le lycée de Givors pour les élèves de Sérézin du Rhône, Ternay et Communay.

Il existe également des lycées privés à Vienne.

3. Economie et emploi

3.1. Un tissu économique rural et commercial mais également support d'activités de logistique

La CCPO se caractérise à la fois par la présence de nombreuses exploitations agricoles mais également par son attrait commercial, artisanal et industriel.

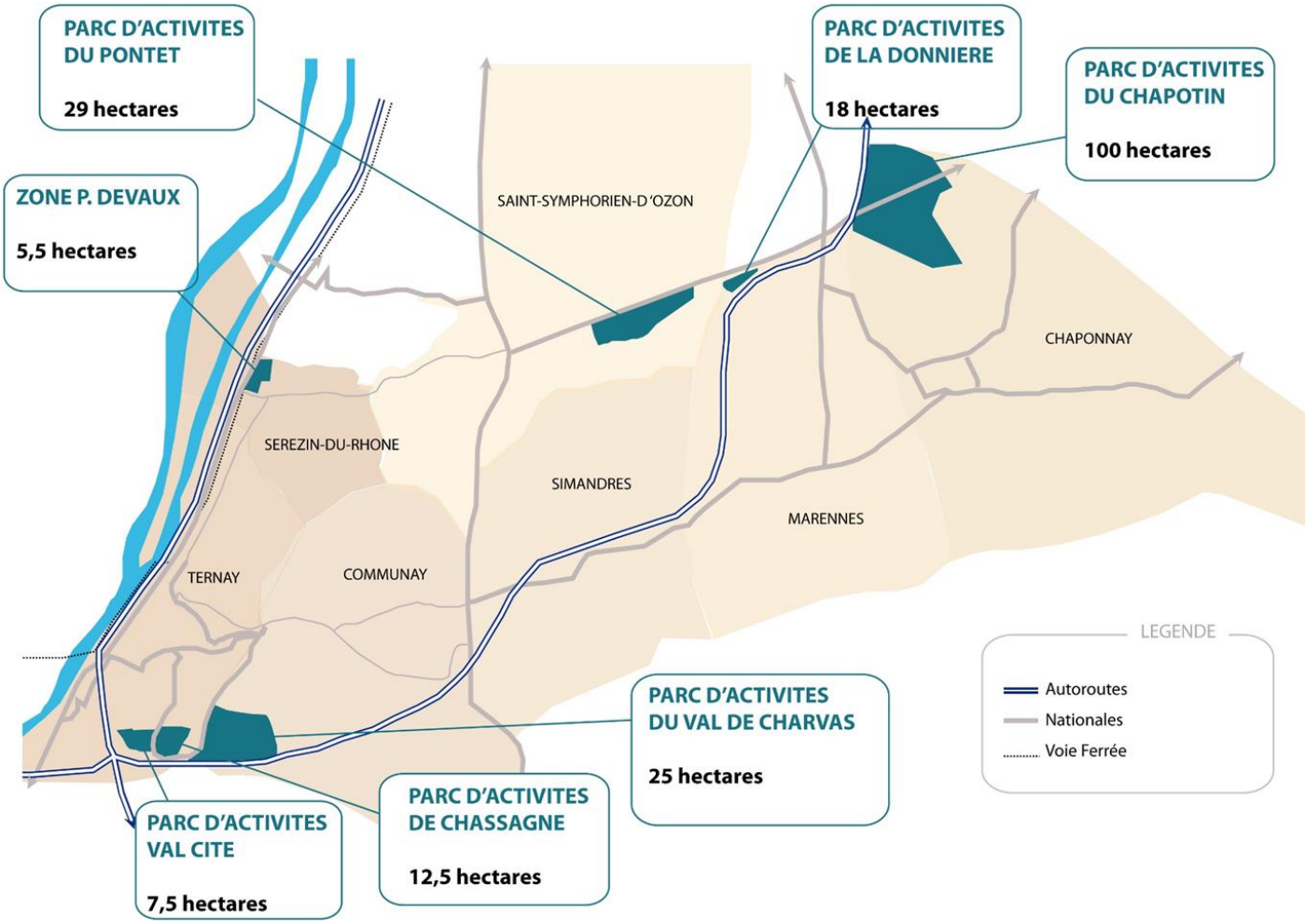
Au recensement agricole de 2010, la CCPO (hors Marennes et Chaponnay) compte près de 130 exploitations, sur plus de 3 200 hectares, réparties comme suit :

- 42% de céréales ;
- 23% de polyculture ou polyélevage ;
- 10% de maraîchage ;
- 8% d'horticulture.

Par ailleurs, la communauté dispose de sept parcs d'activités (dans chaque commune sauf Simandres), ainsi qu'un parc en projet (parc d'activités des Trénassets à Simandres, 39 hectares).

Au total, ces zones d'activités recensent plus de 200 hectares et 4 290 emplois, **soit près de la moitié de l'ensemble des emplois du territoire.** Elles sont principalement le support d'activités de logistique, mais également, plus ponctuellement, d'activités artisanales.

Carte des zones d'activités, réalisée par la CCPO



	Saint Symph. d'O. Pontet	Sérézin du Rhône Deveaux	Ternay Val cité	Ternay Chassagne	Communay Val de charvas	Chaponnay Chapotin	Marennes La donnière	Total	PROJET Simandres Trénasset
Hectares	29	5,5	7,5	12,5	25	100	18	**198**	39,24
Entreprises	80	20		35	3	100	16	**254**	
Emplois	1 100	80		400	210	2 500	200	**4 490**	
Disponibilité	Aucune	Aucune	Privé	Aucune	2 terrains	Aucune	Aucune	**2 terrains**	

3.2. Un territoire de résidence et d'emploi

La communauté de communes du Pays de l'Ozon se distingue par un taux d'activité relativement fort : 77% de la population âgée de 15 à 64 ans est active (soit 11 717 personnes) et parmi elle, 72% possèdent un emploi (soit 10 979 personnes). A titre de comparaison, le taux d'actifs ayant un emploi est de 65% dans le Rhône.

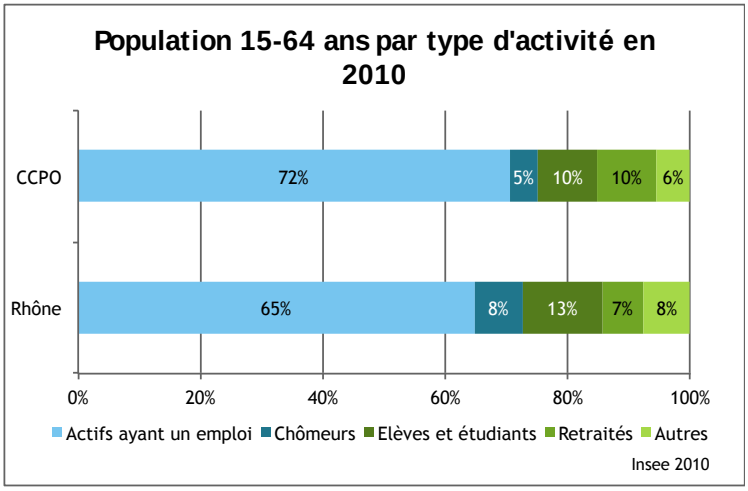
Population 15-64 ans par type d'activité en 2010

	Actifs		Inactifs		
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Elèves et étudiants	Retraités	Autres
CCPO	10 979	738	1 510	1 487	881

Ainsi, le taux de chômage (au sens du recensement[2]) est particulièrement faible, s'élevant à seulement 5% (soit 738 actifs), contre 8% dans le Rhône et 10% dans le territoire du SCOT de l'Agglomération lyonnaise.

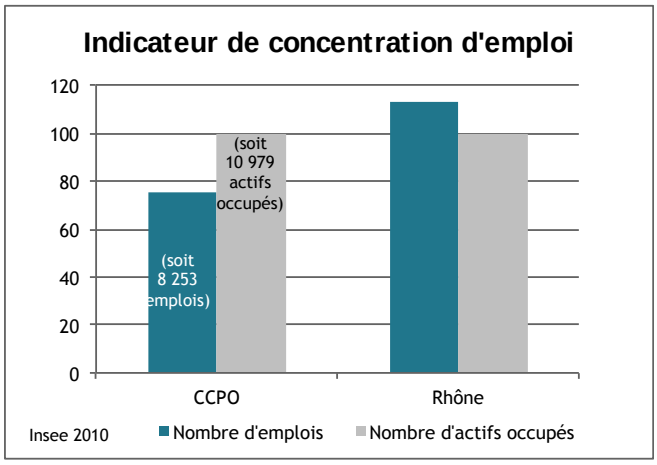
Le taux d'élèves et d'étudiants est de 10%, soit plus de 1 500, moins élevé que la moyenne du Rhône, certainement du fait de l'absence de formation supérieure dans le territoire.

Enfin, près de 1 500 personnes de moins de 64 ans sont retraitées (10% de la population en âge de travailler), soit un taux légèrement plus élevé que celui du département du Rhône.



Avec 8 253 emplois, la communauté de communes est le support d'activités économiques. Néanmoins, l'indicateur de concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois offerts et les actifs ayant un emploi, montre que la CCPO est davantage un territoire de résidence d'actifs.

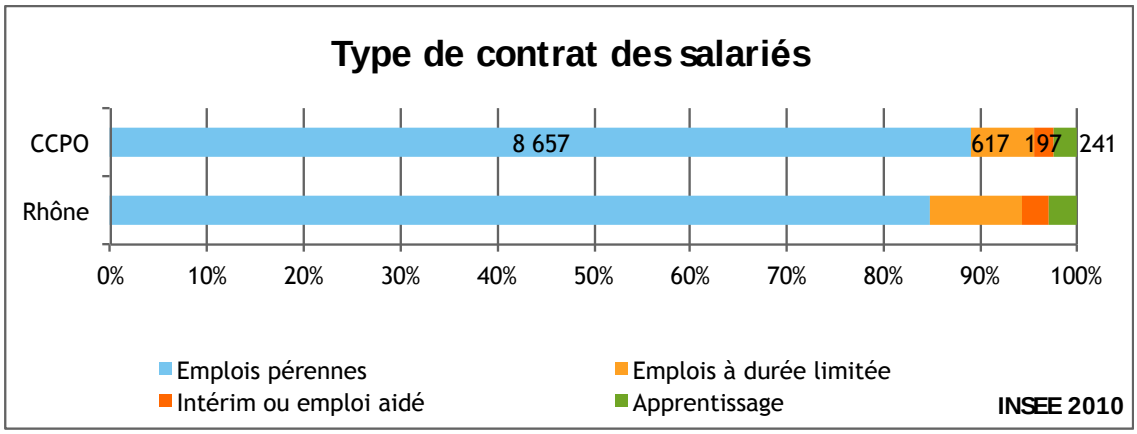
Ainsi, comme le montre le graphique ci-contre, pour 100 actifs ayant un emploi, la CCPO ne compte que 75 emplois. Au contraire, le département du Rhône dispose de plus d'emplois (113) pour 100 actifs occupés.



[2] La méthode de calcul du chômage via le recensement de l'INSEE diffère du mode de calcul de Pôle Emploi

3.3. Des emplois salariés en majorité pérennes

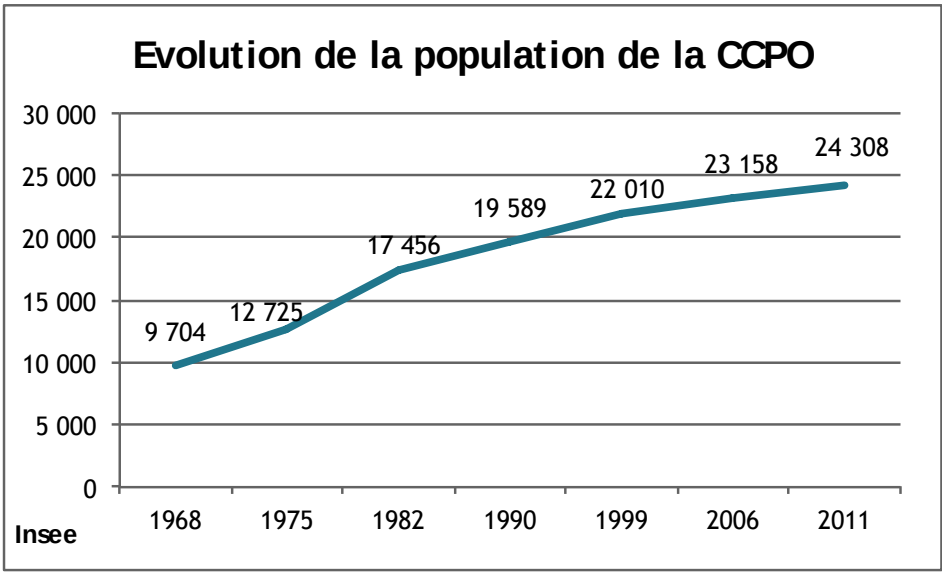
89% des salariés du territoire occupent des emplois stables (CDI ou fonctionnaires), contre 85% des salariés dans le reste du Rhône. Toutefois, le nombre de salariés disposant de contrats courts ou précaires s'élève tout de même à plus de 1 000 personnes, dont 241 apprentis.



4. Caractéristiques et évolutions sociodémographiques

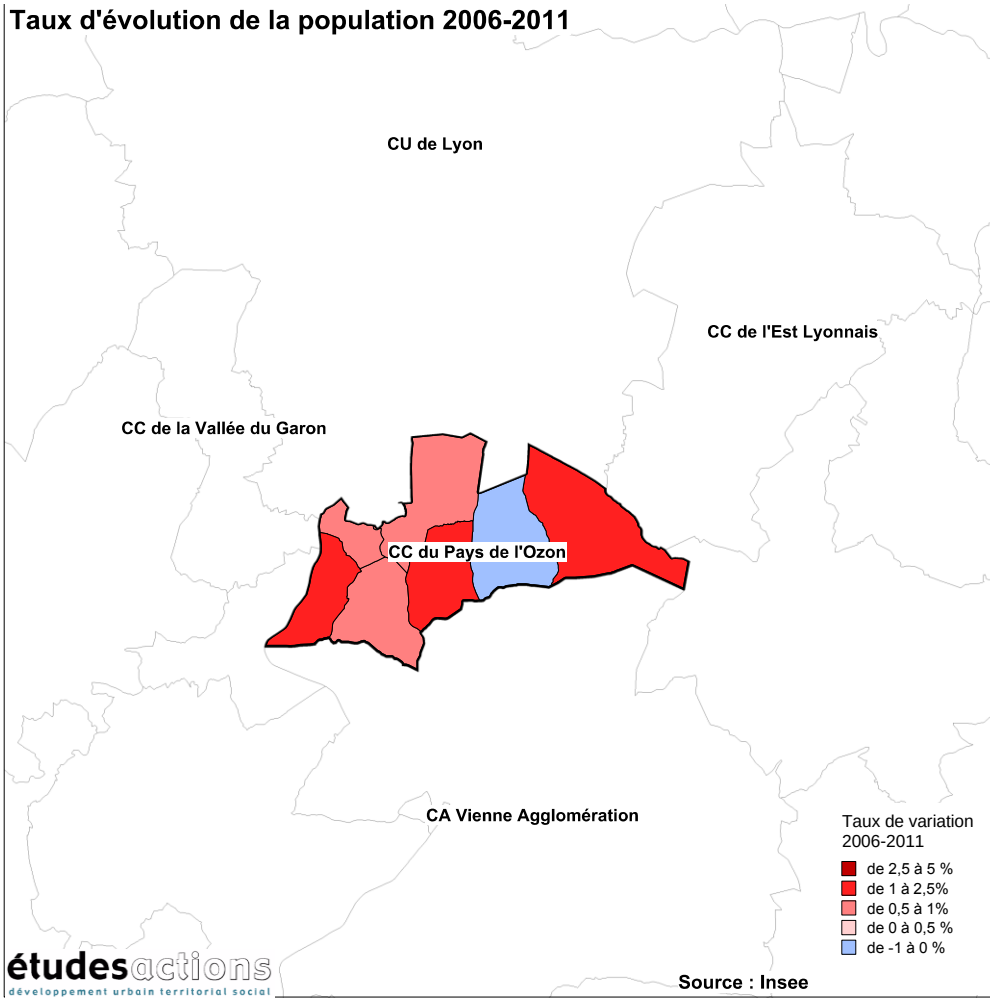
4.1. Une démographie encore dynamique quoiqu'en ralentissement

En 2011, la communauté de communes du Pays de l'Ozon compte plus de 24 000 habitants. Depuis 1968, la CCPO a connu une croissance forte de sa population, de l'ordre de 340 personnes supplémentaires par an pendant cette période. Cette croissance a été particulièrement forte entre 1975 et 1982 (+675 personnes supplémentaires chaque année) et a tendance à ralentir, bien que restant importante : + 230 personnes par an entre 2006 et 2011, soit un taux annuel de + 0,97%. A titre de comparaison, le taux annuel de croissance de la population est de + 0,88% dans le Rhône, durant la même période.



L'analyse de ce taux d'évolution annuel de la population entre 2006 et 2011 par commune montre des disparités au sein de la communauté de communes. Ainsi, la commune de Simandres connaît le taux d'évolution le plus élevé (de l'ordre de +2,40% pour 1 664 habitants en 2011), tandis que la commune de Marennes subit une légère régression démographique, de l'ordre de – 0,30 %.

	Population municipale		Taux d'évolution annuel
	2006	2011	2006-2011
Chaponnay	3 472	3 753	1,57%
Communay	3 913	4 031	0,60%
Marennes	1 615	1 591	-0,30%
Saint-Symphorien-d'Ozon	5 198	5 375	0,67%
Sérézin-du-Rhône	2 451	2 537	0,69%
Simandres	1 478	1 664	2,40%
Ternay	5 031	5 357	1,26%

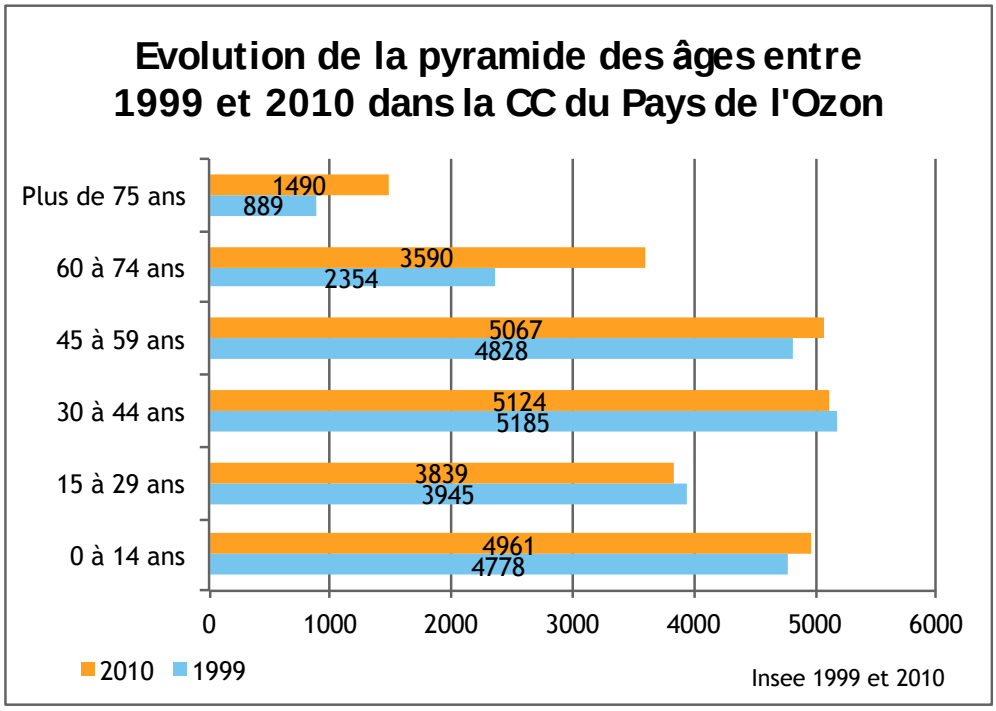


4.2. Une population jeune mais ayant tendance au vieillissement

En 2010, la CCPO compte 1,3 jeunes de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus. Ce ratio, appelé « indice de jeunesse », permet d'exprimer l'équilibre entre les classes d'âges les plus jeunes et les plus âgées. Cet indice est également de 1,3 dans le Rhône en 2010 et de 1,1 en France.

L'étude de la pyramide des âges et de son évolution entre 1999 et 2010 montre la prédominance des 0-14 ans et des 30-59 ans, ce qui souligne le rôle d'accueil des familles avec jeunes enfants joué par la communauté de communes. Toutefois, cette pyramide des âges démontre également :

- Un creux dans la classe d'âge des 15-29 ans qui correspond à la période de décohabitation, des études supérieures et au début de la vie active (en 1999 et en 2010)
- Une très forte accentuation des classes d'âges de 60 à 74 ans et de plus de 75 ans entre 1999 et 2009, et une probable poursuite de ce phénomène au regard du vieillissement des classes d'âge inférieures.



4.3. Un profil familial des ménages, se diversifiant

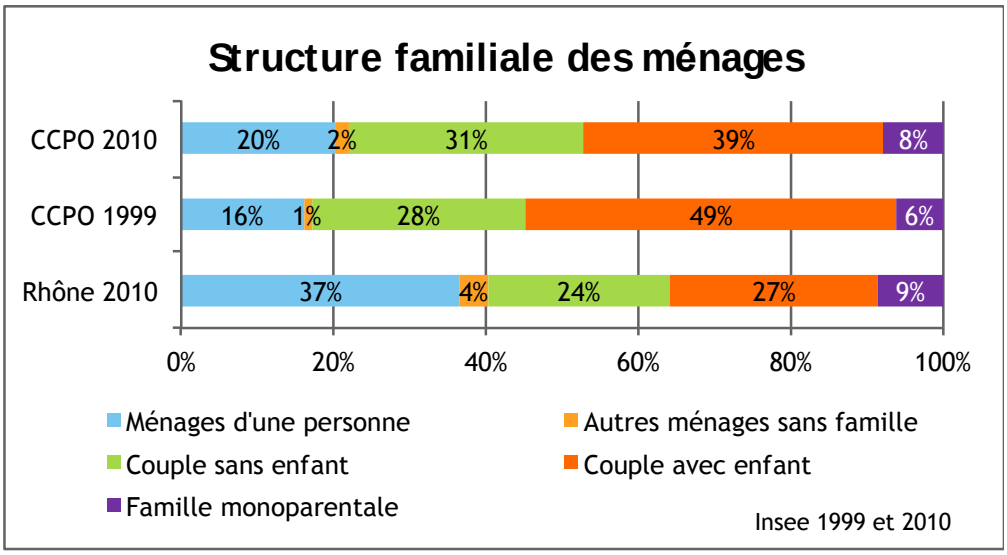
En 2010, la CCPO est composée de 9 080 ménages représentant une population de 23 699 personnes[3], soit 2,6 personnes par ménage en moyenne, ce qui montre le profil familial de sa population (le taux est de 2,3 à l'échelle du département). Toutefois, il convient de noter que les ménages étaient composés de 2,8 personnes par ménage en 1999, ce qui montre que, malgré tout, le territoire n'échappe pas au phénomène national de réduction de la taille des ménages (séparation, veuvage, mise en couple plus tardive).

