



DIAGNOSTIC HABITAT DES COMMUNAUTES DE COMMUNES SAÔNE BEAUJOLAIS ET HAUT BEAUJOLAIS

Janvier 2017

Responsable de l'étude : Armelle LANG

NOTICE ANALYTIQUE

Rédacteur : Armelle LANG

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

Cartographe : Armelle LANG

RESUME

La CC Saône Beaujolais est un territoire extrêmement dynamique sur le plan démographique et très attractif, la croissance étant due très majoritairement au solde migratoire alors que la CC du Haut Beaujolais est un territoire menacé de déclin. Le Haut Beaujolais se caractérise par une problématique préoccupante de vieillissement de sa population, renforcée par un phénomène d'isolement des personnes âgées. Dans ces conditions, la présence importante dans le Haut Beaujolais d'une population très âgée peut amener à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance. La région de Beaujeu est également concernée, mais dans une moindre mesure par la problématique de l'hébergement des très âgés : La part des 75 ans et plus y est au dessus de la moyenne du nouveau Rhône.

Corollaire de l'évolution démographique, la dynamique de la construction neuve est particulièrement intense dans la CC Saône Beaujolais, surtout dans le Beaujolais Val de Saône malgré un fléchissement dans le temps du rythme de construction. En revanche, elle est très faible dans la CC du Haut Beaujolais. Même si des progrès ont été constatés entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015 pour la CC Saône Beaujolais, la part de l'individuel reste prépondérante. En fait, 72 % des logements collectifs ou groupés construits dans la CC Saône Beaujolais l'ont été dans les communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières. La CC Haut Beaujolais atteint un score honorable avec une part de groupé et de collectif de près d'un quart, ce qui est plutôt important pour un territoire très rural, mais cette part a été divisée par 2 par rapport à la période précédente. Seules 6 communes sur les 41 que comptent les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont une part de collectif et de groupé dans la construction neuve supérieure ou égale à 50 %. La CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais font partie des EPCI du Rhône dont les efforts de densification entre 2008 et 2015 ont été les moins importants. De fait, plusieurs polarités sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines. En conséquence, la consommation foncière sur la majorité des communes reste élevée, surtout dans la région de Beaujeu et le Haut Beaujolais.

La pression de la demande en logements, comte-tenu de l'attractivité du territoire et de l'évolution des structures familiales, est assez forte dans la CC Saône Beaujolais. Malgré cela le marché du logement n'y est que moyennement tendu : Les prix du foncier et de l'immobilier figurent parmi les plus abordables du département. La part des allocataires bénéficiant d'une aide au logement, mais supportant malgré cette aide un taux d'effort important par rapport à leurs revenus, est faible. Il n'y a pas inadéquation quantitative entre l'offre et la demande en raison du rythme de construction élevé. Le taux de vacance permet d'assurer une bonne fluidité du marché dans le secteur Beaujolais Val de Saône. Malgré tout, dans la Région de Beaujeu, une forte vacance semble indiquer une inadéquation manifeste d'une partie du parc de logements : Dans ce territoire où les prix de l'accession sont aussi compétitifs, ces logements ne trouvent pas preneurs. La crise du marché des résidences secondaires explique une évolution négative de ces dernières en nombre et en taux et pourrait gonfler artificiellement le nombre de logements vacants pour des raisons fiscales. Sur le territoire de la CC du Haut Beaujolais, la pression de la demande est très faible et le marché du logement est détendu. Le problème de la vacance se pose de manière encore plus importante que dans la la Région de Beaujeu. Les phénomènes autour de la crise du marché des résidences secondaires sont les mêmes que pour la CC Saône Beaujolais. Le problème de la vacance se pose de manière encore plus importante que dans

le Région de Beaujeu avec un taux de vacance qui s'élève à 13,5 % en 2013 et qui a beaucoup augmenté depuis 2008 par rapport aux territoires de comparaison.

La vacance touche surtout le parc privé, en particulier le parc locatif. Le parc de logements est particulièrement ancien dans la CC Saône Beaujolais, encore plus dans la CC du Haut Beaujolais. La vacance est très importante dans les logements sans confort ou avec confort partiel. Enfin, la CC du Haut Beaujolais est l'EPCI du Rhône dont le taux de ménages vivant dans le parc privé potentiellement indigne est le plus élevé.

La réhabilitation énergétique des bâtiments représente un très fort enjeu pour le territoire, surtout pour le Haut Beaujolais et la Région de Beaujeu, à la fois pour la réduction des consommations énergétiques dans le contexte de la loi sur la transition énergétique et pour la réduction de la vulnérabilité énergétique à laquelle ces territoires sont très exposés. Toutefois, la réhabilitation thermique ne sera pas un objectif facile à atteindre, la raison principale en étant le faible niveau de revenus des habitants. La réduction de la vulnérabilité passe également par la polarisation du développement urbain sur des communes proches de la gare de Villefranche et par la limitation de production de logements sociaux les plus éloignées de l'emploi, des gares, des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées.