[3] La « population des ménages » au sens de l'INSEE est inférieure à la population des ménages car elle ne comprend pas les personnes hébergées en « collectivités » (maisons de retraite, foyer-logement, internats scolaires, notamment).

Si en 1999 une majorité de ménages était composée de familles avec enfant, les types de familles ont tendance à se diversifier, en lien probablement avec l'avancement en âge des familles.

Ainsi, en 2010 seul 39% des ménages sont des couples avec enfants (soit 3 571 ménages), contre 49% en 2010 (soit 3 720 ménages). Cette baisse s'est notamment faite au profit des personnes seules (+4 points) et des couples sans enfants (+3 points). Toutefois, la part des couples avec enfants dans les ménages de la CCPO reste très élevée au regard de la moyenne départementale, plafonnant à 27%.

Ainsi, la part des personnes seules reste modérée (20%), notamment en comparaison du Rhône (37%), bien que représentant tout de même 1 847 ménages en 2010. De même, le taux de familles monoparentales (8%, soit 708 ménages) reste inférieur à la moyenne départementale (9%).

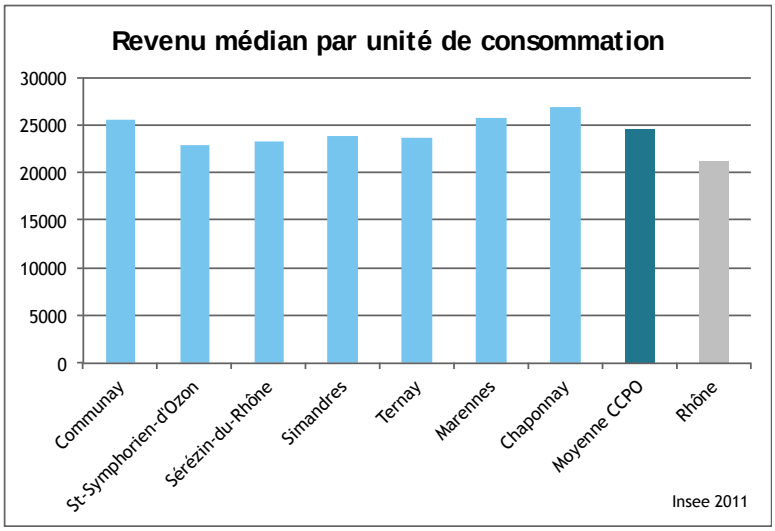


4.4. Des revenus élevés, mais contrastés

L'analyse des revenus : méthode
Pour analyser les revenus des ménages, les données disponibles concernent les revenus fiscaux. Il s'agit des ressources déclarées par les contribuables sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement. Ils comprennent les revenus d'activités salariées, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus d'activités non salariées, certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage, mais pas le RSA et les autres prestations sociales. Pour analyser les revenus, l'INSEE établit un « revenu médian par unité de consommation (UC)» à partir des déclarations de revenu des personnes physiques. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, l'INSEE utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans et plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

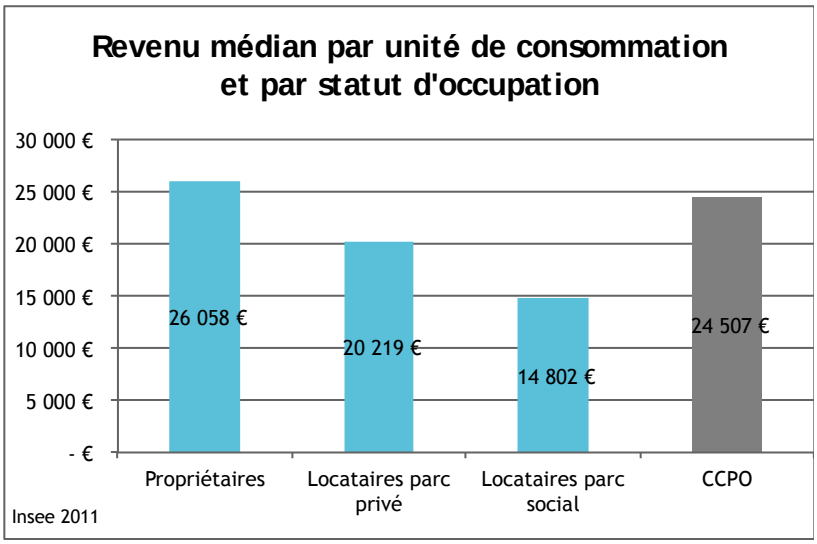
En termes de revenus fiscaux, les ménages de la CCPO présentent un profil plutôt aisé. En effet, en 2011, le revenu médian par unité de consommation est de 24 320 €, un chiffre significativement supérieur à celui du département (19 142 €).

On constate toutefois certaines disparités entre les communes (certes relatives puisque toutes les communes ont un revenu par unité de consommation supérieur à la moyenne départementale), par exemple le revenu médian des habitants de Saint Symphorien d'Ozon est de 22 799 €, tandis que celui de Chaponnay est de 26 810 €.



De plus, ces moyennes masquent des disparités entre les ménages. Notamment, l'analyse des revenus par unité de consommation en fonction des statuts d'occupation[4] montre l'écart entre :

- Les propriétaires : 26 058 € de revenu médian ;
- Les locataires du parc privé : 20 219 € ;
- Les locataires du parc social : 14 802 €.



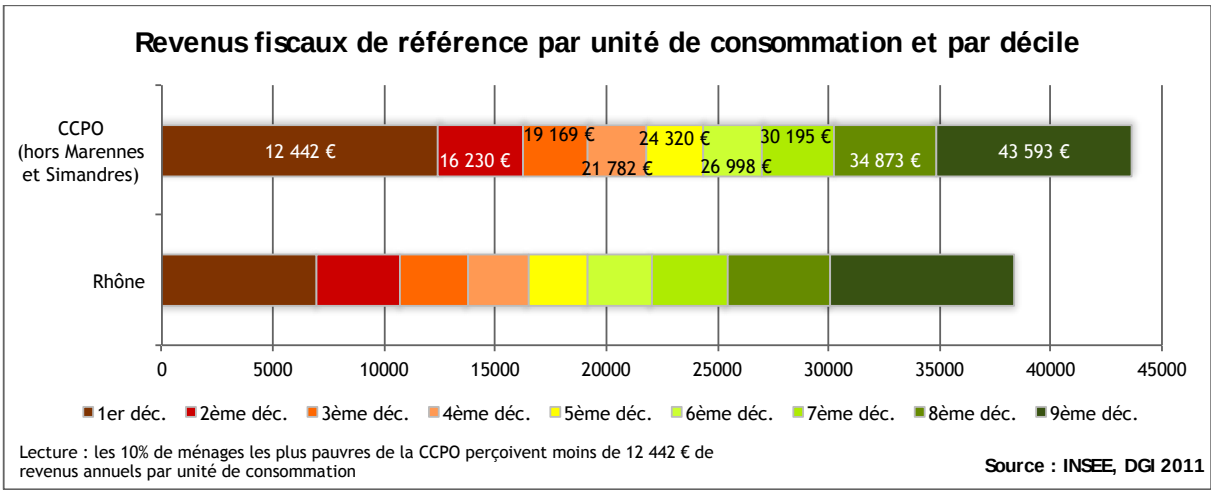
De plus, les disparités de revenus entre les ménages peuvent être confirmées grâce à leur représentation par décile. Ainsi, le graphique ci-après représente les revenus fiscaux des ménages, toujours par unité de consommation, en distribuant l'ensemble des ménages fiscaux en dix parts égales[5].

Ainsi, les 10% de ménages les plus pauvres du territoire, soit environ 900 ménages, disposent de moins de 12 500 € de revenu fiscal de référence par unité de consommation, soit environ 1 000 € par mois et environ 1800 ménages disposent de moins de 16 000 € (1 300 € par mois).

[4] Pour des raisons de secret statistiques, les données des communes de Simandres et de Marennes ne sont pas prisent en compte dans cette analyse par statut d'occupation.

[5] Ainsi, le premier décile concerne les revenus au-dessous duquel se situent 10% des ménages les plus pauvres.

Si ce revenu reste relativement élevé par rapport à d'autres territoires, il apparaît faible dans une perspective d'accès au logement, compte tenu des coûts de logement dans le territoire (voir plus bas).



Avertissement méthodologique : L'INSEE ne publiant pas ces données pour les plus petites communes pour des raisons de secret statistique, Marennes et de Simandres ne sont pas concernées par cette analyse.

4.5. Un besoin en logement, à population égale, relativement faible

La notion de « point mort » permet d'estimer le nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau égal, malgré la baisse de la taille des ménages et les éventuels besoins en renouvellement du parc de logements existant.

Dans le territoire du pays de l'Ozon, le point mort est de l'ordre de 82 logements par an. Ce point mort est relativement faible grâce au faible besoin en renouvellement du parc (seulement 23 logements par an) et ceci malgré une baisse notable de la taille des ménages impliquant une augmentation du nombre de résidences principales à population égale (59 ménages par an).

	Période 1999-2010	Soit par an
Logements neufs*	1 683	153
Nouveaux ménages (solde)	1 433	130
Renouvellement du parc dont :	233	23
Logements disparus	74	8
Logements vacants	193	18
Résidences secondaires	-34	-3
Logements utilisés au desserrement	654	59
Evolution de la population (solde)	2 060	187
Logements affectés à l'évolution démographique**	779	71
Point mort	**888**	**82**

** commencés de 1997 à 2008 pour prendre en compte le décalage entre logements commencés et mis en service*
*** sur la base d'une taille des ménages de 2,6 en 2010*

Caractéristiques générales du territoire : synthèse

La communauté de communes du Pays de l'Ozon jouit d'un positionnement géographique privilégié, aux portes des agglomérations lyonnaise et viennoise, et d'une très bonne desserte routière, tandis que la desserte en transports collectifs reste moins performante. Il s'agit d'un territoire autonome en matière d'équipements, caractérisé par un très bon taux de services, de commerces et d'équipements publics.

De nombreux emplois sont localisés dans la communauté de communes mais celle-ci présente néanmoins un profil résidentiel compte tenu du nombre plus important encore des actifs occupés résidant dans le territoire.

La population du Pays de l'Ozon est toujours en croissance, quoiqu'en ralentissement par rapport au rythme élevé des années 1960-1990. Globalement, la population reste jeune, notamment grâce à la présence de familles avec des enfants en bas âge, malgré un déficit de 15-29 ans. Pour autant, le Pays de l'Ozon n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population.

De même, comme c'est le cas en général en France, la taille des ménages réduit dans la communauté de communes, se traduisant par un besoin de création de nouveaux logements pour maintenir la population à son niveau actuel. Grâce au faible besoin en renouvellement du parc, le « point mort » est resté néanmoins modéré entre 1999 et 2010 : environ 80 logements par an ont été nécessaire au maintien démograhique.

Le profil des ménages, traditionnellement familial, a tendance à évoluer ces dernières années, au profit de personnes seules ou de familles monoparentales.

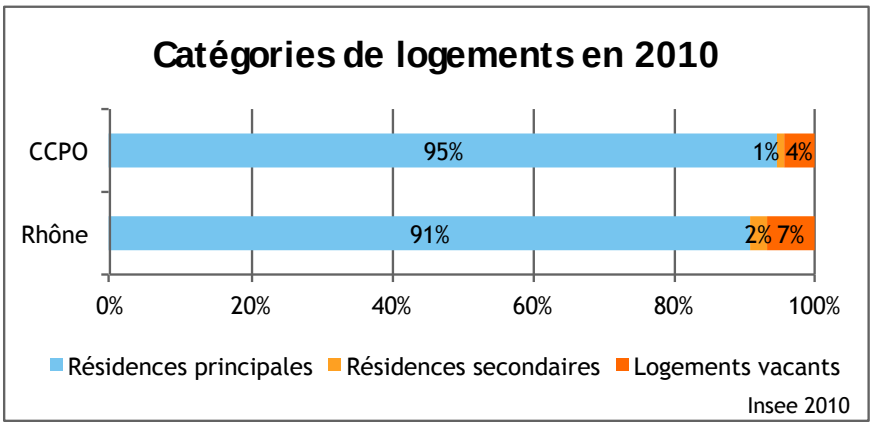
Enfin, les ménages du Pays de l'Ozon possèdent en moyenne des revenus plutôt élevés, bien que les profils soient contrastés, entre des ménages aux ressources modestes et des ménages particulièrement aisés.

LE PARC DE LOGEMENTS

1. Un parc de logements très spécialisé

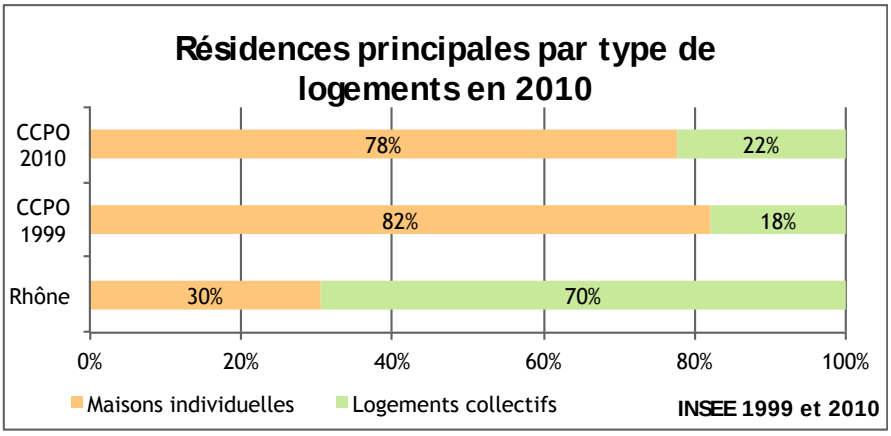
1.1. Un fort taux d'occupation permanente du parc

En 2010, la CCPO dispose de 9 610 logements dont 9 100 résidences principales (soit 95% du parc). Cette proportion de résidences principales est supérieure à la moyenne départementale, pourtant élevée (91%). Elle traduit la pression résidentielle qui s'exerce sur le territoire. En effet, la CCPO se caractérise par des taux particulièrement faibles de résidences secondaires (83 logements soit 1%) et de logements vacants (426 logements, soit 4%), ce qui démontre une pression sur le parc de logements.



1.2. Une majorité de logements individuels et de grande taille, en décalage avec l'évolution de la structure des ménages

Parmi les 9 100 résidences principales que compte le territoire, plus de 78% sont des maisons individuelles, soit 7 046 logements en 2010. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne départementale, de l'ordre de 30% de logements individuels (la moyenne du Rhône est largement déterminée par le poids du Grand Lyon). Néanmoins, la comparaison entre 1999 et 2010 montre une légère augmentation de la part du logement collectif ces dix dernières années, passant de 18% à 22% des résidences principales, soit + 626 appartements.

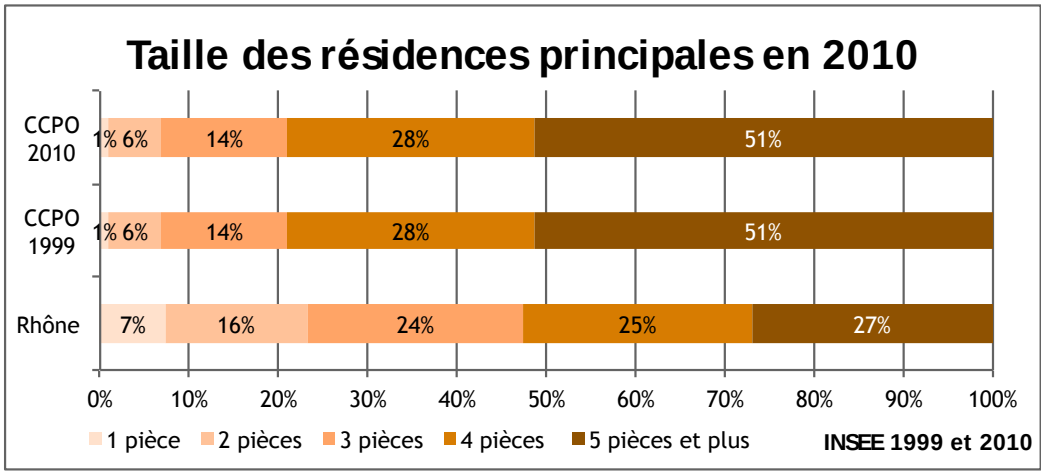


Par ailleurs, le territoire est composé en majorité de grands logements puisque 51% des résidences principales disposent de 5 pièces et plus (soit 4 681 logements). Au total, près de 80% des résidences principales du territoire (soit 7 187 logements) disposent de plus de 4 pièces. Ce taux de grands logements est également supérieur à la moyenne départementale.

Ainsi, le Pays de l'Ozon est particulièrement peu pourvu en petits logements :

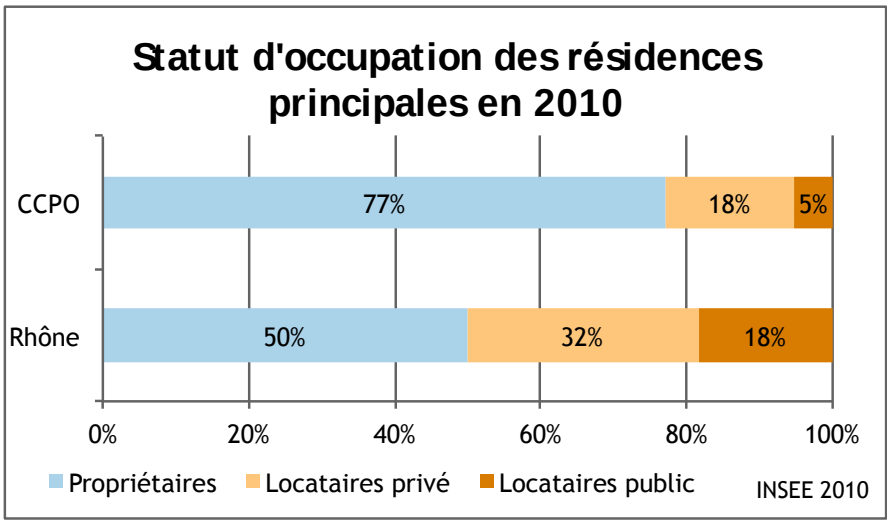
- seulement 7 % de logements d'une ou deux pièces (environ 600 logements), alors que plus de 1 800 personnes vivent seules, ce chiffre ayant tendance à s'accroître ;
- et plus largement, environ 20 % de T1/T2/T3 pour plus de 50 % de ménages d'une ou deux personnes.

La comparaison entre 1999 et 2010 ne montre pas d'évolution en ce qui concerne la taille des logements.



1.3. Une forte proportion de propriétaires occupants et un parc locatif privé assez peu développé

Le Pays de l'Ozon connaît un fort taux de propriétaires occupant leur logement : 77% soit 6 862 résidences principales. Ce taux est d'autant plus important au regard de la moyenne départementale, les résidences principales du Rhône étant occupées pour moitié de propriétaires et de locataires.



Ainsi, les locataires représentent 23% des résidences principales, soit :

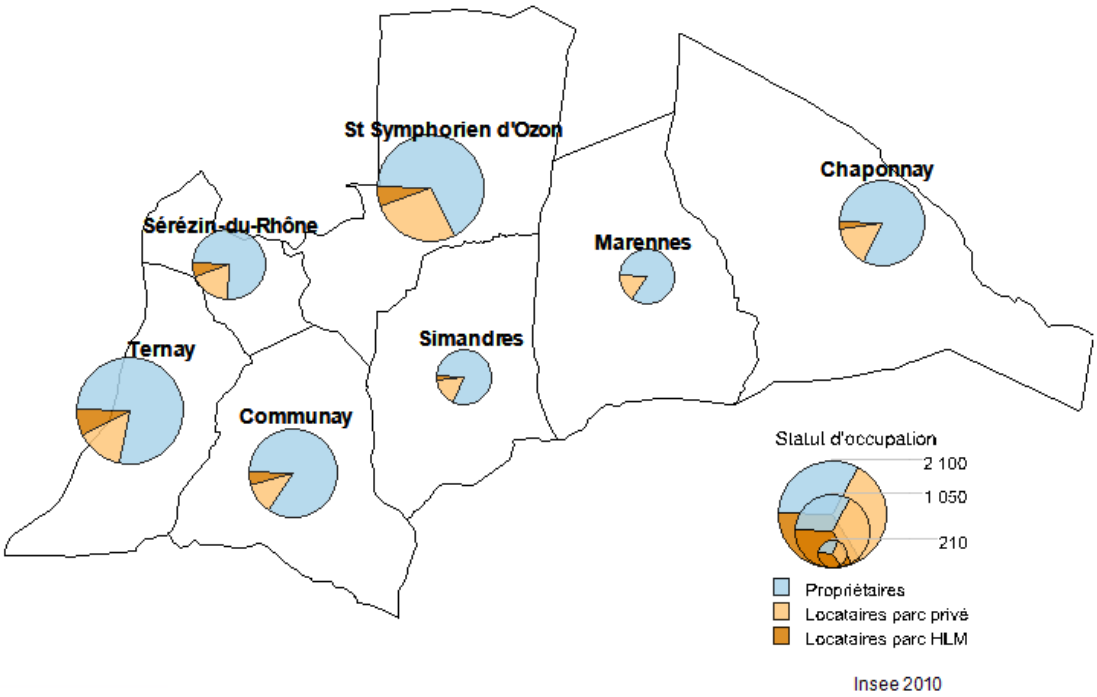
- 1 568 locataires du parc privé ;
- 470 locataires du parc social[6].

Le territoire montre de fortes disparités selon les communes, comme le soulignent le tableau et la carte suivants. Ainsi, Saint Symphorien d'Ozon possède le parc de résidences principales le plus diversifié, avec 33% de logements locatifs. Au contraire, la commune de Communay dispose d'un parc très spécialisé, où les propriétaires occupants représentent 84% les ménages.

	Locataires du parc privé	Propriétaires
Chaponnay	212 (15%)	1113 (81%)
Communay	164 (12%)	1177 (84%)
Marennes	99 (17%)	490 (83%)
St-Symphorien-d'O.	532 (26%)	1362 (67%)
Sérézin-du-Rhône	184 (19%)	733 (75%)
Simandres	104 (18%)	473 (80%)
Ternay	274 (14%)	1513 (78%)

Source : INSEE 2010

Statut d'occupation du parc de résidences principales en 2010



[6] Les données traitées ici sont issues du recensement de l'INSEE (méthode déclarative), ce qui peut expliquer un décalage avec les données traitées dans la partie « parc social » où les sources sont celles de l'Etat.

2. Peu de besoin ni d'opportunité de réhabilitation dans le parc privé

2.1. Peu de besoins de réhabilitation lourde

La notion d'habitat indigne

La loi du 25 mars 2009 relative à la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion a proposé une définition de l'habitat indigne. Cette notion concerne : « les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'Etat propose une estimation du parc privé potentiellement indigne en croisant les données cadastrales estimant l'état de dégradation du logement et les ressources des occupants. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif. On estime généralement que cette source surestime le nombre de logements potentiellement indignes, car si un propriétaire ne déclare pas les travaux réalisés dans son logement, le classement cadastral ne correspond plus à la réalité.

Dans le Pays de l'Ozon, le parc inconfortable semble sporadique.

L'habitat indigne pourrait concerner 1 à 2 % des résidences principales du territoire, soit une centaine de logements, d'après les données transmises par l'Etat, sachant que cette source surestime généralement le nombre de logements concernés. Elle indique que le territoire est globalement moins concerné que d'autres au regard des moyennes habituellement constatées.

	Logements	Personnes
Chaponnay	nc	11
Communay	15	33
Marennes	nc	21
St-Symphorien-d'O.	40	76
Sérézin-du-Rhône	20	41
Simandres	nc	nc
Ternay	27	47
Total	102	229

Source : DDT, Parc privé potentiellement indigne

D'après les agences immobilières consultées, les élus communaux et les assistantes sociales de la Maison Du Rhône, les cas d'habitat indigne pour des propriétaires comme pour des locataires restent très ponctuels. Ont été identifiés :

- des logements vétustes rue de la Blancherie, en bordure de l'Ozon, à Sérézin du Rhône;
- quelques ilots dégradés dans le centre ancien de Saint-Symphorien d'Ozon, où la commune a déjà entrepris une maîtrise foncière progressive des bâtiments, préalablement à un projet urbain qui reste à définir ;
- un propriétaire indélicat à Chaponnay (dans une ancienne ferme, proche de l'Ozon, route de Mions).

1 à 2 cas de logements insalubres font ainsi l'objet d'un signalement à l'échelle de la CCPO chaque année en moyenne.

Aucune copropriété dégradée ou présentant des signes de fragilité n'est recensée.

2.2. Peu de potentiel de reconquête des logements vacants

Le territoire connaît un nombre de logements vacants relativement faible, s'élevant en moyenne à 4% des résidences principales en 2010, ce qui est inférieur à la moyenne départementale : 7% des résidences principales.

On estime en général que le taux de vacance dite « conjoncturelle », c'est-à-dire liée à la rotation des logements, est de l'ordre de 3% à 4%. La CCPO ne disposerait donc que d'un très faible nombre de logements vacants de longue durée (entre 50 et 100 logements au maximum).

Néanmoins, il convient de noter que ces logements vacants ont tendance à augmenter entre 1999 et 2010, tant en proportion par rapport au nombre de résidences principales (de 3% à 4%), qu'en valeur absolue (de 233 à 426 logements vacants). Plus particulièrement, deux communes ont des taux de vacance supérieurs à la moyenne et des volumes relativement importants :

- Saint-Symphorien d'Ozon (124 logements vacants en 2010, soit 6% des résidences principales) ;
- Sérézin-du-Rhône (79 logements vacants en 2010, soit 7% des résidences principales).

	1999		2010	
	Nombre de logements vacants	Part des résidences principales	Nombre de logements vacants	Part des résidences principales
Chaponnay	40	3%	63	4%
Communay	20	2%	39	3%
Marennes	9	2%	20	3%
Saint-Symph. d'Ozon	81	4%	124	6%
Sérézin-du-Rhône	26	3%	79	7%
Simandres	9	2%	21	3%
Ternay	48	3%	80	4%
Total	**193**	**3%**	**426**	**4%**

Source : INSEE 1999 et 2010

D'après les données FILOCOM transmises par la DDT, 130 logements sont vacants depuis plus d'un an dans la CCPO.

2.3. Quelques besoins d'amélioration énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie

Le parc ancien apparaît comme relativement réduit : seules 20 % des résidences principales ont été construites avant 1948. De plus, les logements anciens semblent avoir pour leur grande majorité bénéficié de réhabilitations relativement récentes, même si les aides de l'Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) n'ont que peu été mobilisées dans le territoire. En effet, les niveaux des loyers sur le marché libre comme les ressources des propriétaires occupants [7] se traduisent par des réhabilitations essentiellement hors dispositif ANAH.

[7] Malgré un relèvement des plafonds de ressources auxquels sont conditionnées les aides de l'Etat en juin 2013 (désormais, 45% des propriétaires occupants de France sont éligibles à ces aides).

Aucun dispositif opérationnel global (de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) n'a été mis en place sur le territoire, mais la communauté de communes a :

- missionné l'association PACT du Rhône pour des permanences mensuelles en communauté de communes pour accompagner les porteurs de projet éventuels ;
- signé le contrat local d'engagement pour la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » ;
- mis en place des aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants (voir plus bas, les actions conduites par la CCPO entre 2009-2014 – aides à l'habitat privé).

Le bilan de ces actions montre que seule une trentaine de logements a été réhabilitée avec des aides de l'ANAH depuis 2009. Il s'agit essentiellement de travaux d'amélioration énergétique et d'adaptation au handicap. Selon le PACT du Rhône, le nombre de dossiers subventionnés a néanmoins eu tendance à augmenter en 2013 (rehaussement des conditions de ressources de l'ANAH), passant de 3 dossiers subventionnés par an en 2012 à 6 dossiers en 2013.

Le tableau ci-dessous montre l'origine des propriétaires ayant été aidés par l'ANAH et la CCPO.

Nombre de dossiers subventionnés	
Chaponnay	2
Communay	6
Marennes	4
Saint-symphorien-d'ozon	6
Sérézin-du-rhône	4
Simandres	3
Ternay	8
Total	**33**

D'après les données FILOCOM transmises par l'Etat, 700 propriétaires occupants du territoire sont âgés de plus de 60 ans et disposent de revenus modestes qui les rendent éligibles aux aides de l'ANAH. Parmi eux, un tiers aurait plus de 75 ans, soit plus de 200 ménages modestes susceptibles d'adapter leurs logements au vieillissement.

3. Un parc locatif social essentiellement constitué de logements gérés par les bailleurs sociaux institutionnels

Le parc locatif social : définition

Le parc locatif social, tel qu'il est retenu pour le calcul de l'article 55 de la loi SRU, comprend l'ensemble des logements faisant l'objet d'une convention entre le bailleur et l'Etat concernant le niveau du loyer et les ressources des occupants. A ce titre, il comprend :

- les logements gérés par les bailleurs sociaux institutionnels et les logements communaux conventionnés le cas échéant (on parle alors de parc locatif public) ;
- les logements privés conventionnés, qui peuvent être conventionnés :
  - soit en contrepartie de subvention de réhabilitation de l'ANAH ;
  - soit d'abattements sur les revenus locatifs et/ou amortissements sur les intérêts d'emprunt pour les logements neufs (dispositifs successifs Robien, Borloo, Duflot…) ; ces logements sont dits conventionnés sans travaux.
- les résidences collectives à vocation sociale telles que les foyers-logements pour personnes âgées, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers pour personnes handicapées, les foyers d'hébergement etc., à condition que ces résidences aient été conventionnées, en contrepartie de financements de l'Etat. NB : lorsque ces résidences sont constituées de chambres et non de logements, l'Etat applique un ratio d'équivalence entre lits et logement pour le calcul des logements sociaux, généralement de 3 lits équivalant 1 logement.

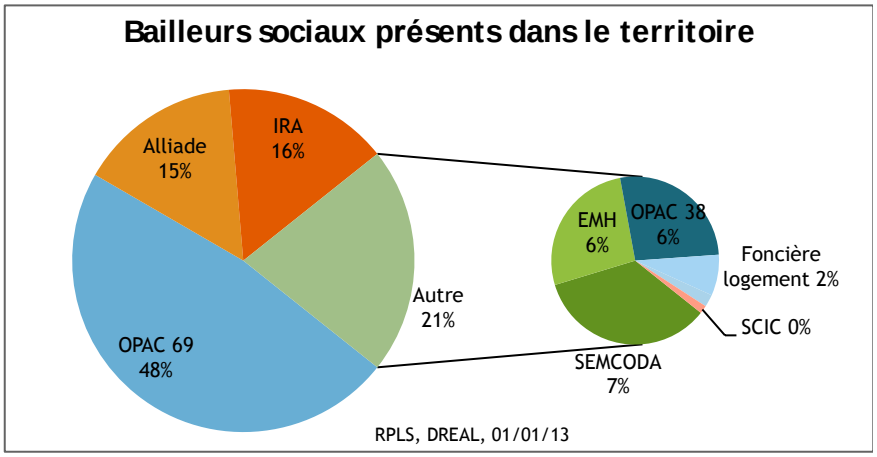
	Rappel inventaire SRU au 1er janvier 2013	Logements livrés ou à livrer en 2013-2014	Total au 31/12/14	*Dont communaux conventionnés*	*Dont foyer (EHPAD)*	Objectif triennal de rattrapage 2014-2016
Chaponnay	80	24	104	*17*	*17 (51 lits)*	environ 70
Communay	111	26	137	*6*		environ 70
Marennes	2		2	*2*		
St Symphorien d'O.	161	17	178			environ 100
Sérézin-du-Rhône	78		78			
Simandres	17		17			
Ternay	191	22	213			environ 80
Total général	**640**	**89**	**729**	***25***	***17***	**320**

Comme on le constate sur le tableau ci-dessus, les communes de la CCPO totalisent actuellement 729 logements locatifs sociaux inventoriés au titre de l'article 55 de la loi SRU, intégrant les quelque 90 logements livrés ou à livrer d'ici fin 2014 depuis le précédent inventaire (au 1er janvier 2014).

Ces logements sont encore très majoritairement constitués de logements locatifs publics :

- seuls 19 logements communaux conventionnés : 17 à Chaponnay et 2 à Marennes (les autres logements communaux, non conventionnés, sont présentés plus bas) ;
- seule une résidence conventionnée représentant 17 équivalents-logements correspondant aux 51 lits de la maison de retraite médicalisée de Chaponnay ;
- le nombre de logements privés conventionnés est nul ou extrêmement marginal[8] ;
- ainsi, 95 % du parc serait géré par les bailleurs sociaux institutionnels traditionnels dits « bailleurs HLM ».

3.1. Un bailleur historique et une variété de nouveaux bailleurs



Dix bailleurs sociaux sont présents dans le territoire de la CCPO, dont trois principaux : l'OPAC du Rhône, Alliade et IRA (Immobilière Rhône-Alpes, ex HMF), représentant les trois quarts du parc. L'OPAC du Rhône, bailleur historique, représente à lui seul près de la

[8] L'inventaire SRU ne permet pas de connaître précisément la nature des logements. Un croisement a donc été effectué avec les données de l'ANAH mais de manière non exhaustive.

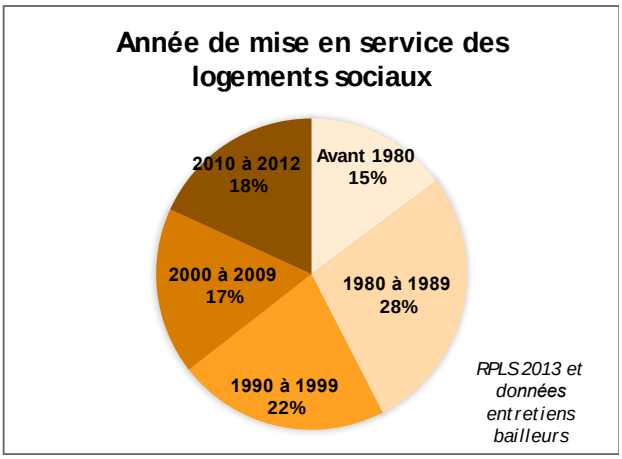
moitié des logements (mais cette part diminue du fait de la progression des autres bailleurs et des ventes, voir plus bas).

Aucun bailleur ne possède d'agence de gestion locative dans la communauté de communes, en raison de la taille de leur parc. En revanche, le bailleur principal, l'OPAC du Rhône, dispose de trois « agents de résidence » dans les trois communes où son parc est le plus important : Communay, Ternay, et Saint-Symphorien d'Ozon.

3.2. Un parc social récent, constitué de petites opérations, sans difficulté de vie sociale

a. Un parc récent

Le parc de logements est relativement récent puisque 60% des logements en service en 2012[9] ont été construits après 1990 et 35 % depuis 2000.



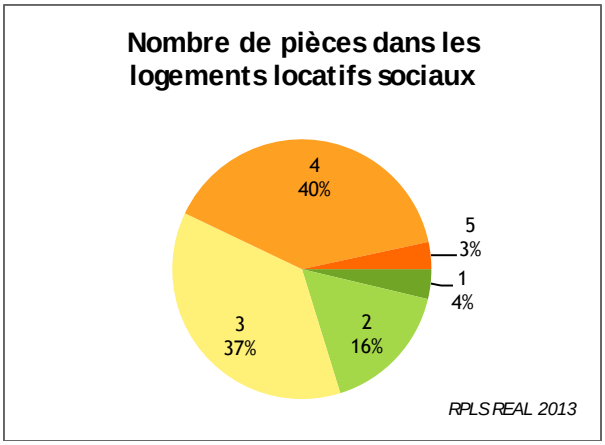
b. Une cinquantaine de petites opérations, sans difficulté de vie sociale

Le parc social est constitué d'une cinquantaine de petites opérations. Seules 10 opérations comptent plus de 20 logements et 2 seulement plus de 30 logements (Jean Odet, 60 logements, à Saint-Symphorien d'Ozon, et Bel Air, 40 logements, à Ternay).

Si ces deux dernières connaissent un peu de vacance et une attractivité moindre, aucun groupe ne souffre de difficulté de vie sociale.

Le parc de la CCPO connaît d'ailleurs une vacance globalement faible : selon les données de la DREAL, seuls 13 logements étaient vacants au 1er janvier 2013, soit 2% environ de l'ensemble des logements.

Par ailleurs, les bailleurs[10] sociaux ne connaissent pas de situations complexes de gestion (forts impayés de loyers, problèmes de vie sociale, etc.).



c. Des logements principalement collectifs et de taille intermédiaire

Au contraire de l'ensemble du parc de logements de la communauté de communes, le parc de logement social public est majoritairement collectif (80%, soit 464 logements).

Par ailleurs, le parc social public est principalement composé de logements de taille intermédiaire (3/4 pièces), puisque ces typologies représentent plus de 75% de l'ensemble de logements sociaux publics.

[9] Contrairement aux autres données traitées dans cette partie, le paragraphe portant sur l'année de mise en location des logements tient compte des logements récemment livrés (source : entretiens bailleurs et communes).

[10] OPAC69, Alliade et Semcoda

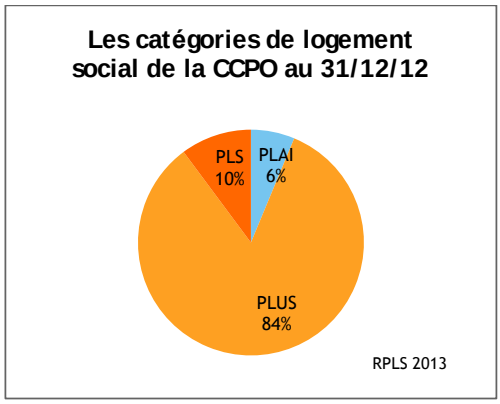
d. Des niveaux de loyers plus ou moins modérés

Le loyer moyen des logements sociaux de la CCPO est de l'ordre de 458 € hors charges, pour une surface moyenne de 70 m², soit 7 € du m². Néanmoins, ces loyers divergent fortement selon la nature du logement : très social ou social, ainsi que selon l'ancienneté du logement.

	Les loyers du parc social de la CCPO			Plafonds de ressources en locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en €)		
	Loyer moyen hors charges	Surface moyenne (m²)	Loyer moyen au m² (€/m²)	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec 2 enfants
PLAI	345 €	65	5	10 678	15 559	20 818
PLUS	449 €	71	6	19 417	25 930	37 645
PLS	596 €	69	9	25 242	33 709	48 939
Total	**458 €**	**70**	**7**			

Source : RPLS, 1er janvier 2013

On constate sur le tableau ci-dessus que :



- les logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI – c'est-à-dire la catégorie la plus sociale, ont un loyer moyen de 5 € le m². Ils sont accessibles à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources traditionnels (ceux du PLUS). Ils constituent seulement 6 % du parc de la CCPO ;
- ceux financés en Prêt Locatif à Usage Social – PLUS – c'est-à-dire la catégorie traditionnelle du logement social, ont un loyer moyen de 6 € le m² (de fait, le différentiel entre le PLUS et PLAI porte davantage sur les plafonds de ressources que de loyer). Ils constituent l'essentiel du parc ;
- ceux financés en Prêt Locatif Social – PLS – la catégorie la moins sociale, ont un loyer moyen de 9 € le m², c'est-à-dire proche des loyers de marché. Ils sont accessibles à des ménages dont les ressources sont inférieures à 130 % des plafonds traditionnels.

Par ailleurs, l'ancienneté du parc a un impact notable sur le niveau de loyer. Le parc de la CCPO étant récent, il est globalement plus cher.

3.3. Des besoins limités de réhabilitation du parc social

Trois résidences du territoire présentent un profil singulier au regard de l'ensemble du parc : plus anciennes, constituées d'un grand nombre de logements, elles disposent de niveaux de loyers peu élevés et d'une rotation plus importante, voire de vacance. Ces résidences sont toutes les trois concernées par des projets de réhabilitation :

- Résidence Jean Odet à Saint-Symphorien-d'Ozon, 60 logements, OPAC du Rhône, qui va bénéficier d'une réhabilitation complète en 2015 ;
- Résidence Bel Air, à Ternay, 40 logements, OPAC du Rhône, dont la réhabilitation est à l'étude, dans le cadre d'un projet urbain global ;

- Résidence le Fleuvieu, à Ternay, 30 logements, OPAC de l'Isère, dont la réhabilitation est programmée à court terme.

Une réhabilitation est également programmée dans une petite résidence collective de 14 logements à Sérézin du Rhône, construite en 1983 par Porte des Alpes Habitat (aujourd'hui fusionnée avec Villeurbanne Est Habitat au sein d'Est Métropole Habitat). Cette résidence vit bien par ailleurs.

Une autre résidence présenterait des besoins de réhabilitation d'après la commune à Communay, la résidence Magnolia (1990), gérée par l'OPAC du Rhône, mais cette résidence n'est pas considérée comme problématique par le bailleur.

3.4. Des pratiques diverses concernant les attributions

L'enregistrement de la demande en logement social

En juin 2012, le fichier commun de la demande locative sociale a été mis en place dans le Rhône. Cela signifie que les demandeurs d'un logement social ne déposent plus qu'une seule fois leur dossier de demande auprès de n'importe quel « guichet d'enregistrement » (ensemble des bailleurs sociaux et communes volontaires) et que tous les bailleurs et réservataires de logements sociaux ont accès à cette demande à travers le fichier commun (un fichier informatique partagé grâce à un serveur).

Trois possibilités pour les communes ou EPCI d'adhérer au fichier commun :

- accès aux données statistiques uniquement (pas de données nominatives),
- guichet d'enregistrement : saisie des demandes, vérification des pièces, demandes de compléments le cas échéant,
- accès aux dossiers des demandeurs présents dans le fichier commun sans guichet d'enregistrement : possibilité de consulter les dossiers de demandeurs (logement demandé, caractéristiques du demandeur, propositions faites éventuellement) et de mettre à jour le dossier mais pas de créer ou renouveler la demande.

La plupart des communes tiennent en mairie un listing des demandeurs de logement social. Ces demandeurs sont renvoyés vers les bailleurs pour l'enregistrement de leur demande, les communes et la communauté de communes n'étant pas guichet d'enregistrement de la demande.

Dans certaines communes et pour certains bailleurs, des candidats issus de la commune et ayant déposé une demande en mairie sont systématiquement désignés par la commune et généralement acceptés par la Commission d'Attribution des Logements réunie par le bailleur. C'est plus souvent le cas pour les programmes neufs mais aussi parfois pour les logements libérés et reloués. D'autres communes regrettent au contraire de n'être pas informées des libérations et de ne pas être représentées dans les commissions d'attribution.

Le « droit de réservation »

En contrepartie des financements accordés aux organismes de logement social lors de la réalisation d'une opération de logement (y compris les garanties d'emprunt), les collectivités concernées bénéficient d'un droit de réservation, c'est-à-dire qu'elles peuvent proposer des candidats pour l'attribution d'un logement au bailleur social, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) du bailleur restant souveraine[11].

Les logements réservés par l'Etat sont communément appelés le « contingent préfectoral ». Il correspond à 30% des logements sociaux d'un territoire (25% destinés à des ménages prioritaires au regard de critères sociaux et 5% destinés à des agents de l'Etat).