La tendance générale est à une demande de logements de plus en plus grands malgré la diminution de la taille des ménages. De plus, traditionnellement dans les milieux ruraux, la tradition de la construction tendait vers des grands logements. Tout cela induit une proportion importante de grands logements alors que c'est l'inverse pour les ménages. Toutefois, si l'on raisonne théoriquement en termes de niveau de confort plutôt élevé, l'adéquation serait vérifiée entre les ménages et les résidences principales sauf pour les logements de cinq pièces et plus dans le parc locatif social qui sont insuffisants au regard des ménages de cinq personnes et plus qui y résident, que ce soit pour la CCSB ou la CCHB. De fait, la tension semble assez forte pour les grands logements et faible pour les petits logements, comme en témoigne le taux de vacance inversement proportionnelle à la taille des logements. Ce constat doit être nuancé : En effet, forte vacance dans les petits logements T1 ou T2 peut être due à une moindre demande dans cette typologie mais aussi à un fort taux de rotation. De fait la demande existe toujours pour les T1 et T2 dans le parc locatif privé et surtout dans le parc social et les très petits logements jouent un rôle important dans la mobilité résidentielle. Pour toutes les autres typologies (T3 et plus), la demande existe indéniablement, avec un bémol toutefois : Il n'y a pas ou peu de demandes pour les T4 et T5 dans le parc locatif social.

Même si l'offre locative est significative, elle reste très largement privée sauf dans le Beaujolais Val de Saône. La Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais demeurent des territoires de propriétaires. Dans le Beaujolais val de saône, l'offre locative est nettement plus développée, notamment l'offre locative sociale, mais elle est majoritairement concentrée à Belleville. En réalité, un décalage est souvent constaté entre les tendances actuelles et les orientations du SCOT relatives à la construction de logements sociaux. L'offre de logements sociaux reste insuffisante au regard de la demande potentielle que représente la part importante des ménages éligibles aux logements HLM, même en tenant compte du rôle social que peut jouer une partie du parc locatif privé. Mais dans les faits, on constate un faible indice de tension dans la CC Saône Beaujolais et aucun dans le Haut Beaujolais. Les besoins ne semblent pas aussi importants que le justifierait la proportion importante de ménages modestes. En effet, en raison des prix du foncier et de l'immobilier très modérés, les ménages modestes ont davantage de facilité à accéder à la propriété dans la CC Saône Beaujolais. Le locatif privé semble abordable en termes de loyers puisque le taux d'allocataires supportant un taux d'effort important est faible. Cependant, la mutation

socio-démographique constatée avec l'arrivée de ménages aux revenus plus importants pourrait provoquer une augmentation des prix de l'immobilier et du foncier dont il faut tenir compte dans la programmation future de la production de logements sociaux. Dans le Haut Beaujolais, l'important vacance dans les logements sociaux, notamment les plus récents, amène à se poser la question de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux, dans un marché où les ménages modestes sont largement propriétaires et où les prix du locatif privé ont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs.

La commune de Beaujeu se caractérise par un faible dynamisme de sa démographie et de sa construction neuve. Elle est tout particulièrement concernée par les problématiques du vieillissement et de l'inadaptation d'une part importante de son parc de logements. Son parc locatif est développé mais reste essentiellement privé. Toutefois le parc locatif privé joue un rôle très social. La réhabilitation des logements sera difficile à mettre en œuvre même en tenant compte des aides., en raison des très faibles revenus de la population.