Les communes et EPCI (ainsi que le Conseil Général) peuvent également être bénéficiaires d'un droit de réservation équivalent à 20% des logements.

[11] Néanmoins, pour le contingent préfectoral, les candidats désignés par l'Etat sont entérinés par la CAL, sauf rares exceptions.

Enfin, pour les bailleurs de la famille d'Action Logement (ex 1% logement), des logements sont réservés au profit des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, en fonction des financements accordés au programme. Dans ce cas, il peut ainsi arriver que 100% d'un programme soient réservés au titre des différents droits de réservation.

Seule la commune de Saint-Symphorien d'Ozon met en pratique son droit de réservation au titre de la garantie d'emprunt. Les autres communes et la CCPO n'exercent pas ce droit.

Ces derniers mois, les logements réservés par l'Etat ont été remis à disposition des bailleurs pour deux raisons principales :

- vacance du poste gérant le contingent préfectoral pour une partie de l'année ;
- pas de ménage relevant des critères du SIAL[12] identifié dans le fichier commun par le Service Inter-Administratif du Logement (SIAL).

De fait, il n'existe pas dans la CCPO d'instance partenariale permettant de faire remonter des situations de ménages en difficultés vis-à-vis du logement et de proposer collégialement des solutions adaptées comme cela se fait dans d'autres territoires, notamment en mobilisant les contingents des différents réservataires. C'est d'ailleurs l'un des objectifs opérationnels du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Rhône que d'améliorer le repérage et le traitement de ces situations au sein des instances partenariales (action 1-1). Cette absence est regrettée par plusieurs CCAS qui se sentent démunis lorsque des situations difficiles se font jour ainsi que par les travailleurs sociaux de la Maison du Rhône (MDR) qui voient fonctionner ce type d'instance dans d'autres territoires et en mesurent l'intérêt (partage du diagnostic, échange d'informations, solutions de relogement…)

De plus, les communes et la communauté de communes ne sont pas adhérentes au fichier commun. Au-delà de la connaissance qualitative et partenariale, il n'existe donc pas non plus de données statistiques approfondies sur la demande en logement social issue et en direction de la CCPO, chaque commune disposant de données sur les demandeurs à sa seule échelle et de manière partielle puisque tous les demandeurs ne se signalent pas nécessairement en commune.

A noter que la commune de Saint-Symphorien d'Ozon s'interroge sur l'opportunité de devenir guichet d'enregistrement des demandes.

4. Une cinquantaine de logements communaux non conventionnés

	Nombre de logements communaux
Chaponnay	11
Communay	2
Marennes	8
Saint-Symph. d'Ozon	15
Sérézin-du-Rhône	8
Simandres	5
Ternay	3
Total	52

Les différentes communes de la CCPO disposent de 52 logements communaux, non conventionnés (les logements communaux conventionnés de Marennes, Chaponnay et Communay sont présentés dans la partie logement social).

Toutes les communes gèrent elles-mêmes ces logements. Si cette gestion n'est pas problématique pour la plupart d'entre elles, la commune de Sérézin-du-Rhône mentionne des difficultés liées notamment à l'établissement des baux et à l'actualisation des loyers.

Les niveaux de loyers semblent relativement disparates, y compris au sein d'une même commune. Bien que non conventionnés, une partie de ces logements propose des loyers modérés, voire faibles au regard des loyers du parc privé.

[12] Service Inter-Administratif du Logement : service de la préfecture ayant en charge la gestion

Les logements sont attribués dans la grande majorité des cas en priorité aux habitants de la commune. Des critères sociaux sont parfois appliqués, tels que :

- critères sociaux généraux, les ménages étant orientés par le CCAS à Saint-Symphorien,
- des difficultés de mobilité à Communay.

Des conventionnements sont envisagés à Communay et à Saint-Symphorien d'Ozon.

Aucun besoin de réhabilitation ne ressort des entretiens communaux. Les logements sont généralement réhabilités ou rafraichis, si besoin, avant une relocation.

Le parc de logement : synthèse

Le parc de logements existants apparaît comme très spécialisé, avec une forte prédominance de l'habitat individuel de grande taille, majoritairement composé de propriétaires occupants.

Le parc privé ne semble pas nécessiter d'efforts d'amélioration importants, les logements étant en grande partie récents ou rénovés et le parc potentiellement indigne étant très limité. Des besoins d'amélioration énergétique et d'adaptation à la perte de mobilité se dégagent de manière relativement marginale. Le potentiel de reconquête et de conventionnement des logements vacants apparaît comme ténu mais à creuser dans un contexte de hausse de la vacance et d'une politique de l'ANAH redevenue plus favorable.

Le parc locatif – privé et public – est peu développé : moins du quart des résidences principales en moyenne, un tiers dans le meilleur des cas (à Saint-Symphorien d'Ozon).

Le parc locatif social, composé de 730 logements fin 2014, accuse un retard important vis-à-vis des objectifs définis par la loi SRU, par lesquels 4 des 7 communes sont concernées. Il est essentiellement composé de logements gérés par les bailleurs sociaux traditionnels, au sein de petites résidences, le plus souvent collectives, globalement récentes, ne présentant pas de difficultés de vie sociale ou de gestion. Quelques besoins de réhabilitation sont relevés pour lesquels les travaux sont programmés (à court terme pour 3 des 4 résidences concernées). Les niveaux de loyers sont relativement élevés, en lien avec la faible ancienneté des logements. En matière d'attribution, il n'existe pas d'approche partenariale et intercommunale et les pratiques sont diversifiées entre les communes et entre les bailleurs. La demande est recensée à l'échelle communale, sans vision des demandes exprimées directement auprès des bailleurs sociaux du territoire, ni de la demande globale à l'échelle communautaire.

Les communes disposent en outre d'une soixantaine de logements communaux, gérés en direct par les communes, présentant des loyers contrastés, généralement inférieurs aux loyers de marché, et attribués prioritairement aux habitants de la commune, parfois sur critères sociaux.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

1. Une offre annuelle de logements évaluée à environ un millier de logements

Une estimation de l'offre annuelle de logements disponible permet de donner un ordre de grandeur du marché local et du poids des différents segments.

Environ un millier de logements seraient mis sur le marché chaque année (hypothèse haute) :

- Le marché de l'accession reste prépondérant avec environ 600 logements, malgré une rotation nettement inférieure à celle du locatif. La construction individuelle, bien que forte dans le territoire, ne représente que 10 à 12 % de l'offre globale, avec 100 à 120 logements en accession à la propriété ;
- L'offre locative peut être évaluée à environ 400 logements chaque année, très majoritairement privés : seulement 80 logements locatifs sociaux disponibles en moyenne ces dernières années, comprenant l'offre nouvelle et la relocation.

<table>
<tr><th colspan="6">Mouvements annuels totaux estimés de 1000 logements par an</th></tr>
<tr><th colspan="3">Accession : environ 600 mouvements chaque année</th><th colspan="3">Locatif : environ 400 mouvements chaque année</th></tr>
<tr><th>Revente</th><th>Constr. individuelle</th><th colspan="2">Neuf en permis groupés (collectif et individuel groupé)</th><th>Privé existant</th><th>Public existant</th></tr>
<tr><th>Mouvement : 500/an</th><th>Mouvement : 50/an</th><th>Mouvement : 60/an</th><th>Mouvement : 30/an</th><th>Mouvement : 310/an</th><th>Mouvement : 80/an</th></tr>
<tr><td rowspan="2">6 862 propriétaires occupants en 2010

Hypothèse d'une rotation moyenne de 15 ans, soit 500 logements disponibles chaque année</td><td rowspan="2">50 logements individuels construits chaque année (2006-2012). Hypothèse que tous les logements construits en permis individuel sont en accession</td><td colspan="2">90 permis groupés ou logements collectifs en moyenne annuelle 2006-2012 hors logements sociaux</td><td rowspan="2">1 568 logements privés en 2010. Rotation moyenne de 5 ans, soit 310 logements par an</td><td rowspan="2">80 logements mis en service chaque année, en moyenne, entre 2009-2012</td></tr>
<tr><td>Hypothèse 70%</td><td>Hypothèse 30%</td></tr>
</table>

2. La construction neuve

2.1. Une construction soutenue : 170 logements construits chaque année depuis 2006

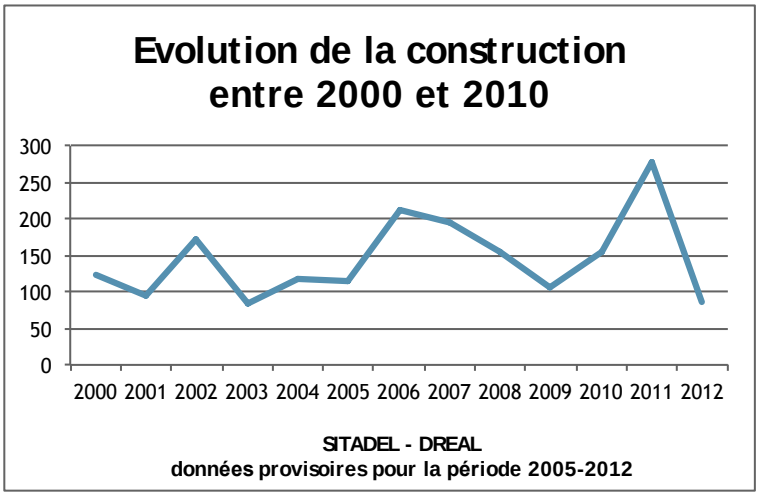
Entre 2006 et 2010, la construction est relativement soutenue dans la communauté de communes. Ainsi, le taux moyen de construction[13] était de 7,3% dans la CCPO entre 2006 et 2012, contre 5,7% dans le Rhône (mais 7,6% en Rhône-Alpes). Ce taux relativement important est généralement constaté dans des territoires en croissance démographique.

[13] Le taux de construction permet de comparer des territoires de taille inégale ou des périodes. Il est calculé en rapportant le nombre annuel moyen de constructions neuves sur une période donnée au nombre d'habitants constaté en début de période. Il est exprimé pour 1000 habitants.

L'analyse de l'évolution entre 2000 et 2012 montre à la fois de fortes variations de la construction d'une année sur l'autre dans la CCPO, dont un affaissement de la construction en 2008, et une reprise en 2010 et 2011 (l'année 2012 est probablement sous-estimée[14]).

Les moyennes de construction s'établissent ainsi à :

- 146 logements par an sur la période 2000-2012 ;
- 162 logements par an sur la période 2007-2012 .



L'approche par commune montre de fortes disparités en termes de taux de construction pour 1 000 habitants entre 2006 et 2012, celui-ci variant notamment de 3,2% à Marennes (il s'agit également de la commune connaissant la moyenne annuelle de logements construits la plus faible) et 10,2% à Chaponnay. Le tableau ci-dessous montre également une évaluation des logements construits entre 2009 et 2014 à partir des logements commencés de 2007 à 2012[15], en comparaison avec les objectifs fixés par le PLH pour la période 2009-2014. Ainsi, toutes les communes ont dépassé les prévisions du PLH, à l'exception de Ternay.

	Estimation de la production 2009-2014 (à partir des logements commencés 2007-2012)	**Moyenne annuelle du nombre de logements construits**	**Taux de construction /1 000 habs**	**Rappel objectifs PLH 2009-2014**	**Rapport à l'objectif PLH**
Chaponnay	212	35	10,2	-	-
Communay	164	27	7,0	150	109%
Marennes	31	5	3,2	-	-
Saint-Symph. d'Ozon	275	46	8,8	220	125%
Sérézin-du-Rhône	68	11	4,6	53	128%
Simandres	65	11	7,3	40	163%
Ternay	157	26	5,2	227	69%
CCPO	**972**	**162**	**7,0**	**-**	**-**
Ancienne CCPO à 5	***729***	***122***	**-**	***690***	***106%***
Rhône	**55 926**	**9 321**	**5,6**	**-**	**-**

Source : SITADEL, DREAL, logements commencés (et données PLH)

[14] En effet, les permis de construire ne sont pas nécessairement transmis aux services de l'Etat en temps réel. Des permis 2012 peuvent encore être versés dans la base en 2014.

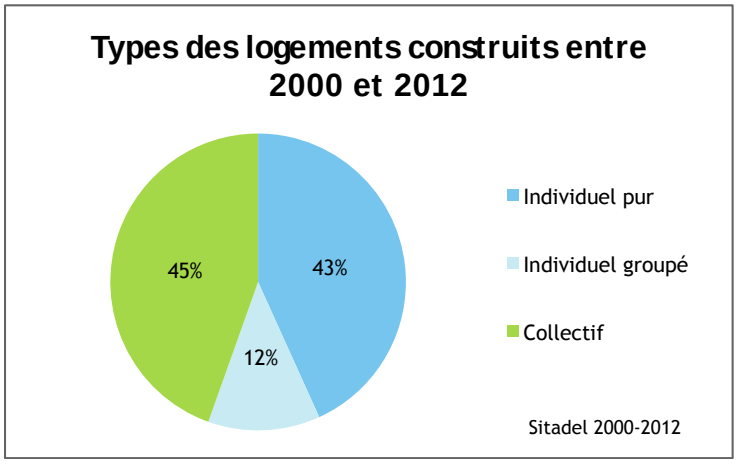
[15] Les statistiques portant sur les logements commencés (après déclaration d'ouverture de chantier), un décalage d'un à deux ans est nécessaire pour connaître la production 2009-2014.

2.2. Une tendance à la diversification des typologies construites

Si le parc de logements de la CCPO est constitué d'une large majorité de logements individuels (78%), la construction neuve de ces dernières années montre une tendance à la diversification des types de logements construits.

Ainsi, les logements individuels ne représentent que :

- 57 % de la production neuve de 2000 à 2012,
- 39 % pour la période plus récente 2007-2012.



Parmi eux, la part des opérations de promotion immobilière, qui peut être approchée par le permis groupé, reste minoritaire : 40 % des logements individuels font l'objet d'un permis groupé de 2007 à 2012, mais en forte progression par rapport à la période précédente.

En globalisant les logements individuels et collectifs, la part des logements produits par les promoteurs immobiliers est désormais largement majoritaire. Si certains d'entre eux sont récurrents, tels Terres Nobles ou UTEI, ils apparaissent comme relativement diversifiés, tout en restant essentiellement locaux (Lyon et agglomération sud-est essentiellement).

3. L'accession : des prix élevés

L'ensemble du territoire est marqué par des prix élevés, notamment suite à une augmentation brutale des prix pendant la période 2007-2010. Ces prix sont stables depuis 2010.

Les communes sont toutes très bien desservies et attractives, avec des nuances liées au niveau d'équipement public et commercial des communes.

3.1. La revente dans l'individuel ancien

Les prix s'échelonnent :

- De 200 K€ pour une maison individuelle à des biens exceptionnels à 600 K€, la moyenne se situant autour de 300 à 400 K€ ;
- De 120 K€ à 150 K€ pour un appartement T2 jusqu'à 250 K€ le T4.

L'acquéreur type d'une maison est donc une famille de classe socio-professionnelle supérieure, âgé de 30 à 50 ans, originaire du territoire, de Lyon ou en mutation professionnelle.

L'offre est nettement inférieure à la demande pour les biens de moins de 300 K€, notamment pour les jeunes couples faisant leur première acquisition mais également pour les nombreuses familles séparées qui doivent se répartir le montant de la vente de leur villa.

Au contraire, les biens les plus chers, 500 à 600 K€, trouvent difficilement preneurs dans un contexte attentiste lié à la crise (peur d'une diminution des ressources ou d'un retournement du marché). Ces biens ne sont pas rares dans le territoire.

Les agences notent assez peu d'écarts de prix selon la période de construction des maisons, la plupart étant relativement récentes. Les variables d'ajustement sont plutôt liées à l'environnement du bien et notamment à la présence de nuisances sonores (proximité des voies rapides). Les acquéreurs prévoient bien souvent une enveloppe de 20 à 30 K€ de travaux d'amélioration énergétique des logements (isolation, menuiseries, chaudière, etc.).

Les logements individuels ou collectifs acquis sont généralement détenus plus de 10 ans par leurs propriétaires, sauf pour les petits appartements, revendus généralement au bout de 5 ans.

3.2. Les maisons neuves

Une partie importante de l'offre foncière nue est constituée de terrains en lotissement ou de parcelles issues d'un détachement sur un terrain déjà bâti, notamment à l'occasion d'une vente, et souvent lors d'une succession.

Le prix des lots constructibles est extrêmement élevé, en moyenne autour de 200/ 250 000 € pour une surface de 500 à 800 m^2.

Ainsi, avec la construction, les maisons neuves coutent au minimum 400 000 € pour des villas de 4 chambres et atteignent facilement 600 000 € dans les secteurs les plus attractifs.

3.3. Une demande significative en appartement

Faute d'offre en individuel, une partie de la demande se reporte vers le collectif ou les maisons de ville et de village sans jardin.

De nombreux jeunes seniors, installés dans des villas avec de grands terrains, recherchent des appartements de bonne facture avec ascenseur et espace extérieur : balcon, terrasse ou rez-de-jardin.

3.4. L'accession sociale

Dans ce contexte, les opérations d'accession sociale, parfois peu compétitives vis-à-vis du privé en termes de prix dans d'autres territoires, prennent au contraire tout leur sens dans la CCPO. Le PLH avait fixé un objectif de production de 40 logements en location accession de 2009 à 2014 (à l'échelle de l'ancienne CCPO à 5 communes).

Quatre opérations ont été réalisées ou programmées :

- à Chaponnay, 22 logements dans le cadre du Pré-Sindrut, Alliade, livrés en 2014 ;
- à Communay, 7 logements réalisés par la SEMCODA, rue Centrale, livrés en 2012 ;
- à Sérézin du Rhône, 1 logement réalisé par la SEMCODA, chemin de l'Ozon, livré en 2013 ;
- à Simandres, 9 logements prévus pour 2015, rue des Gordes, SEMCODA.

Ces opérations totalisent 17 logements sans Chaponnay, 39 avec Chaponnay.

De plus, des opérations de ventes aux locataires viennent compléter ces opérations d'accession sociale (voir partie offre locative sociale, plus bas). Elles représentent 32

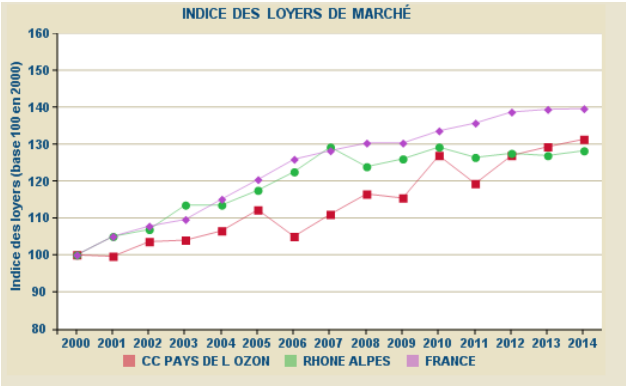
logements, sur plusieurs années à partir de 2015, et sous réserve de l'accord des communes.

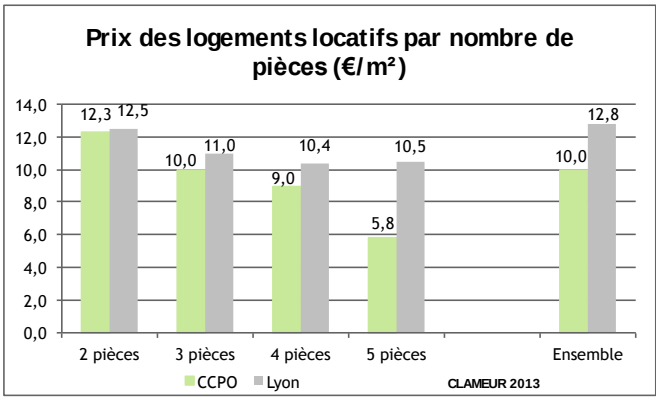
4. La location privée : une offre limitée et des loyers coûteux

Selon la source CLAMEUR[16], en 2014, un locataire dans le Pays d'Ozon paye environ 700 € de loyer pour une surface moyenne de 70 m², soit un loyer moyen de 10,1 €/m²[17].

Les agences immobilières rencontrées confirment la cherté du marché locatif, les prix s'élevant :

- de 550 € à 600 € pour un T2 ;
- de 700 € à 800 € pour un T3 ou un T4 ;
- de 950 € à 1200 € pour une maison.





Les prix à la location ont connu une croissance continue depuis 2000 dans le territoire, à l'instar des tendances régionales et nationales. Les prix moyens de la CCPO ont continué à croitre dans la période récente, dans une proportion supérieure à la moyenne régionale.

L'analyse des prix des logements locatifs en fonction du nombre de pièces dans la CCPO montre une baisse du prix au m² pour les grandes surfaces (3, 4, 5 pièces), comme c'est le cas en général en France.

On constate néanmoins des prix particulièrement élevés pour les petits logements puisque les loyers des T2 sont presque identiques à ceux de l'agglomération lyonnaise (à qualité probablement meilleure dans le Pays de l'Ozon, le parc étant en moyenne plus récent).

Par ailleurs, la durée moyenne d'occupation du logement est relativement longue dans le territoire, puisqu'elle s'élève à 42 mois, soit entre 3 et 4 ans, d'après la source CLAMEUR (probablement légèrement surestimé – hypothèse retenue : tous les 5 ans, soit 20 %).

[16] CLAMEUR : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

[17] Pour rappel, le parc de résidences principales est occupé par 1 568 locataires du privé en 2010.

5. Un parc locatif social en développement mais ne répondant pas à tous les besoins

5.1. Une programmation en logements sociaux soutenue

Les tableaux ci-dessous montrent les opérations livrées durant la durée du PLH, les opérations programmées et qui seront livrées durant le prochain PLH et les opérations prévues (et ayant eu une autorisation d'urbanisme) n'ayant pas encore fait l'objet d'une programmation de l'Etat :

Opérations livrées ou à livrer de 2009 à fin 2014

Commune	Adresse	Bailleurs	Nombre de logements	Type	Origine patri-moine	Financement				Année de livraison	Année de program mation
						PLAI	PLUS	PLS	PSLA		
Chaponnay	32 rue de la Poste	Alliade	18	Collectif	CO			18		2010	
Chaponnay	Pré Sindrut - Adélie	Alliade	24	Collectif	CO			24		2013	2010
Chaponnay	Les Jardins de Camille	Alliade	22	Collectif					22	2014	2010
Communay	48 rue centrale	SEMCODA	14	Collectif	CO	1	6		7	2012	2009
Communay	14 rue des anciens remparts	Habitat et humanisme	2	Collectif	AA	2				2012	2011
Communay	4-14 rue du muguet	Alliade	6	Individuel	CO			6		2011	2009
Communay	25 rue centrale	Alliade	3	Collectif	VEFA		3			2011	
Communay	Rue des Bonnières	HMF	26	Collectif	CO	4	22			2013	2009
Saint-Symph. d'O.	1050 avenue Burago di Molgora	HMF	22	VEFA	CO	5	17			2012	2010
Saint-Symph. d'O.	9 rue des Etournelles	HMF	14	VEFA	CO		14			2010	
Saint-Symph. d'O.	2 rue du Midi	Est Métropole Habitat	4	Collectif	AA	2	2			2009	
Saint-Symph. d'O.	6 route de Vienne	Alliade	19	Collectif	CO		9	10		2010	
Saint-Symph. d'O.	6 avenue Burago di Molgora	SEMCODA	11	Collectif	VEFA	2	9			2013	2010
Saint-Symph. d'O.	Clos du golf	Alliade	6	Individuel		1	5			2013	2011
Sérézin-du-Rhône	6 rue Claude Brosse	SEMCODA	3	Collectif	CO	1	2			2012	2010
Sérézin-du-Rhône	Chemin de l'Ozon	SEMCODA	1	Individuel	VEFA				1	2013	2010
Sérézin-du-Rhône	Jardins d'Héloise (7 av du Dauphiné)	Promoteur (SOGERIM)	6	Collectif	CO			6		2012	2009-10
Simandres	Terrasses de Gordes	SEMCODA	5	Collectif	VEFA	1	4			2010	2010
Ternay	51 rue de Chassagne	Foncière logement	10	Collectif	VEFA			10		2009	
Ternay	1 impasse des Buisserattes	HMF	5	Individuel	CO			5		2010	2009
Ternay	31 chemin des grandes combes	HMF	4	Collectif	CO	1	3			2010	2009
Ternay	Les Pierres tranche 1	SEMCODA	16			5	11			Prévue en 2014	2012
Ternay	Les Pierres tranche 2	SEMCODA	6			2	4				2013
CCPO			**247**			**27**	**111**	**79**	**30**		

Source : DREAL, RPLS ; DDT, programmation 2009-2013, bailleurs sociaux

CO : Construction neuve par l'organisme ; A : acquisition (sans travaux) ; AA : Acquisition-amélioration (avec travaux) ; VEFA : acquisition de logements au sein d'une opération réalisée par un tiers

De début 2009 à fin 2014, 217 logements locatifs sociaux auront été livrés, ainsi que 30 logements en location-accession.

67 autres locatifs sociaux seront livrés à partir de 2015 (dont 17 logements communaux déjà conventionnés cédés à un bailleur social), les financements étant déjà programmés, ainsi que 9 Prêts Sociaux Location – Accession (PSLA).

Opérations programmées et qui seront livrées en 2015 ou au-delà

Commune	Adresse	Bailleurs	Nombre de logements	Type	Origine patri-moine	Financement				Année de livraison	Année de program-
						PLAI	PLUS	PLS	PSLA		
Chaponnay	*Résistance*	*Alliade*	*5*		*A*			*5*		*2014 logt communaux déjà conven-tionnés*	*2013*
Chaponnay	*Rue du 19 mars 1962*	*Alliade*	*3*		*A*			*3*			*2013*
Chaponnay	*Centrale*	*Alliade*	*2*		*A*			*2*			*2013*
Chaponnay	*Poste*	*Alliade*	*7*		*A*			*7*			*2013*
Saint-Symph. d'O.	EHPAD Chateauvieux	Œuvres du Bon Pasteur	34	Collectif				34		Réhab. en cours	2011
Saint-Symph. d'O.	21 rue Centrale (UTEI)	Alliade	11	Collectif	VEFA réhab	1	7	3		Prévue en 2015	2012
Saint-Symph. d'O.	Symphozium, 31 av. Portes de Lyon	Opac 69	10	Collectif	VEFA	2	8			Prévue en 2015	2013
Simandres	Rues des gordes/des pachottes	SEMCODA	21	Mixte	CO	2	10		9	Prévue en 2015	2011
CCPO			**76**			**5**	**25**	**37**	**9**		

Source : DDT, programmation 2013

CO : Construction neuve par l'organisme ; A : acquisition (sans travaux) ; AA : Acquisition-amélioration (avec travaux) ; VEFA : acquisition de logements au sein d'une opération réalisée par un tiers

D'autres opérations, non encore programmées par l'Etat, devraient être livrées d'ici 2017 au plus tard, à hauteur de 44 logements.

Opérations prévues (PC délivrés), n'ayant pas fait encore fait l'objet d'une programmation de l'Etat

Commune	Adresse	Bailleurs	Nombre de logements	Type	Origine patri-moine	Financement				Année prévision-nelle de livraison
						PLAI	PLUS	PLS	PSLA	
Communay	Rue du 19 mars/C3Home	SEMCODA	3	Collectif	VEFA					2014
Marennes	Rue Centrale/Amétis	Non déterminé	18	Collectif	VEFA					2016
Saint-Symph. d'O.	Blancherie/Terres Nobles	Non déterminé	4	Collectif	VEFA					2016
Saint-Symph. d'O.	Châteauvieux résidence séniors	Œuvres du Bon Pasteur	12	Collectif	A					2017
Sérézin	les Cèdres, 1 rue de la Sarrazinière	Non déterminé	4	Collectif	VEFA					2015
Sérézin	l'Orée du Parc/Terres Nobles.	Non déterminé	3	Collectif	VEFA					2015
CCPO			**44**							

Source : communes

5.2. Une construction de logements sociaux proche des objectifs du PLH

Le décompte de la production de logement sociaux : avertissement méthodologique

Comme pour le logement classique, plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour compter le nombre de logements sociaux produits sur le territoire, notamment :

- les logements livrés, donc offerts à la location. L'inventaire Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) est basé sur le nombre de logements en service au 1er janvier de l'année en cours (rapporté au nombre de résidences principales de la dernière année connue[18])
- le nombre de logements « programmés », c'est-à-dire qui ont reçu un agrément leur permettant d'accéder aux prêts aidés de la caisse des dépôts et consignations. Lorsque des logements sont programmés mais non encore livrés, l'Etat en tient néanmoins compte pour apprécier le respect des objectifs de rattrapage triennaux. Afin de dresser le bilan du précédent PLH, c'est ce mode de calcul qui est privilégié puisqu'il permet d'apprécier les réalisations d'une période sans subir le décalage inévitable lié aux temps de réalisation des projets.

Il y a bien entendu un décalage dans le temps entre ces deux sources, parfois supérieur aux délais de construction lorsque certains projets programmés sont reportés pour des questions diverses (problème de

[18] Le décompte SRU au 1er janvier 2013 est rapporté aux résidences principales du recensement INSEE 2010, ce qui avantage les communes, dans un contexte de croissance du parc.

financement, de maîtrise foncière, adaptations rendues nécessaires par une servitude telle qu'une protection monuments historiques ou un risque d'inondation, etc.).

- **Approche par les logements livrés**

Le tableau ci-dessous compare les logements sociaux mis en service entre 2009 et 2014 (ou qui seront mis en service d'ici la fin de l'année) avec la production globale de logements. Le nombre de logements sociaux livrés est important : 217 logements en 6 ans, soit 36 par an en moyenne.

Pour les 5 communes couvertes par le PLH, avec 175 logements mis en service, la réalisation est relativement proche de l'objectif de 207 logements sociaux privés. Néanmoins, les logements sociaux privés n'ayant pas été atteints, il convient de les réintégrer. De plus, la production ne représente pas les 30% de la construction neuve prévus par le PLH, le rythme de construction globale ayant été plus rapide que prévu par le PLH.

	Nombre de logements sociaux livrés 2009-2014	Nombre de locatifs sociaux publics prévus par le PLH	Production globale de logements (logements commencés 2007-2012)	Part des logements sociaux livrés au regard de la production globale	Rappel objectif PLH logements sociaux/ production globale
Chaponnay	42	-	212	20%	-
Communay	44	45	164	27%	30%
Marennes	0	-	31	0%	-
Saint-Symph. d'O.	76	66	275	28%	30%
Sérézin	9	16	68	13%	30%
Simandres	5	12	65	8%	30%
Ternay	41	68	157	26%	30%
CCPO	**217**	**-**	**972**	**22%**	**-**
Ancienne CCPO à 5	***175***	***207***	***729***	***24%***	***30 %***

Source : SITADEL, DDT, bailleurs et communes

- **Approche par les logements programmés**

	Programmés par l'Etat 2009-2013	Rappels objectifs du PLH	Reste à faire 2014
Chaponnay	41	-	-
Communay	41	45	4
Marennes	-	-	-
Saint-Symph. d'O.	98	66	0
Sérézin du Rhône	9	16	7
Simandres	17	12	0
Ternay	27	68	41
CCPO	**233**	**-**	**-**
Ancienne CCPO à 5	***192***	***207***	-

Source : DDT

Si l'on raisonne non plus en logements livrés mais en logements programmés pendant le PLH (données disponibles jusqu'à 2013 seulement), ce qui correspond davantage aux efforts entrepris pendant la période, le bilan est plus positif puisque, avec 233 programmés dont 192 pour les communes couvertes par le PLH, la CCPO devrait atteindre, voire dépasser, avec l'année 2014, son objectif de réalisation globale. Il risque de ne pas être atteint, néanmoins, à Ternay.

5.3. Des projets de vente de certains logements sociaux

Par ailleurs, certains bailleurs ont exprimé leur volonté de vendre une partie de leur parc de logements. Au total, 33 logements pourraient être concernés, ce qui pourrait réduire d'autant le parc social de Communay, Saint-Symphorien d'Ozon et de Sérézin du Rhône.

Ventes prévues ou envisagées par les bailleurs sociaux

Commune	Adresse	Bailleurs	Nombre de logements	Type
Communay	les Vergers	OPAC 69	6	Individuel
Saint-Symph. d'O.	Auguste Rodin	OPAC 69	10	Individuel
Sérézin	46 avenue du Dauphiné	IRA (HMF)	16	Collectif
CCPO			**32**	

Source : bailleurs et communes

5.4. Des évolutions qualitatives dans la production récente

- **Une diversification des bailleurs**

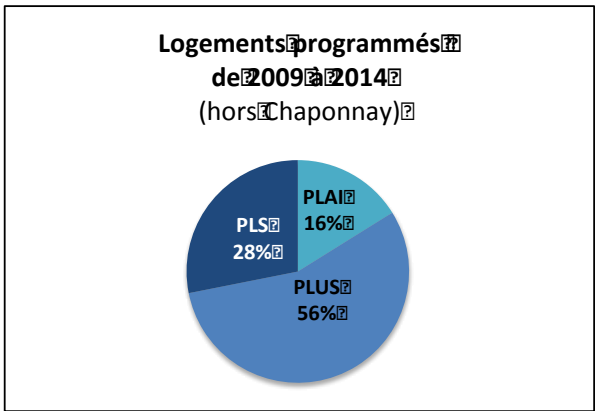
Un grand nombre d'opérateurs est intervenu dans le territoire avec une forte représentation d'Alliade (27 % de la programmation 2009-2013), de la SEMCODA (26 %) et du groupe IRA (Immobilière Rhône-Alpes intégrant HMF et 3F – 23 %) qui ont produit les trois quarts des logements programmés ces dernières années.

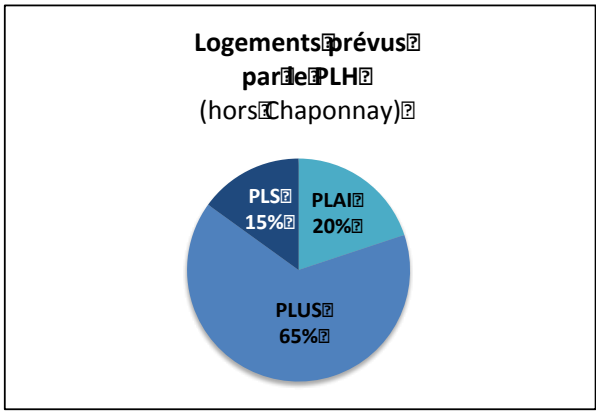
	Logements programmés 2009-2013	
Alliade Habitat	64	27%
Semcoda	60	26%
IRA (HMF-3F)	53	23%
EHPAD Chateauvieux	34	15%
OPAC du Rhône	10	4%
EMH	4	2%
Habitat et Humanisme	2	1%
Promoteur	3	1%
Non déterminé	3	1%
Total	**233**	

Source : DDT

- **Une part importante de PLS**

Toutefois, il convient de noter que parmi les 192 logements programmés (hors prêt location-accession et hors Chaponnay), plus d'un quart (soit 28%) sont des logements de type PLS (Prêt Locatif Social), ayant les plafonds de revenus les plus élevés, soit le double des objectifs du PLH. En revanche, les objectifs en logements sociaux (PLUS – Prêt Locatif à Usage Social) et très sociaux (PLAI – Prêt locatif aidé d'intégration) n'ont pas été atteints.





La production en PLS s'explique par des raisons diverses :

- difficultés des bailleurs à équilibrer le financement des opérations ;
- réhabilitation de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Châteauvieux financée en PLS ;
- image d'une meilleure qualité des logements ;
- …

Au-delà des aspects de bilan vis-à-vis du PLH, la production en PLS peut être problématique vis-à-vis des ressources des demandeurs d'un logement social. D'après les données 2011 de l'ancien système de recensement de la demande en logement social (données ODELOS, transmises dans le Porter à Connaissance de l'Etat), 90 % des demandeurs sont en dessous des plafonds PLUS et 60 % en dessous des plafonds PLAI.

Il convient également de rappeler que les logements PLS n'offrent pas de prestations significativement supérieures aux logements PLUS et PLAI. Les différences, lorsqu'il y en a, portent le plus fréquemment sur les revêtements de sols (carrelage au lieu de linos) ou des éléments de confort tels qu'une baignoire au lieu d'une douche.

La communauté de communes n'encourage pas la production de logements PLS : cette catégorie ne bénéficie pas de la garantie d'emprunt et seuls les T3 bénéficient de subventions (exception faite des résidences de personnes âgées qui sont soutenues bien que financées en PLS).

Enfin, rappelons que la proportion de logements PLS sera nécessairement limitée dans le PLH du fait du retard vis-à-vis de l'objectif de 25 % de logements sociaux SRU.

- **Une forte progression de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui permet de produire du logement social dans un contexte foncier tendu mais avec une moindre maîtrise des programmes**

Les logements produits en VEFA représentent environ 15 % des logements produits ces dernières années, mais près de la moitié des opérations programmées et autorisées. Dans un contexte foncier tendu, rendant difficiles les opérations de production, les pourcentages de logements sociaux dans les règlements de PLU ou emplacements réservés pour la mixité sociale ont permis de continuer à produire du logement social. Ce type de production a également pour avantage de ne pas avoir de coût pour la commune.

Néanmoins, ce mode de production se traduit par une absence de maîtrise du programme. Ne sont choisis ni le bailleur social, ni le niveau de loyer (type de financement), ni la granulométrie des logements. La « dissémination » des logements dans de petites opérations interroge également sur la gestion future.

5.5. Une demande en logement social importante et en décalage avec l'offre disponible

Au 10 juin 2014, 515 ménages souhaitent résider dans un logement social d'une des communes de la CCPO[19], pour 82 logements disponibles chaque année (moyenne 2009-2012 des logements remis en location et des logements nouvellement mis en service). La pression est donc très forte, de l'ordre de 6 demandes pour une offre, soit une pression supérieure à celles du Grand Lyon ou de Lyon (4 demandes pour 1 offre).

Parallèlement, 220 ménages de la CCPO sont demandeurs d'un logement social, pas nécessairement dans la communauté de communes.

	Nombre de demandes en direction de la commune (plusieurs communes peuvent être demandées)	**Nombre de demandeurs issus de la CCPO par commune au 12 juin 2014**
Chaponnay	127	27
Communay	142	27
Marennes	32	5
Saint-Symphorien d'Ozon	295	86
Sérézin-du-Rhône	115	21
Simandres	34	7
Ternay	130	47
Total sans double compte	**515**	**220**

Données fichier commun de la demande en logement social, 2014

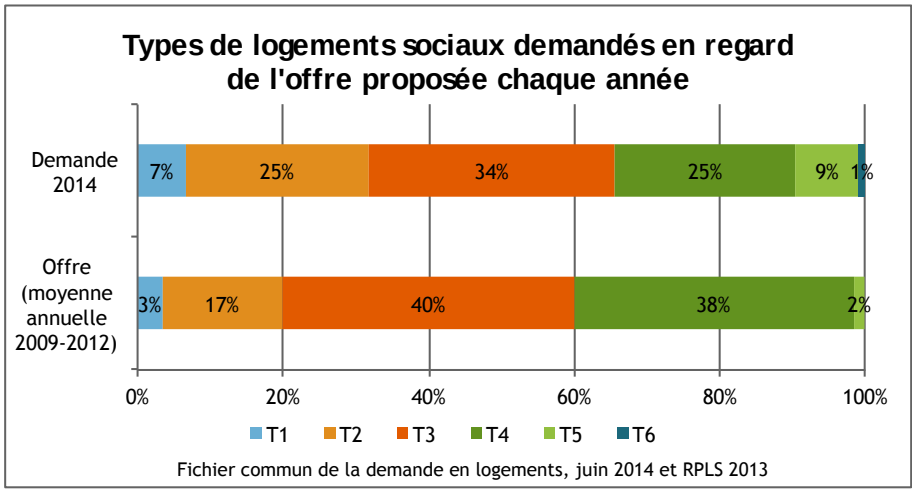
Lecture du tableau : 127 ménages, quelle que soit leur commune de résidence actuelle, souhaitent un logement social à Chaponnay parmi d'autres choix géographiques possibles. 27 ménages résidant actuellement à Chaponnay sont demandeurs d'un logement social, quelle que soit la commune demandée. 515 ménages sont demandeurs d'un logement social dans une ou plusieurs communes de la CCPO.

Certains types de logements connaissent plus particulièrement un décalage entre l'offre disponible chaque année et la demande, comme le montre le graphique ci-dessous[20] :

- Les petits logements connaissent une pression plus forte de la demande, malgré le taux de rotation traditionnellement plus élevé pour les petits logements,
- De rares demandeurs souhaitent un T6 mais le territoire n'a pas d'offre correspondante.

[19] Sans doubles comptes (si un même ménage demande plusieurs communes de la CCPO, cette demande n'est recensée qu'une fois).

[20] Les données disponibles sur la demande en logement social ne comportent pas d'analyses sans doubles comptes (lorsqu'un demandeur souhaite plusieurs communes de la CCPO) en ce qui concerne la typologie. Ainsi, le graphique a été réalisé sur une base de 742 demandes.



Composition familiale des demandeurs		
Isolé	185	36%
Couple sans enfant	135	26%
Monoparentale	135	26%
Couples avec enfants	60	12%
Total	515	-

Source : fichier commun de la demande en logement social, juin 2014

Le besoin en petits logements qui transparaît dans l'analyse offre/demande peut notamment s'expliquer par l'importance des ménages de une à deux personnes, les personnes seules et les couples sans enfants représentant 62% des demandeurs.

Les marchés immobiliers et fonciers : synthèse

Le Pays de l'Ozon a connu ces dernières années un taux de construction important, quoique contrasté entre les communes, globalement plus rapide que celui envisagé par le PLH. Cette construction est cyclique, au gré des opérations de lotissement et de promotion, dont la part est croissante. La construction neuve concourt à la diversification du parc, le collectif représentant une part de plus en plus importante, quoiqu'encore légèrement minoritaire.

L'offre annuelle de logements est constituée d'environ un millier de logements, constitués pour environ 60 % de logements en accession et de 40 % en location.

En ce qui concerne l'accession, les prix sont très élevés et s'adressent aux ménages les plus aisés, généralement déjà propriétaires. La demande est supérieure à l'offre pour les maisons à des prix inférieurs à 250/300 000 €, en particulier pour des primo-accédants (jeunes couples et jeunes familles) et des personnes séparées, ainsi que pour les appartements avec ascenseur et espaces extérieurs, correspondant à une demande de séniors ou de ménages plus jeunes n'ayant pas le budget pour de l'individuel. Quelques opérations d'accession sociale ont été réalisées.

L'offre locative privée est réduite et les prix sont également très élevés, plus particulièrement pour les petites surfaces.

Le parc locatif social est en développement. Les objectifs du PLH 2009-2014 ont presque été atteints pour le parc public, avec des perspectives de poursuite de cette dynamique. En revanche, aucun logement n'a été produit dans le parc privé. On constate une diversification des opérateurs, associée à une forte progression de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). La part des logements produits en PLS a été supérieure aux objectifs du PLS. La demande en logement social reste très supérieure à l'offre, en particulier pour les petits logements.

LES BESOINS SPÉCIFIQUES

1. Les personnes âgées et handicapées

1.1. Une population âgée en augmentation

On dénombre 1 490 personnes âgées de plus de 75 ans en 2010, soit environ 6% de la population (la moyenne du Rhône étant de 7%). Cette tranche d'âge a sensiblement augmenté depuis 1999 : + 600 personnes, soit près de 70 % d'augmentation. La tendance devrait se poursuivre, compte tenu de la pyramide des âges (voir partie démographie), entraînant des besoins en termes d'établissements spécialisés ou d'adaptation des logements.

De fait, l'INSEE prévoit pour 2020[21] une nette hausse des plus de 60 ans dans l'ensemble du département du Rhône : +34%, soit +110 000 entre 2006 et 2020, dont 41 000 personnes de plus de 75 ans. Cette évolution serait particulièrement sensible dans la communauté de communes, l'INSEE prévoyant pour cette zone[22] une augmentation des plus de 60 ans allant jusqu'à +45% par rapport à 2006, d'ici 2020[23].

Actuellement, les personnes âgées dépendantes représentent quant à elles 7,6% des personnes âgées de plus de 60 ans dans le Rhône, mais cette proportion devrait avoir tendance à augmenter à l'horizon 2020 (+30% estimé en Rhône Alpes).

Le tableau ci-dessous permet de quantifier et d'estimer le vieillissement de la population de la CCPO ainsi que le nombre de personnes âgées dépendantes, susceptibles d'avoir des besoins spécifiques en matière de logement, à partir des données et projections de l'INSEE et du Schéma Départemental des Personnes Agées et Handicapées (PAPH) :

	1999	**2010**	***2020***
Plus de 60 ans (INSEE)	3 242	5 080	*6 216*
Personnes dépendantes de plus de 65 ans(PAPH)		*≈ 250*	*≈ 420*

1.2. Un taux d'équipement important mais des besoins à satisfaire

Le territoire recense quatre Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) représentant au total 220 places :

- les Allobroges, à Chaponnay, 51 places, création en 1995. Cet EHPAD initialement géré par le CCAS dépend désormais largement de l'Agence Régionale de Santé qui préconise le transfert de sa gestion à l'hôpital de Givors, ainsi que son extension à 80 lits pour l'équilibre budgétaire de son fonctionnement (pas de projet arrêté pour l'instant) ;
- une maison de retraite médicalisée, le Parc, à Ternay, 33 places. Elle doit faire l'objet d'une extension ;

[21] INSEE Rhône Alpes, La population du Rhône en 2020 : croissance et vieillissement, La lettre, 2009

[22] Il s'agit d'une zone plus large que la communauté de communes du pays de l'ozon.

[23] Département du Rhône, Schéma départemental 2009-2013 des personnes âgées et personnes handicapées

- Châteauvieux, à Saint Symphorien d'Ozon, 110 places, création en 1971 (géré par l'association les Œuvres du Bon Pasteur). Cette résidence fait l'objet d'une rénovation complète : le site historique, classé, va être transformé en résidence séniors avec services tandis qu'un bâtiment neuf accueillera l'EHPAD (permettant une plus grande fonctionnalité selon les unités de soin) ;
- L'Horizon, à Saint Symphorien d'Ozon, 26 places (privé associatif), pas de projet majeur.

Le territoire ne recense pas d'établissement non médicalisé pour personnes âgées, public ou privé (type foyer-logement, domicile-collectifs, résidence sénior, etc.).

Ainsi, le nombre de lits (médicalisés ou non) rapporté à 100 personnes âgées de plus de 75 ans reste relativement faible : le Schéma Départemental des Personnes Agées et Handicapées recensait en 2008 un taux d'équipement de 10% rapporté à la population du canton de l'Ozon, contre 14% pour le Rhône.

1.3. De nombreux projets pour personnes âgées en cours ou en réflexion

Toutes les communes du territoire ont identifié des besoins d'habitat adapté ou de résidences services dédiées aux personnes âgées. Ainsi, plusieurs projets sont en cours de réalisation :

- A Sérézin-du-Rhône, le Carré des Poèmes : 18 logements en accession réservés aux séniors pendant les 6 premiers mois de commercialisation,
- A Saint-Symphorien d'Ozon, EHPAD de Châteauvieux : création de 12 logements locatifs dans l'ancien bâtiment (2015),
- A Simandres : résidence sénioriale de 40 à 50 locatifs non conventionnés mais à loyer modéré, SEMCODA (une réflexion sur le conventionnement de 8 à 10 logements est en cours),

De plus, deux communes ont des projets à l'état de réflexion :

- A Chaponnay : résidence services en accession (Alliade),
- A Communay : résidence séniors en locatif sans services mais avec professions libérales en rez-de-chaussée.

1.4. Les personnes handicapées : des besoins difficilement quantifiables

La notion de handicap, qui recouvre des réalités différentes en fonction du degré et de la nature de la déficience, a été définie par la loi du 11 février 2005 : « constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ».

S'il est difficile de cerner les contours du handicap, il est également peu aisé de recenser les personnes touchées par des formes de handicap. Néanmoins, il est possible d'évaluer partiellement le nombre de personnes handicapées en recensant les personnes bénéficiant de prestations liées à un handicap et/ou les personnes ayant une reconnaissance administrative de leur handicap. Ainsi, le Schéma Départemental des Personnes Agées et Handicapées a recensé en 2009 près de 59 000 personnes possédant une carte d'invalidité et plus 26 000 personnes bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapée dans le Rhône. Malgré l'absence de données quantitatives plus fines, le Schéma Départemental des

Personnes Agées et Handicapées estime que l'offre en logements adaptés est insuffisante sur l'ensemble du département du Rhône.

Ainsi, le territoire de la CCPO ne recense qu'une seule structure spécialisée : un foyer de vie pour personnes en déficience mentale à Saint Symphorien d'Ozon, accueillant 37 résidants âgés de 40 à 60 ans (ALGED).

Par ailleurs, un appel d'offre de l'Agence Régionale de Santé est en cours pour la création d'un foyer d'accueil médicalisé. La commune de Communay a déposé une offre avec la Croix-Rouge et Pluralis pour un équipement de 40 lits, sur un terrain communal.

1.5. L'adaptation des logements à l'absence d'autonomie

L'Etat, par le biais de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Conseil Général et la communauté de communes disposent d'aides pour l'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement (voir plus bas, actions de la CCPO – aides à l'amélioration de l'habitat privé), sous conditions de ressources (voir annexe) :

	Etat – ANAH	Conseil Général	CCPO (2009-2014)
Propriétaires bailleurs	Entre 25% et 50% des travaux, avec un plafond de 20 000 €	Aide forfaitaire correspondant au montage financier du dossier de demande de subvention	Signature d'une convention avec le PACT, permanences mensuelles et information des propriétaires
Propriétaires occupants	Entre 25% et 35% des travaux, avec un plafond de 750€/m²		

2. Les ménages les plus démunis

2.1. Une demande en logement social pour certains ménages aux ressources limitées

L'analyse du revenu fiscal de référence des ménages (voir plus haut partie caractéristiques et évolutions sociodémographiques[24]) a démontré que les ménages du territoire ont en moyenne des revenus relativement élevés. Néanmoins, cette moyenne cache de réelles disparités, 20 % des ménages ayant des revenus inférieurs à 16 000 € par unité de consommation. Le chômage, quoiqu'en part faible, représente plus de 800 chômeurs en 2011 (INSEE). De plus, on dénombre dans le Pays de l'Ozon[25] :

- plus de 500 ménages à bas revenus[26],
- 200 ménages bénéficiaires du revenu de solidarité active.

Or les temps d'attente sont importants avant d'accéder à un logement social (un an minimum, jusqu'à deux ans), ce qui peut à la fois bloquer la décohabitation de certains jeunes et précariser d'autant plus des ménages hébergés ou subissant des loyers privés trop onéreux.

[24] Comme souligné dans la partie « caractéristiques et évolutions sociodémographiques », faute de données disponibles, cette analyse des revenus ne porte pas sur les communes de Marennes et Simandres.

[25] Source : données CAF au 31/12/2012 traitées et éditées par le SEPAL, Observatoire Partenarial de l'Habitat, données clés sur l'habitat.

[26] Ménages dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à 60 % des revenus médians par unité de consommation.

De plus, le territoire dispose seulement de 37 logements dits « très sociaux », appelés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), dont les loyers et les plafonds de ressources des ménages éligibles sont plus bas que ceux du logement social traditionnel. L'analyse des loyers du parc social dans la CCPO a en effet montré qu'ils étaient relativement élevés compte tenu de leur caractère récent.

Les entretiens avec les travailleurs sociaux du territoire et les élus de la communauté de communes ont ainsi confirmé que certains ménages du territoire sont en difficultés vis-à-vis du logement. Il peut s'agir notamment de travailleurs à petits revenus, de familles monoparentales suite à une séparation, ou de ménages logés dans le parc privé et dont les ressources ont chuté suite à une perte d'emploi, etc.

Le nombre de ménages concernés n'est pas évalué faute de données locales :

- La CCPO n'étant pas adhérente au fichier commun du Rhône, les données concernant les demandeurs d'un logement social sont partielles (une approche pourrait être réalisée par les niveaux de ressources des demandeurs, les motifs de la demande, les conditions actuelles de logement, notamment),
- En l'absence d'une commission des publics prioritaires, les situations particulièrement problématiques ou prioritaires connues de part et d'autre par les travailleurs sociaux de la MDR, les CCAS ou en direct par les élus dans certaines communes ne sont pas recensées. De plus, il n'existe pas d'outil pour y répondre de manière concertée et (plus) rapide.

2.2. Des besoins ponctuels en matière d'hébergement

Actuellement, la communauté de communes ne dispose d'aucune place d'hébergement.

La commune de Communay utilise 2 logements communaux pour des situations d'urgence.

Selon les travailleurs sociaux du territoire, ce manque de place d'hébergement constitue un manque dans le territoire. Bien qu'il s'agisse par définition de situations ponctuelles, la situation est très critique lorsqu'il s'agit de trouver une place d'hébergement : relogement en hôtel puis en logement locatif meublé. Il est notamment recouru à la résidence hôtelière Easy Loft de Saint-Symphorien d'Ozon[27].

Les travailleurs sociaux du territoire constatent également que certains ménages se retrouvent dans l'obligation de dormir au camping ou dans leur voiture, suite à un sinistre ou une séparation par exemple. Là encore, le nombre de situations est mal recensé. Il est fait état :

- de quelques situations chaque année par la MDR, parmi lesquels notamment des jeunes (2 à 3 situations de rupture familiale repérées en moyenne chaque année par la Mission Locale),
- 4 à 5 situations récentes de personnes sans domicile à Saint-Symphorien d'Ozon observées par le CCAS, concernant notamment des séparations (personnes dormant dans leur voiture avec ressources mais déboussolées).

2.3. Une politique départementale vers et dans le logement

Le Conseil Général du Rhône et la préfecture du Rhône, en association avec le Grand Lyon, disposent d'une politique commune en faveur des personnes les plus défavorisées :

- dépourvues de logement,
- menacées d'expulsion,
- hébergées ou logées temporairement,

[27] 20-25 logements meublés du studio simple au grand studio avec mezzanine, permettant l'accueil de 4 personnes au maximum. Studio simple : 570 € charges comprises. Public accueilli : séparation, intérim, stage professionnel, etc.

- en situation d'habitat indigne ou précaire ou impropre à l'habitation,
- en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Cette politique est encadrée par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), qui a été signé pour la période 2012-2015. Le Programme Local de l'Habitat de la CCPO devra veiller à la déclinaison de cette politique départementale qui doit répondre à trois objectifs et deux thématiques transversales :

- **Objectif 1 : favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées**
  Notamment, simplifier les dispositifs d'accès au logement pour les rendre plus efficaces.
- **Objectif 2 : accueillir et soutenir les ménages défavorisés pour une insertion pérenne dans un logement**
  Notamment, mettre en place une politique de prévention des expulsions locatives, d'intermédiation ou de gestion locative adaptée dans le parc public avec la pratique de la sous-location en vue d'un « bail-glissant ».
- **Objectif 3 : améliorer et développer le parc à vocation très sociale**
  Notamment, favoriser la production d'habitats spécifiques (logements familiaux ou résidences sociales comme les pensions de famille).

3. Des difficultés accrues d'accès au logement pour les jeunes

3.1. Des difficultés de décohabitation

En 2010, le territoire de la CCPO recense 3 839 jeunes âgés entre 15 et 29 ans résidant sur place. L'analyse de la pyramide des âges (voir plus haut, partie démographie) indiquait un creux de cette classe d'âge, correspondant à la période des études et de l'autonomie.

Etant en début de parcours professionnel, les jeunes sont plus souvent en situation d'emploi précaire ou temporaire, avec des ressources globalement plus faibles. Etant moins souvent en couple, les ressources du ménage sont aussi moins importantes que pour les familles constituées. Or, les petits logements, qui sont principalement recherchés par les jeunes en début de parcours résidentiel, sont proportionnellement les plus chers alors que le parc locatif privé est particulièrement tendu dans le Pays de l'Ozon.

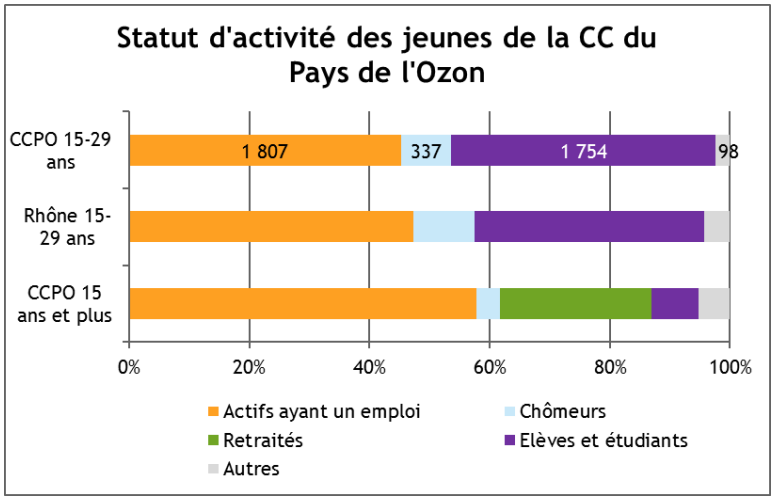
Dans ce contexte, les jeunes du Pays de l'Ozon ont des difficultés importantes à quitter le domicile parental :

- bien que la part des chômeurs chez les 15-29 ans (16%) soit moins importante dans la CCPO que dans le reste du Rhône (18%), il représente plus de 300 chômeurs de moins de 30 ans.
- le fort taux d'activité des jeunes du territoire peut masquer des difficultés dans l'accès au logement, du fait de la prédominance des contrats courts ou précaires chez les 16-29 ans,
- de plus, les T1 et T2, qui peuvent constituer le premier pallier de décohabitation pour un jeune isolé, sont très peu nombreux dans le territoire, qu'il s'agisse du parc privé ou du parc public, et subissent une forte pression.

La Mission Locale Rhône Sud Est comme les services sociaux constatent ainsi des situations relativement nombreuses de cohabitation forcée ou de départs des jeunes hors du territoire, pouvant expliquer en partie le déficit de cette classe d'âge dans la pyramide des âges.

3.2. Peu de besoins pour les étudiants mais un enjeu d'accueil des apprentis

La part des élèves et étudiants parmi les habitants du Pays de l'Ozon est significative : 44% des 15-29 ans, pour 38% dans le Rhône. Le taux d'étudiants y est en effet favorisé par la proximité de l'agglomération lyonnaise, permettant aux étudiants de poursuivre leurs études sans quitter le domicile parental. En outre, du fait de l'absence d'établissement d'études supérieures dans la communauté de communes, on ne recense pas de besoin local d'accueil des étudiants.



En revanche, l'analyse des types de contrats occupés par l'ensemble de la population (voir plus haut, partie économie et emploi) a démontré que 241 salariés résidant dans le territoire étaient en contrat d'apprentissage. Ce type de contrat, réservé en priorité au moins de 25 ans, implique des ressources très limitées pour ces jeunes (environ 500 €/mois) et peut nécessiter la location de deux logements, près du lieu de travail et près du lieu de cours. Le territoire de la CCPO, ne disposant pas de centre de formation en apprentissage mais recensant néanmoins un certain nombre d'artisans et de commerces, est susceptible d'être concerné par ce type de problématique du logement des apprentis.

4. Les gens du voyage

4.1. L'accueil

Le schéma d'accueil des gens du voyage, signé pour la période 2003-2009 et révisé en 2011, stipule qu'une aire d'accueil de 15 places doit être réalisée à Saint-Symphorien d'Ozon.

Afin de répondre à cette obligation, la commune a prévu l'implantation de cette aire sur un terrain de 4 000 m^2 (parcelles AH 07 et 09), validé par les services de l'Etat et qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU. L'étude de faisabilité de cette aire devrait être prochainement engagée.

On note également de grands passages estivaux dans plusieurs communes (jusqu'à 150 caravanes, installées dans un premier temps à Chaponnay, sur un terrain enherbé face au complexe sportif, avec l'accord du maire, avant de partir à Simandres). Au contraire, certaines communes ont pris des dispositions pour éviter leur stationnement dans la commune, comme à Marennes (stade clôturé puis équipé d'une serrure électromagnétique).

4.2. Plusieurs implantations de familles sédentaires

Au-delà de l'accueil des familles de passage, le Pays de l'Ozon est concerné par l'installation pérenne de familles ou groupes familiaux, dans des conditions plus ou moins satisfaisantes au regard des conditions d'habitat :

- Communay : 2 sites représentant 8 à 10 familles, installations irrégulières mais non problématiques du point de vue des conditions d'habitat et de l'environnement ;
- Marennes : 2 sites, nombre de familles inconnu, idem ;
- Saint-Symphorien d'Ozon : une famille installée irrégulièrement et expulsée ;
- Ternay : 3 principales localisations
    - une implantation en bordure de la RD150, en limite de Communay : environ 60 à 70 caravanes ainsi que 3 maisons construites illégalement, conditions d'habitat inégales,
    - dans le triangle formé par l'autoroute, la voie ferrée et la route de Gravignan : des mobiles-homes et des caravanes, mauvaises conditions d'habitat,
    - plus au sud, de part et d'autre de la RD 312, à peu près à la hauteur du chemin de la digue : constructions en dur.

D'après la connaissance des élus, les enfants sont scolarisés. Ces familles ne sont pas demandeuses d'une évolution de leurs conditions d'habitat (demandes de raccordement aux réseaux dans certains cas) mais on peut s'interroger sur la manière dont pourraient évoluer ces situations. Le schéma d'accueil des gens du voyage du Rhône 2011-2017 préconise de répondre aux besoins de sédentarisation en mobilisant 3 types d'accueil et d'habitat : l'habitat adapté financé en PLAI, le terrain familial et le logement ordinaire.

Les besoins spécifiques : synthèse

Les besoins en logement et hébergement pour personnes âgées sont importants : même si la population reste jeune, le vieillissement de la population n'épargne pas le territoire. Des capacités non négligeables existent en établissement médicalisé mais l'offre est pour l'instant très faible en résidences spécialisées non médicalisées. Les communes de la CCPO ont toutes identifié ce besoin et plusieurs projets sont en cours ou en réflexion.

En ce qui concerne les personnes handicapées, une seule structure est localisée dans le Pays de l'Ozon pour des personnes en déficience mentale et un projet de foyer d'accueil est en attente d'arbitrage de l'Agence Régionale de Santé.

De façon générale, des aides existent au niveau national et local pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (liée à l'âge ou à l'apparition d'un handicap) qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs.

En ce qui concerne les ménages les plus démunis, on constate une précarisation de certains ménages qui nécessitent des logements à bas loyers, dont l'offre est limitée voire très limitée dans le parc privé et public. Cette demande est peu connue faute d'adhésion au fichier commun de la demande en logement et d'une instance intercommunale et partenariale de traitement des situations les plus problématiques. Par ailleurs, le Pays de l'Ozon ne dispose pas d'offre d'hébergement social et d'urgence, bien que les travailleurs sociaux soulignent des besoins ponctuels d'urgence (rupture familiale, conjugale, sinistre).

Les jeunes ont quant à eux des difficultés de décohabitation accrues par les prix de l'immobilier. Des besoins d'accueil pour les apprentis sont suspectés.

Enfin, concernant les gens du voyage, une aire d'accueil est prévue à Saint Symphorien d'Ozon, son étude de faisabilité est à engager. Par ailleurs, la CCPO connaît des grands passages estivaux dans plusieurs communes. Enfin, plusieurs implantations de familles sédentaires ont été relevées, plus ou moins problématiques selon les cas.

LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

1. La politique et l'action de la communauté de communes

1.1. Les compétences de la communauté de communes

La communauté de communes dispose des compétences suivantes en matière de politique du logement et du cadre de vie :

- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat,
- Les études et animations en matière d'habitat privé (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – OPAH – et Programme d'Intérêt Général – PIG –),
- La garantie partielle d'emprunt pour le logement social reconnu d'intérêt communautaire sous réserve d'un engagement équivalent de la commune d'accueil de l'opération,
- La constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux,
- Le soutien à des opérateurs pour la réalisation de logements sociaux sous forme de participation financière ou en nature,
- La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage (à l'heure actuelle, lancement envisagé de l'étude de faisabilité pour l'aire de Saint-Symphorien).

La CCPO dispose également de compétences complémentaires à la politique logement :

- Actions de développement économique,
- Aménagement de l'espace communautaire (SCOT et ZAC économiques),
- Création, aménagement ou entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- Elimination et valorisation des déchets des ménages,
- Construction, entretien et fonctionnement des piscines couvertes de la CCPO,
- Des compétences facultatives : protection et mise en valeur de l'environnement, transports, réseaux de communication, système d'information géographique, action sociale, école de musique, gendarmerie, gymnases des collèges, covoiturage, commission intercommunale d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

1.2. Synthèse des actions conduites par la communauté de communes en matière d'habitat entre 2009 et 2014

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des actions conduites par la communauté de communes sur la base des axes fixés par le PLH 2009-2014 :

1. Prise en compte du PLH dans les documents d'urbanisme	- PLH pris en compte dans les PLU récemment révisés (Emplacement Réservés, Servitudes de Mixité Sociale, voir plus bas, politiques communales) ; - Mais pas d'association étroite des services de la CCPO dans l'élaboration des documents ou la politique foncière.
2. Initier une politique foncière	- Réalisation d'une étude de gisement foncier par l'agence d'urbanisme pour le compte de l'EPORA en 2009 ; - Signature d'une convention cadre avec l'EPORA ; - Conventions opérationnelles dans 2 communes (voir

	politiques communales).
3. Production de logements sociaux	- La poursuite d'une dynamique de construction mais des retards toujours importants dans certaines communes ; - Une difficulté à produire « en continu » en construisant et en prévoyant en même temps les constructions futures ; - Aucun logement privé conventionné. (détails en partie III. 5 : un parc locatif social en développement)
4. Aide logements sociaux	- Participations financières (voir détails ci-dessous) ; - Une garantie d'emprunt à hauteur de 20% (seulement si la commune consent également une garantie à 20%).
5. Habitat privé	- Pas de mise en place d'OPAH (peu pertinente selon l'ANAH) ; - Aides aux propriétaires privés dans le cadre du programme Habiter Mieux ; - Financement de permanences du PACT du Rhône. (Voir détails ci-dessous)
6. Commission intercommunale du logement	- Un comité de pilotage annuel avec les partenaires ; - Des commissions logements régulières (environ 1 fois par mois) sont organisées. Ce sont des instances de travail réunissant les élus délégués au logement.
7. Maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite	- Une convention avec le PACT du Rhône pour l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées : elle concerne l'attribution d'une aide d'environ 200 € pour le montage financier du dossier de demande de subvention.
8. Logement des jeunes et des personnes précaires	- Une rencontre avec l'association d'aide au logement des jeunes (AILOJ) en 2012 : pas d'issue opérationnelle ; - Aide financière importante pour la production de PLAI ; - Participation aux groupes de travail pour l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.
9. Gens du voyage	- Un terrain délimité à Saint Symphorien d'Ozon pour l'aménagement d'une aire d'accueil, validé par la DDT mais dont l'étude de faisabilité n'est pas encore réalisée ; - Mise en place d'un zonage et d'un emplacement réservé dans le PLU de Saint Symphorien d'Ozon.
10. Eco-construction réhabilitation	- Pas d'évolution depuis le bilan 2009/2011 : une sensibilisation des professionnels et du public, convention-cadre Région, permanences du Pact dans le cadre de l'action de réhabilitation du parc privé.
11. Favoriser l'habitat durable	- Poursuite de l'augmentation de la part des logements collectifs.
12. Suivi du PLH	- cf. Action 6 : copil + commissions.
13. Observatoire de l'habitat	- Observatoire mis en place à l'échelle du SEPAL : données clefs sur l'habitat.

14. Communiquer sur le PLH	- Articles dans le magazine de la CCPO, informations sur panneaux lumineux des communes, réalisation de plaquettes et informations en continu sur le site internet de la CCPO.

1.3. L'intervention financière de la CCPO en matière d'habitat

a. La production de logements sociaux

Conformément au Programme Local de l'Habitat 2009-2013, la communauté de communes octroie des aides financières à la création d'offre nouvelle en logements sociaux (construction, Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – VEFA – et en acquisition-amélioration), au profit des bailleurs sociaux, des associations à vocation sociale ainsi que des communes. Ces aides sont subordonnées à l'octroi d'une aide préalable de l'Etat.

Type de logement	Aide octroyée/logement
PLS type F3 et plus	1 500 €
Logement foyer pour personnes âgées	1 500 €
PLUS	5 000 €
PLAI	7 000 €

Au total, ce sont près de 587K€ qui ont été accordés aux bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux entre 2009 et 2013, en majorité pour des logements de type PLUS.

Le tableau ci-dessous représente le nombre de logements aidés et le montant que cela représente, par type de logements :

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Nombre de logements aidés par la CCPO	23	75	34	**132**
Montants des aides accordées	161 000 €	375 000 €	51 000 €	**587 000 €**

Source : CCPO 2009-2013

Par ailleurs, la communauté de communes garantit les emprunts des porteurs de projet, pour les projets PLUS et PLAI, à hauteur 20% maximum et à la condition d'une garantie au moins équivalente de la commune dans laquelle le projet est situé.

Entre 2009 et 2013 la communauté de communes a garanti les emprunts de 151 logements, pour un montant total de 3M€. Le tableau ci-dessous illustre la répartition des garanties d'emprunt accordées depuis 2010, par bailleur :

	Nb de logements	Montants garantis
HMF	48	974 500 €
Semcoda	46	972 572 €
Foyer de Chateauvieux	34	608 965 €
Alliade	17	390 720 €
Est Métropole Habitat	4	50 500 €
Habitat et humanisme	2	17 000 €
Total	151	3 014 257 €

Enfin, la communauté de communes a mis en place une aide aux propriétaires bailleurs s'engageant à louer leur bien immobilier sous condition de ressources. S'il s'agit d'un conventionnement avec travaux, la CCPO apporte une aide de 30% du montant Hors Taxes (HT) des travaux, avec un plafond calculé selon le type de conventionnement. Dans le cas d'un conventionnement sans travaux, il s'agit d'une prime également dépendante du type de conventionnement. Les montants de ces plafonds maximaux et de la prime sont identiques et sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Aucun logement privé n'a été conventionné depuis 2009 compte tenu du fort différentiel de loyer avec le marché libre.

Type de conventionnement	Plafond max. ou prime
Logement intermédiaire	1 250 €
Logement social	2 500 €
Logement très social	3 000 €

b. L'amélioration de l'habitat privé

La CCPO est signataire du Protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés qui met en œuvre le programme Habiter Mieux.

En complément des aides de l'ANAH (Etat) et du Département, la communauté de communes apporte une aide financière aux travaux :

- Propriétaires occupants : aide de 1 000 € pour 6 propriétaires par an dans le cadre du programme Habiter Mieux,
- Propriétaires bailleurs : aide de 1 000 € pour 2 logements par an dans le cadre du programme Habiter Mieux,

Elle prend également à sa charge des visites de diagnostic d'un montant de 500 € (réalisées par le Pact du Rhône).

Par ailleurs, la communauté de communes est également signataire depuis 2011 d'une convention avec le Pact du Rhône qui assure des campagnes d'informations ainsi que des permanences une fois par mois à la CCPO.

2. Les politiques communales

2.1. Des documents d'urbanisme récents, ayant pour la plupart mis en place des servitudes de mixité sociale

Commune	Document d'urbanisme en vigueur	Date	Procédure en cours	Outils pour la mixité sociale
Chaponnay	PLU	2007	Révision projetée	Emplacements réservés
Communay	PLU	2005	En révision (consultation)	Aucun (modification en ce sens annulée)
Marennes	POS	1978	Révision prescrite	Aucun
Saint-Symph. d'Ozon	PLU	2013		Règlement : 30 % dès 5 logements en U

				Secteur AUv pour l'aire d'accueil
Sérézin du Rhône	PLU	2013		20 % dans les zones U et AU + 4 orientations d'aménagement avec 20 %
Simandres	PLU	2013		Aucun mais maîtrise foncière prévue avant ouverture des secteurs AU
Ternay	PLU	2013		30 à 50 % selon les secteurs dès 3 logements ou 300 m² de plancher

2.2. Des politiques foncières en cours de structuration

Le référentiel foncier de 2009 a donné lieu à 5 conventions opérationnelles :

- 2 à Sérézin du Rhône (secteurs Cardoux et Gare) ;
- 3 à Ternay (centre commercial, site dit « des 3 sœurs » et centre bourg).

Une politique de réserve foncière existe depuis plusieurs années à Saint-Symphorien d'Ozon, sans recours au portage foncier de l'EPORA (en particulier concernant un secteur en projet de rénovation urbaine en centre ville).

Enfin, une réflexion est en cours à Communay (rencontre récente de l'EPORA).

Les communes du Pays de l'Ozon disposent de peu de réserves foncières disponibles pour des projets d'habitat :

- la commune de Saint-Symphorien d'Ozon dispose de plusieurs biens en centre ville. Elles sont pour l'instant gelées dans l'attente d'un projet global de rénovation/réhabilitation, dont les études de définition devraient prochainement démarrer ;
- la commune de Simandres dispose également de 2 parcelles en centre bourg (projet non défini).

2.3. Quelques exemples intéressants d'opérations réalisées avec une maîtrise foncière publique

Quelques opérations récentes dédiées au logement social ou proposant une mixité de statuts ont été réalisées dans le Pays de l'Ozon. A titre d'exemple, on peut citer :

- Chaponnay : dernière opération Alliade. La commune possédait le foncier, cédé à Alliade pour 50 € le m² (à l'exception d'un terrain de 8000 m² conservé pour une future école). Y ont été réalisés, outre les 25 logements locatifs sociaux ainsi que les 25 PSLA, 50 appartements en accession libre et 8 lots à bâtir ;
- Communay : un terrain maîtrisé par la commune par l'intermédiaire de l'EPORA a permis la réalisation de 26 logements sociaux (IRA/HMF), livrés en 2013, rue des Bonnières ;
- Sérézin du Rhône : Le Carré des Poèmes (situé à côté de la mairie, rue des Verchères), par SOGERIM. Le foncier a été cédé par la commune au promoteur, 18 logements vont être réalisés, dont 2 seront rétrocédés à la commune en dation de paiement (+ local en RDC et petit jardin d'ornement). Ce programme est réservé aux seniors pendant les 6 premiers mois de la commercialisation.

2.4. De nombreux projets d'habitat à venir, majoritairement d'initiative privée

Les entretiens avec les communes ont permis d'inventorier de nombreuses opérations d'habitat prévisibles à court terme (dont le permis de construire est récent ou n'est pas encore accordé) :

- Chaponnay :
  - prochain lotissement en secteur AUe de l'Aveine, 40 villas, lots de 800 m^2 environ (la viabilisation du terrain devrait débuter à l'automne 2014)
  - réflexion sur une résidence services avec Alliade
- Communay :
  - réflexion en cours d'un promoteur pour un projet de 100 maisons dans la zone AU Savouge (nord-est du bourg). Le projet comprendrait du logement social. projet incertain (pas de consensus sur ce projet dans le conseil municipal et des problèmes de ruissellement sur le tènement) ;
  - projet de foyer d'accueil médicalisé déjà cité (arbitrage de l'Agence Régional de la Santé en attente) ;
  - projet de résidence services pour séniors (terrain à acquérir) ;
  - une opportunité d'acquisition est également identifiée par la commune rue Georges Brassens (face aux logements individuels de l'OPAC du Rhône). La commune souhaiterait acheter pour réaliser une opération de logement social.
- Marennes : une opération de 90 logements est programmée dans le centre village (terrain en contrebas de la mairie, de l'autre coté de la Rue Centrale). Le site est maîtrisé par l'aménageur (compromis de vente, permis de lotir en cours) qui va travailler avec un promoteur (société Amétis). Le programme prévoit :
  - 2 immeubles de 18 logements, dont 1 prévu en locatif social (mais pas de bailleur social identifié à ce stade). Livraison prévue d'ici 1 à 2 ans ;
  - de petits lots pour des maisons accolées ;
  - des maisons individuelles.
- Saint-Symphorien d'Ozon :
  - Opérations dont les permis sont accordés :
    - projet de création d'une résidence seniors de 12 appartements en location conventionnée dans l'ancien bâtiment de l'EHPAD de Châteauvieux (fin 2016, début 2017, association des Œuvres du Bon Pasteur) ;
    - la Blancherie : construction de 14 logements (promoteur Terres Nobles) dont 4 sociaux, bailleur social non déterminé, livraison prévisionnelle en 2016 ;
    - le Symphozium : 10 logements de l'OPAC du Rhône au sein de la résidence réalisée par PRESTIBAT (Genas) au 31 avenue des Portes de Lyon ;
    - la Croix Blanche : 11 logements Alliade au sein d'une opération de rénovation de 46 logements réalisée par UTEI en face de la mairie (21 rue Centrale).
  - Opérations dont le permis n'est pas accordé :
    - avenue des Portes de Lyon : 7 maisons individuelles en locatif social seraient réalisées dans un ilot dense de la commune ;
    - rue Neuve : un promoteur (Prom's) souhaite réaliser 30 logements en collectif qui seraient vendus à HMF. L'environnement pavillonnaire n'est pas en adéquation avec cette opération. L'opérateur souhaite déroger aux obligations de stationnement. Le nombre de logements

sera probablement revu à la baisse. La Municipalité a décidé de se porter acquéreur du tènement via la préemption ;
        - route de Corbas : 2 pavillons démolis et faisant place à 21 maisons, dont 7 en locatif social.
- Sérézin du Rhône:
    - Opérations dont les permis sont accordés :
        - les Cèdres, 1 rue de la Sarrazinière : le promoteur CG promotion (Feyzin) souhaite réaliser 19 logements (servitude : 4 logements locatifs sociaux) ;
        - secteur gare, l'Orée du Parc, 9B rue de la Sarrazinière. Il s'agit d'une parcelle bâtie qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le promoteur Terres Nobles vient de déposer un permis de démolition-reconstruction pour 14 logements (dont 3 logements sociaux).
    - Opérations dont le permis n'est pas accordé :
        - secteur gare, Parc de la Sarrazinière (partie située contre le Château) : ce tènement fait l'objet d'une OAP au PLU et d'une convention opérationnelle avec l'EPORA. Un compromis de vente serait néanmoins signé avec Bouygues. Une quarantaine de logements est souhaitée par la mairie (90 envisagés initialement par le promoteur). A raison de 20 % de logements sociaux, il y aurait 8 logements sociaux ;
        - secteur AUa des Cardoux : ce secteur fait également l'objet d'une OAP et d'une convention opérationnelle avec l'EPORA. Une opération pourrait être réalisée hors maîtrise publique du fait du règlement de la zone AU qui prévoit la construction au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;
        - secteur des Lardières : le secteur appartient à un seul propriétaire, une dame âgée. Des contacts auraient été pris par des promoteurs (Capelli ou Terres Nobles). Une opération de grande envergure pourrait donc avenir rapidement, bien que ce ne soit pas le souhait de la commune.
- Simandres :
    - la résidence « senioriales » avec la SEMCODA évoquée plus haut ; la construction pourrait démarrer d'ici moins d'un an ;
    - 41 logements sur la zone 2AU avec la SEMCODA (permis obtenu, la construction devrait démarrer vers la fin de l'année). Opération mixte : accession libre (5 individuels et 15 collectifs), 12 locatifs sociaux et 9 PSLA.
- Ternay : pas d'opération prévisible à court terme.

2.5. Les enjeux d'habitat identifiés par les élus communaux

Lors des entretiens réalisés avec les élus des communes, certains enjeux et attentes vis-à-vis de la future politique communautaire ont émergé.

- **Des difficultés à maîtriser la construction**

Les élus se sentent relativement impuissants face à la pression résidentielle subie par le territoire. Elle prend à la fois la forme d'opérations immobilières assez denses et d'une multiplicité de constructions diffuses à la faveur de détachements de parcelles. La construction diffuse est plus particulièrement problématique car elle augmente le nombre de résidences principales et donc les objectifs de rattrapage en logements sociaux en échappant aux servitudes de mixité sociale mises en place dans les PLU. Certaines communes comme Ternay ont tenté de limiter ce phénomène par des règlements

particulièrement contraignants (règles de recul, notamment) mais qui ne restent que partiellement efficaces.

Si la pression résidentielle n'est pas récente, les élus sont particulièrement inquiets de la suppression avec application immédiate du Coefficient d'Occupation du Sol qui devrait amplifier le phénomène. A titre d'exemple, un promoteur a récemment acquis à Saint-Symphorien d'Ozon deux pavillons représentant une superficie de 5000 m^2 qui vont être démolis pour y réaliser 21 maisons.

- **De fortes difficultés à respecter les objectifs triennaux de rattrapage en logement social**

Les communes concernées ont également souligné l'importance des volumes de logements à produire dans le cadre de la loi SRU. Ils précisent qu'il est difficile d'avoir une production régulière : les élus se consacrent aux projets les uns après les autres et les délais de réalisation créent des effets d'à coups.

Les coûts très élevés du foncier mais également, dans certaines communes, la rareté des terrains constructibles du fait de la rétention foncière par les propriétaires sont également évoqués parmi les fortes contraintes à la production de logements sociaux.

Les élus soulignent également les exigences des bailleurs sociaux. Récemment, des opérations ont achoppé sur la question des garanties d'emprunt, le bailleur (Alliade en l'occurrence) exigeant une garantie à 100 % de l'opération.

De ces différents points de vue, les servitudes de mixité sociale introduites dans les PLU sont particulièrement efficientes puisqu'elles permettent aux élus de faire porter l'ensemble de ces contraintes sur les promoteurs immobiliers (mais avec les limites liées à la VEFA mentionnées plus haut).

Enfin, plusieurs communes sont concernées par des ventes de logements sociaux. Si les élus comprennent bien la logique et l'intérêt de ces ventes (pas de rotation dans ces logements, dégagement de fonds propres pour produire d'autres opérations), ils s'inquiètent de la diminution de leur parc social (les logements sont comptabilisés à l'inventaire SRU pendant 5 ans).

Par ailleurs, certains élus ont souligné les coûts indirects des nouveaux logements et plus particulièrement des logements sociaux : extensions et fonctionnement des écoles, crèches, routes, stationnement…

- **Un consensus autour des besoins en logements adaptés pour les séniors**

Toutes les communes ont mentionné l'enjeu de l'habitat des séniors. Comme indiqué plus haut, de nombreux projets de résidences services ou de logements dédiés sont en cours ou en réflexion.

La question de la coordination et de la programmation pertinente de ces projets constitue à elle-seule un enjeu.

Certaines communes ont par ailleurs identifié des lotissements particulièrement concernés par le vieillissement de leurs habitants, dont les logements ont probablement peu été revendus depuis leur construction, et ou des mutations importantes sont à attendre. C'est par exemple le cas d'un lotissement de Saint-Symphorien d'Ozon où 80 % des résidants bénéficient de services de soins à domicile.

- **Une approche communautaire encore à conforter dans le domaine du logement**

Globalement, les élus formulent peu d'attentes vis-à-vis de la future politique communautaire. Quelques attentes plus ponctuelles sont mentionnées :

- Un besoin de connaissance de la demande sociale et des attributions (Sérézin-du-Rhône, Saint-Symphorien d'Ozon),

- Un soutien à la production de logements sociaux mais avec la conscience d'un budget communautaire serré (Ternay),
- Une attente sur un fonctionnement plus partenarial, notamment avec les bailleurs sociaux (Sérézin-du-Rhône),
- Une éventuelle réflexion sur la gestion des logements communaux (Sérézin).

En raison notamment de l'application communale de la loi SRU (y compris la déduction des dépenses en faveur du logement social de la pénalité financière), les communes se mobilisent isolément dans la production et associent peu la communauté de communes à leurs projets et réflexions.

3. Les projets et orientations supra-communautaires à prendre en compte

3.1. Les attentes de l'Etat

Un Porter à Connaissance de l'Etat a été communiqué à la communauté de communes le 2 octobre 2013, contenant :

- Des informations en termes de dispositions législatives et réglementaires, sur les servitudes d'utilités publiques à pendre en compte, sur le contenu légal du PLH,
- Les enjeux de l'Etat sur le territoire de la communauté de communes, réunis autour d'un objectif de mixité sociale, la communauté de communes devant prévoir « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (…) toutes les formes d'exclusion vis-à-vis du logement ou de l'hébergement (ou de difficultés d'accès) devant être identifiées pour pouvoir trouver des solutions dans le plan d'actions, qu'elles tiennent aux ressources des ménages, à un handicap ou à une situation passagère, à une urgence »[28].

a. La production de logements locatifs sociaux publics

- **Les objectifs de rattrapage**

Plus précisément, en matière de production de logements locatifs sociaux publics, certaines communes du territoire sont concernées par la loi solidarité et renouvellement urbain (article 55 de la loi dite SRU, du 13 décembre 2000) et par la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logements sociaux. Ces lois obligent les communes :

- de plus de 3 500 habitants (hors Ile-de-France),
- comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants contenant une commune de plus de 15 000 habitants,
- d'aboutir d'ici 2025 à un nombre de logements sociaux représentant au moins 25% des résidences principales.

Quatre communes sont concernées dans le territoire :

- Saint-Symphorien
- Ternay (qui fait l'objet d'un constat de carence au regard du bilan triennal 2008-2010)
- Communay
- Chaponnay

[28] Porter à Connaissances de l'Etat, 2013

Pour ces communes, des objectifs de rattrapage sont fixés pour la période 2014-2016 et seront fixés pour 2017-2019 sur la base du bilan 2014-2016. Néanmoins, pour l'année 2014, encore couverte par le PLH 2009-2014, ce sont les objectifs du PLH qui s'appliquent.

Le tableau ci-dessous reprend les informations transmises dans le Porter à Connaissance de l'Etat en ce qui concerne le retard des 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ainsi que les objectifs fixés par l'Etat d'ici 2016.

Porter à connaissances de l'Etat, 2013	Inventaire 2012 des logements locatifs sociaux	Part des résidences principales 2012	Objectif 2014-2016	Objectif annuel 2014-2016
Communay	107	7,10%	70	23
Saint-Symphorien-d'Ozon	139	6,49%	100	33
Ternay	191	9,36%	80	27
Chaponnay	80	5,44%	70	23
Total			**320**	**106**

Les 4 communes déficitaires ont actuellement un objectif d'une centaine de logements locatifs sociaux à produire collectivement chaque année. Cet objectif a été calculé pour la période 2014-2016 par les services de l'Etat sur la base :

- d'un taux à atteindre de 25 %
- d'un objectif triennal de rattrapage de 25 % du retard,
  - passant à 33 % pour 2017-2019 (après nouveau calcul du « retard »),
  - 50 % pour 2020-2022 (le PLH sera concerné par l'année 2020).

Ainsi, une simulation, à actualiser ultérieurement, montre que l'objectif pourrait atteindre 140 logements par an de 2017 à 2019 en appliquant un objectif de rattrapage triennal de 33 % sur le même retard. Cet objectif est à rapporter :

- à la construction neuve globale : il se construit en moyenne 160 logements par an depuis 2009 (avec de forts aléas annuels),
- à la production de logements sociaux : 30 à 40 logements produits chaque année.

La faisabilité de la programmation en logements locatifs sociaux constituera donc un axe fort du PLH.

A noter que ces objectifs peuvent être mutualisés à l'échelle de l'EPCI, sous réserve que les communes concernées prennent une part majoritaire à cette production[29].

- **Les aides pour la production de logements sociaux**

Le tableau ci-dessous présente le montant des aides de l'Etat pour la production de logements sociaux dans les communes de la CCPO, par type de logement. Ces aides sont modulées, dans le Rhône, selon le zonage de l'investissement locatif privé[30] et par la situation des communes au regard de la loi SRU. Ainsi, les communes de Ternay, de Saint-Symphorien d'Ozon et de Communay disposent d'aides majorées, mais la commune de Chaponnay, bien que soumise à la loi SRU, dispose d'aides trois fois moins importantes pour les logements PLAI et inexistantes pour les logements PLUS car située en zone C.

[29] Néanmoins, la baisse éventuelle des objectifs qui en résulterait dans les communes soumises à rattrapage est sans conséquence sur le montant de la pénalité (elle permet seulement d'éviter une majoration en facilitant l'atteinte des objectifs de rattrapage).

[30] Zonage dit « Scellier » allant de A à C, des zones où le marché de l'immobilier et du foncier est le plus tendu aux zones les plus détendues.

Zonage	Communes	Montant PLUS	Montant PLAI
B1 SRU	Ternay, Saint Symphorien d'Ozon, et Communay	3 000 €	15 000 €
B1 hors SRU	Sérézin du Rhône	2 000 €	10 000 €
B2	Simandres	0 €	6 000 €
C	Marennes et Chaponnay	0 €	5 000 €

Une évolution de ce zonage est attendue très prochainement. Dans le projet soumis à l'avis des EPCI, toutes les communes de la CCPO basculent dans la zone B1.

Cette évolution pourrait également se traduire par de nouveaux projets d'investissement locatif dans les nouvelles communes éligibles aux opérations Duflot.

- **Des pénalités représentant un budget important**

Les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU s'acquittent d'un prélèvement calculé sur la base de 20 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquant l'année précédente.

Par ailleurs, lorsque le Préfet constate la carence de la commune, c'est-à-dire la non réalisation des objectifs triennaux de production de logements sociaux, il peut majorer le prélèvement (jusqu'au facteur 5).

Ces prélèvements constituent des volumes financiers très importants : plus de 250 000 € pour les 4 communes concernées en 2013.

Ces prélèvements constituaient en quelque sorte un budget contraint jusqu'en 2013 puisqu'ils étaient reversés à l'EPCI et permettaient de financer les opérations de logement social.

Depuis le décret du 20 janvier 2013, le prélèvement ne peut plus être versé à l'EPCI lorsqu'il n'est pas délégataire de la gestion des aides à la pierre. A défaut, dans la CCPO, les prélèvements sont désormais versés à l'EPORA qui doit les utiliser pour la production de logements sociaux. La partie majorée du prélèvement, le cas échéant, est quant à elle versée au fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

Il existe donc désormais deux manières de valoriser les sommes prélevées :

- que la commune fasse des dépenses en faveur du logement social puisque ces dépenses sont déduites du prélèvement (et, exceptionnellement en 2012, les dépenses réalisées par l'EPCI) ;
- que la commune mobilise l'EPORA pour réaliser des réserves foncières en vue de réaliser du logement social.

Les conditions d'intervention de l'EPORA sont en cours de redéfinition puisque l'établissement élabore actuellement son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour les cinq prochaines années. Le logement social restera une priorité forte d'intervention, en particulier dans les communes déficitaires SRU.

Pour favoriser la production de logements sociaux, l'EPORA ne peut intervenir qu'à travers son action de maîtrise foncière. L'établissement pourrait envisager un système de minoration foncière ou de participation au déficit foncier, au cas par cas, selon des critères de qualité du logement social. L'un des principaux points de blocage réside dans le fait qu'une large partie de la production dans le Pays de l'Ozon se réalise en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA : le bailleur HLM achète à un promoteur privé une partie des logements réalisés). Pour que l'EPORA puisse participer au financement de l'opération et en quelque sorte faire bénéficier le territoire des sommes collectées à travers les

pénalités SRU[31], le foncier doit être acquis par l'établissement, que ce soit au bénéfice de la commune ou directement du bailleur HLM.

Les modalités d'intervention de l'EPORA

L'EPORA, en tant qu'établissement public foncier, est un outil technique et financier au service des projets des collectivités territoriales. Il n'intervient qu'à la demande des communes et EPCI qui le sollicitent. Son action principale réside dans l'acquisition et le portage fonciers[32] mais il assure également des prestations d'étude liées à ses interventions.

Le partenariat avec les collectivités prend la forme de conventions, de plusieurs ordres :

- La convention cadre : elle acte le partenariat (généralement tripartite commune/EPCI/EPORA) et donne une vision d'ensemble des interventions à prévoir pour les 5 à 6 années à venir.
- La convention opérationnelle : c'est cette convention, ciblée sur un site précis (parcelle(s) ou îlot) qui permet à l'EPORA d'acquérir pour le compte de la commune ou de la communauté de communes. A l'issue de la période de portage, le bien est rétrocédé au bénéficiaire désigné par la commune ou la communauté de communes (il peut s'agir d'un aménageur ou promoteur privé).
- La convention d'étude et de veille foncière : elle concerne un secteur où la collectivité territoriale a une intention de faire mais où le projet n'est pas suffisamment abouti pour lancer les acquisitions. Elle permet à l'EPORA de saisir des opportunités foncières dans le périmètre défini (par exemple, sur un centre bourg ou sur un îlot), tout en menant les études de faisabilité nécessaires à une définition plus poussée du projet.

Lorsqu'une commune est « en constat de carence », la loi prévoit que le droit de préemption urbain de la commune est transféré au Préfet. Dans le Rhône, le Préfet délègue ce droit de préemption à l'EPORA pour la réalisation d'opérations de logement social.

b. L'amélioration de l'habitat privé

En 2010, l'ANAH a redéfini ses priorités d'intervention au bénéfice des propriétaires occupants et de la précarité énergétique. Cela s'est traduit par la mise en place du programme « Habiter Mieux » en 2011, visant à mobiliser des fonds exceptionnels pour la rénovation thermique (Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique – FART).

Un Contrat Local d'Engagement a été signé dans le Rhône, décliné dans un Programme d'Intérêt Général à l'échelle départementale (voir plus bas, intervention du département du Rhône en matière d'amélioration de l'habitat) et un protocole territorial à l'échelle de la CCPO. En juin 2013, l'ANAH a complété et renforcé le programme Habiter Mieux, comportant, entres autres, les dispositions suivantes (voir extrait des aides en annexe) :

- Elargissement des propriétaires occupants éligibles (relèvement des plafonds de ressources : désormais, 46% des Français sont éligibles, au niveau national),
- Augmentation du taux de subvention pour les propriétaires occupants les plus modestes,
- Elargissement du dispositif aux propriétaires bailleurs : dispositif mobilisable pour les logements pas ou peu dégradés mais présentant une mauvaise performance énergétique (cible : parc des années 50-70) avec étiquette D ou E exceptionnellement en sortie et gain de consommation de 35% minimum.
- Assouplissement des critères de prise en compte des copropriétés dégradées.
- Meilleur financement de l'ingénierie pour les propriétaires bailleurs et occupants en secteur diffus comme en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- Etc.

[31] Etant entendu que l'EPORA n'est pas tenu de reverser au territoire concerné les sommes qui lui sont attribuées par l'Etat au titre de la pénalité SRU. Il y a une volonté de la direction de l'EPORA de mettre ces sommes au service des projets locaux.

[32] L'EPORA a la spécificité de ne pas répercuter de frais de portage. Son intervention est donc « gratuite ». Le coût de l'acquisition est avancé par l'établissement, la commune ou communauté de communes remboursant ce montant selon les modalités définies dans la convention opérationnelle souvent après une période de différé.

Par ailleurs, le zonage d'intervention de l'ANAH a récemment été révisé dans le Rhône. Ternay, Sérézin, Communay, Chaponnay et Saint-Symphorien d'Ozon font désormais partie de la zone dite « tendue », ce qui signifie que les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une prime à la réduction de loyer, abondée par l'ANAH sur l'aide octroyée par la collectivité, s'ils acceptent de conventionner leur logement.

c. L'hébergement social

Le Porter à Connaissance de l'Etat rappelle qu'en vertu de la loi DALO, les communes de plus 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont tenues de disposer d'une offre d'hébergement à destination des ménages les plus démunis.

Quatre communes sont concernées par cette obligation, ce qui porte à 17 le nombre de places à produire :

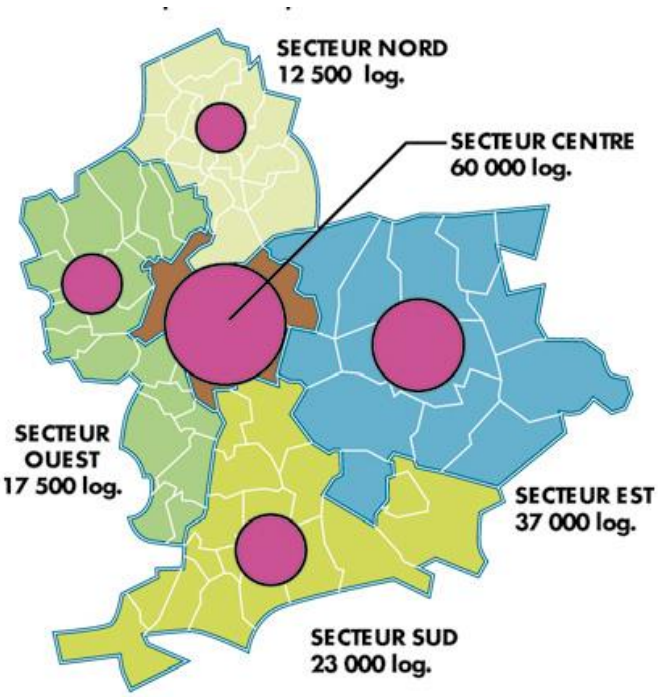
- Saint Symphorien d'Ozon, 5 places
- Ternay, 5 places
- Communay, 4 places
- Chaponnay, 3 places

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale précise que :

- l'Etat ne met pas en œuvre cette obligation (pas d'inventaire),
- mais attend du PLH qu'il réalise un état de l'offre et des besoins en direction des ménages les plus fragiles et qu'il soit l'occasion d'une réflexion sur les politiques d'attribution et les dispositifs locaux de connaissance des besoins et accompagnement des ménages.

d. Les enjeux transversaux pour l'élaboration du PLH

Ainsi, les principaux enjeux de l'Etat sont : « pour le développement de l'habitat, un rajustement de l'offre est donc nécessaire pour satisfaire les besoins de la population locale et assurer sa diversité et son renouvellement. Ainsi le PLH cherchera à répondre aux objectifs de mixité sociale, de diversification de l'offre de logements et d'équilibre du développement urbain à l'échelle des communes. (…) une attention particulière devra être portée afin de répondre aux besoins des personnes âgées et des jeunes ménages. »[33]



3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

L'agglomération lyonnaise, comprenant le Pays de l'Ozon, dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 16 décembre 2010 qui a pour ambition d'accueillir 300 000 habitants et de construire 150 000 logements d'ici 2030.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT définit des polarités urbaines (d'agglomérations et relais) où

[33] Porter à Connaissances de l'Etat, 2013

l'urbanisation doit être concentrée : Saint Symphorien d'Ozon et Chaponnay en font partie. Par ailleurs, la commune de Sérézin-du-Rhône est identifiée comme secteur d'intensification de l'urbanisation, du fait de sa gare du réseau express de l'agglomération lyonnaise.

Des objectifs de production de logements ont été définis par secteurs, la CCPO faisant partie du secteur sud dont l'objectif est de construire 1 150 logements par an d'ici 2030. Parmi ces logements nouveaux, 250 à 350 logements sociaux par an devront être construits, « dont une part significative de PLUS et de PLAI », l'objectif global étant d'atteindre 20% à 30% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements. Par ailleurs, le SCOT fixe des orientations en termes de populations spécifiques : les PLH devant comporter un volet relatif au logement des personnes âgées ainsi qu'un volet logement étudiant, dont 30% de la production doit être située dans le parc social.

Enfin, le DOG fixe des objectifs en termes de densité, précisées dans le tableau ci-dessous.

Renouvellement	Polarités urbaines	60 à 70 logements à l'hectare
	Reste du territoire	30 à 35 logements à l'hectare
Extension	Polarités urbaines	30 à 35 logements à l'hectare
	Reste du territoire	15 à 20 logements à l'hectare

A noter que le SEPAL dispose d'un observatoire de l'habitat, produisant notamment des données clefs sur l'habitat, disponibles à l'échelle du Pays de l'Ozon et de ses différentes communes.

3.3. Les interventions des autres collectivités

a. Les interventions du Conseil Régional

Le Conseil Régional intervient dans le financement de l'habitat social à condition que l'EPCI soit engagé dans un PLH et que l'opération respecte le référentiel régional en matière de performances énergétiques.

Il accorde également des subventions aux bailleurs sociaux dans le cadre de réhabilitations d'ensemble permettant d'améliorer les performances énergétiques de leur parc.

La Région soutient également les propriétaires bailleurs acceptant de louer leur logement aux plus démunis sous la forme d'une prime .

Les modalités d'intervention ont fait l'objet d'une délibération lors de l'assemblée régionale fin juin. Les aides sont davantage conditionnées à l'existence d'un PLH démontrant les besoins.

b. Les interventions du Conseil Général

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

En 2012, le Département a signé avec l'État le nouveau PDALPD, qui prévoit l'ensemble des mesures et dispositifs permettant l'accès et le maintien dans leur logement des ménages en situation de précarité (voir les objectifs du PDALPD dans la partie « besoins des ménages les plus démunis »).

Dans ce cadre, le Département poursuit, avec les partenaires du plan, le financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), qui constitue l'outil financier du plan.

Le FSL permet ainsi de financer les mesures :

- d'accès au logement,
- de maintien dans les lieux,
- d'accompagnement social,
- d'aide aux impayés d'eau et d'énergie (financé en partie par les sociétés EDF, GDF SUEZ, Veolia eau et SDEI ainsi que par le Grand Lyon),
- d'aide au financement des suppléments de dépenses de gestion des associations et autres organismes.

- **L'amélioration de l'habitat privé**

L'amélioration du parc privé constitue l'un des éléments centraux de la politique habitat du département du Rhône, notamment par le biais d'une aide forfaitaire de 160 € par dossier versé aux opérateurs, en matière de maintien à domicile des personnes dépendantes.

Le département a mis en place un schéma départemental d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique ainsi qu'un outil opérationnel (Programme d'Intérêt Général – PIG) sur le territoire départemental, pour 2011-2013, s'articulant autour de trois thèmes[34] :

	Objectifs du département	Aides du département
Lutter contre la précarité énergétique	300 logements par an (propriétaires occupants)	500 € par dossier, complémentaire de l'aide de l'Etat
Permettre l'accessibilité et l'autonomie de la personne âgée ou handicapée en aménageant le logement existant	400 logements par an	160 € pour le montage de dossier
Favoriser une offre locative sociale de qualité en traitant l'habitat indigne	20 logements conventionnés « très social » pour 9 ans	

- **Le logement adapté à la perte d'autonomie : « charte Rhône +, vivre chez soi »**

Le département du Rhône est à l'initiative de la charte « Rhône +, vivre chez soi ». Pour les constructeurs signataires de la charte[35], elle constitue l'engagement de produire 20 à 25 % de logements adaptés aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie.

[34] Département du Rhône, Schéma de l'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique, 2009-2013

[35] OPAC du Rhône, Habitat et Humanisme, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, CAPEB, Récipro-cité, SFHE.

Les politiques locales de l'habitat : synthèse

La communauté de communes exerce sa compétence habitat en intervenant sur différents volets : foncier, production ou réhabilitation de logements abordables, politiques d'habitat en faveur de publics spécifiques, etc. Plus précisément, le Pays de l'Ozon accorde des aides financières et garantit une partie des emprunts pour la production de logements sociaux. La CCPO complète également les aides de l'Etat et du Conseil Général en matière d'habitat privé. Les principales actions programmées par le PLH en cours ont ainsi été réalisées. Néanmoins, dans un contexte où les obligations individuelles de production de logement social des communes les placent dans une approche communale, on constate que le rôle de chef de file de la communauté de communes reste encore à affirmer : programmation de l'offre sociale nouvelle, animation du partenariat, coordination des projets communaux dans le domaine de l'habitat des séniors, connaissance de la demande…

Les communes sont pour la plupart dotées de documents d'urbanisme récents, compatibles au SCOT et au PLH, dont certains intègrent des outils en faveur de la mixité sociale. Les politiques foncières des communes sont par ailleurs en cours de structuration, quoique la plupart des municipalités ne disposent que de peu de réserves foncières. Dans un contexte de forte pression foncière et immobilière, dont attestent les nombreux projets de promotion immobilière, les élus communaux font part de fortes difficultés à maîtriser leur urbanisation, suscitant des inquiétudes fortes vis-à-vis de la suppression du COS. Outre les difficultés à produire du logement social, notamment pour les communes concernées par des objectifs réglementaires, les élus communaux convergent autour de l'attention portée aux besoins d'habitat des séniors. D'autres attentes moins consensuelles sont exprimées vis-à-vis de la future politique locale de l'habitat.

Concernant les contraintes et enjeux supra-communautaires, sont à prendre en compte :

- les politiques et enjeux de l'Etat en matière de mixité sociale, rappelés dans son Porter à Connaissance, qu'il s'agisse de production de logements sociaux ou d'amélioration de l'habitat privé, d'hébergement, etc.
- les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Des actions et interventions dans le domaine de l'habitat sont également menées par le Conseil Régional et le Conseil Général.

ANNEXES

1. Bibliographie

Chambre des notaires du Rhône, Observatoire de l'immobilier et du foncier, 2013

Département du Rhône, Préfecture du Rhône, Grand Lyon, Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Rhône, 2012-2015

Département du Rhône, Schéma de l'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique, 2009-2013

Département du Rhône, Schéma départemental des personnes âgées et personnes handicapées, 2009-2013

Direction Départementale des Territoires du Rhône, Porter à Connaissances de l'Etat, 2013

Direction Départementale des Territoires du Rhône, Bilan et évaluation de la production de logements sociaux en VEFA dans le Rhône, 2012

SEPAL, Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise, 2010

SEPAL, Observatoire Partenarial de l'Habitat, Indicateurs clés sur l'habitat, mars 2014

2. Partenaires rencontrés ou contactés

Communes
Chaponnay, *M. Durand, Maire et Mme Prat, responsable du service urbanisme*
Communay, *M. Bertrand, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme*
Marennes, *M. Rozier, Maire et M. Sauze, adjoint à l'urbanisme*
Saint-Symphorien-d'Ozon, *M. Ballésio, Maire, Mme Carre, adjointe à l'aménagement et à l'urbanisme, M. Plantier, adjoint aux affaires sociales, Mme Mouzarine, DGS, Mme Josserand, directrice du CCAS, Mme Lucas, directrice du service urbanisme*
Sérézin-du-Rhône, *M. Bleuzé, Maire, Mme Velay, adjointe au logement, Mme Pauze-Marchand, DGS, M. Valade, service urbanisme*
Simandres, *M. Rodriguez, Maire, M. Ducruet, adjoint à l'urbanisme*
Ternay, *M. Brun, Maire, Mme Martinez, adjointe à l'urbanisme, M. Fraisse, adjoint aux finances, Mme Besson, DGS*

Partenaires institutionnels ou de terrain
Direction Départementale des Territoires, S. *Cézilly, C. Trescartes, C. Picot*
EPORA, *B. Peeva*
SEPAL, *M. Ciavatti et L. Colin*
Conseil Régional, *C. Nicolas, chargée de mission ville, habitat, solidarités Nouveau Rhône*

Travailleurs sociaux
PACT du Rhône, *I. Magnan*
Conseil Général, Maison du Rhône, *M. Viricel, Mme Perrin, travailleurs sociaux*
EHPAD des Allobroges, Chaponnay
Comité local pour le logement autonome des Jeunes (CLLAJ) de l'Est lyonnais, *Mme Debard*
Mission Locale de Saint Symphorien d'Ozon, *M. Nadal et Mme Karsenti*

Bailleurs sociaux
OPAC du Rhône, *S. Pauwels, Y. Bouyssou, T. Rousseau, directrice territorial, directeur du développement secteur est, directeur de l'agence locative*
Semcoda, *Y. Viremouneix et O. Bressoux, directeur du développement et directeur d'agence*
Alliade, *M. Curtis et M. Rochette, directeurs du pôle locatif et du développement*
HFM, *Anne WARSMANN, directrice du développement*

Agences immobilières
Immozon, *M. Moras, Saint-Symphorien d'Ozon*
MCimmobilier, *Sérézin-du-Rhône*
Sélectiv'immo, *Marennes*
Lyon sud immobilier, *Mme Rodriguez, Sérézin-du-Rhône*
Square Habitat, *Mme Desouza, Saint-Symphorien d'Ozon*

3. Sigles utilisés

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCPO : Communauté de Communes du Pays de l'Ozon

CDD : Contrat à Durée Déterminée

CDI : Contrat à Durée Indéterminée

CFAL : Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise

CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (source de données sur les loyers du parc privé)

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

DDT : Direction Départementale des Territoires

DOG : Document d'Orientations Générales (DOG)

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPORA : Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône Alpes

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HMF/IRA/3F : Habitations Modernes et Familiales/Immobilière Rhône Alpes

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PDALPD : Plan départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

POS : Plan d'Occupation des Sols

PSLA : Prêt Social Location Accession

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social (données DREAL)

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEMCODA : Société d'Economie Mixte de COnstruction du Département de l'Ain (bailleur social)

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les Locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains (loi)

TER : Train Express Régional

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

4. Les aides de l'ANAH aux propriétaires occupants et bailleurs

Propriétaires occupants	Ménages très modestes	Ménages modestes
Conditions de ressources (exemples hors Ile-de-France)	14 173 € pour 1 personne 33 335 € pour 5 personnes	18 170 € pour 1 personne 42 736 € pour 5 personnes
Travaux lourds Plafond : 50 000 €	50%	50%
Travaux d'amélioration (sécurité, adaptation, précarité énergétique) Plafond : 20 000 €	50%	De 35% à 50% selon la nature des travaux
Prime	+ prime de 3 000€ si le gain énergétique est supérieur à 25% + 500€ si complément d'une collectivité locale (le montant du complément étant laissé à la discrétion de la collectivité)	Prime de 1350 €

Propriétaires bailleurs	Logements conventionnés
Plafonds de ressources (exemples en zone C)	- **Loyer intermédiaire** : 31 255 € pour une personne seule, 80 578 € pour 5 personnes - **Loyer social** : 19 834 € pour 1 personne seule 45 236 € pour 5 personnes - **Loyer très social** : 10 908 € pour une personne seule, 24 881 € pour 5 personnes
Travaux lourds Plafond : 1 000 € ht/m² dans la limite de 80 000 €	35%
Travaux d'amélioration (sécurité, adaptation, précarité énergétique) Plafond : 750€ ht/m² dans la limite de 60 000 €	25% à 35% selon la nature de travaux
Prime	+ prime de 2 000€ si le gain énergétique est supérieur à 35%