Table des matières

1. INTRODUCTION :	19
1.1. PRÉAMBULE	19
1.2. CONTEXTE ET ENJEUX	19
1.3. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE	19
1.4. MÉTHODE UTILISÉE	19
1.5. AVERTISSEMENT	20
2. PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE	21
3. PANORAMA SUR LA DÉMOGRAPHIE	25
3.1. UN TERRITOIRE DENSÉMENT PEUPLÉ DANS SA PARTIE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE	25
3.2. CC SAÔNE BEAUJOLAIS ET HAUT BEAUJOLAIS : UNE PARTITION ENTRE DEUX EXTRÊMES EN TERMES DE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE	25
3.2.1. <i>La CC Saône Beaujolais : le territoire le plus dynamique du Rhône et des territoires de comparaison</i>	25
3.2.2. <i>La CC du Haut Beaujolais : un territoire menacé de déclin</i>	26
3.3. BELLEVILLE ET SAINT-JEAN D'ARDIÈRES FOCALISENT LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS DEPUIS 1999	28
3.4. MAIS LA CROISSANCE EST TRÈS FORTE DANS LA MAJORITÉ DES COMMUNES DU BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE	28
3.5. LE PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION N'ÉPARGNE PAS LES COMMUNES DE LA RÉGION DE BEAUJEU	28
3.6. AUCUNE COMMUNE DE LA CC DU HAUT BEAUJOLAIS N'EST RÉELLEMENT DYNAMIQUE	28
3.7. CC SAÔNE BEAUJOLAIS : UN TERRITOIRE ATTRACTIF SURTOUT POUR LA POPULATION DE LA MÉTROPOLE ET DE L'AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE	30
3.8. DES ÉCARTS CONSTATÉS ENTRE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET LES ORIENTATIONS DU SCOT	31
3.9. LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL PRIVILÉGIÉ POUR LES JEUNES MÉNAGES	32
3.10. LE HAUT BEAUJOLAIS : UN TERRITOIRE OÙ LA PROBLÉMATIQUE DU VIEILLESSEMENT DE LA POPULATION SE POSE DE MANIÈRE ACCRUE	33
3.10.1. <i>Une population âgée qui excède la population jeune dans le Haut Beaujolais</i>	33
3.10.2. <i>Une part des très âgés considérable dans le Haut Beaujolais, contrairement au Beaujolais Val de Saône</i>	35
3.10.3. <i>Dans le Haut Beaujolais, une part des 60-74 ans très élevée dont l'importante évolution laisse à présager une augmentation alarmante des très âgés</i>	38
3.10.4. <i>Dans la CCHB, un solde des flux migratoires et naturels qui bénéficie très majoritairement aux ménages âgés</i>	41
3.10.5. <i>Une problématique du vieillissement dans le Haut Beaujolais renforcée par un phénomène d'isolement des personnes âgées</i>	41
3.11. UN DESSERREMENT DE LA POPULATION QUI NÉCESSITE UN D'EFFORT DE CONSTRUCTION PLUTÔT MOINS IMPORTANT QUE LA MOYENNE	42
3.12. SYNTHÈSE	43
4. UNE CONSTRUCTION NEUVE TRÈS DYNAMIQUE DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE, FAIBLE DANS LA RÉGION DE BEAUJEU ET LE HAUT BEAUJOLAIS	45
4.1. UNE CONSTRUCTION NEUVE TOUJOURS IMPORTANTE DANS LE BEAUJOLAIS VAL DES SAÔNE	45
4.1.1. <i>Une production de logements portée par Belleville et saint-Jean d'Ardières</i>	45
4.1.2. <i>Un dynamisme considérable du Beaujolais Val de Saône malgré un fléchissement du rythme de construction</i>	45
4.1.3. <i>Une construction neuve dans le Haut Beaujolais excessive au regard de la demande</i>	48
4.1.4. <i>Des rythmes annuels de production de logements dépassant l'hypothèse haute du SCOT pour l'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières et Saint Georges de Reneins</i>	51

5. UNE RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE NON NÉGLIGEABLE, MAIS INSUFFISANTE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT.....	52
5.1. PLUS DE LA MOITIÉ DES COMMUNES DES CC SAÔNE BEAUJOLAIS ET HAUT BEAUJOLAIS ONT RENOUVELÉ UNE PARTIE DE LEUR PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2013.....	52
5.2. UN TAUX DE RENOUVELLEMENT DU PARC SIGNIFICATIF, SURTOUT DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	52
5.3. DES OBJECTIFS DE DÉMOLITION/RECONSTRUCTION QUI NE SONT PAS ATTEINTS POUR LES POLARITÉS 2..	54
5.4. LA PART DES DIFFÉRENTES FORMES URBAINES DANS LA CONSTRUCTION NEUVE.....	55
5.4.1. Une construction neuve où la part de l'individuel reste prépondérante.....	55
5.4.2. la CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais sont parmi les EPCI du Rhône dont les efforts de densification sont les moins importants.....	57
5.4.3. Une part de diffus qui va en augmentant.....	58
5.4.4. Plusieurs polarités sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines.....	60
5.5. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE PLUS IMPORTANTE À L'OUEST DU TERRITOIRE.....	61
5.6. UNE DIMINUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR LOGEMENT DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE	63
5.7. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI POURRAIT ATTEINDRE AU MINIMUM 400 HA ENTRE 2016 ET 2030..	65
5.8. SYNTHÈSE.....	66
6. L'INDIVIDUEL RÈGNE DANS LA RÉGION DE BEAUJEU ET LE HAUT BEAUJOLAIS.....	67
6.1.1. Les plus forts taux du département en individuel chez les propriétaires occupants.....	67
6.1.2. L'individuel prédomine même dans le parc locatif privé.....	67
6.1.3. L'individuel tient également une place importante dans le parc locatif social.....	69
6.1.4. Dans le Haut Beaujolais, une évolution des différents parcs qui laisse toujours une part importante à l'individuel.....	69
6.2. SYNTHÈSE.....	70
7. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DE L'HABITAT.....	71
7.1. UNE INTENSITÉ ASSEZ FORTE DE LA PRESSION DE LA DEMANDE DANS LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS, TRÈS FAIBLE DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	71
7.2. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER PARMIS LES PLUS ACCESSIBLES DU RHÔNE.....	73
7.3. UN INDICE DE TENSION SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TRÈS MODÉRÉ DANS LES CC SAÔNE BEAUJOLAIS ET HAUT BEAUJOLAIS.....	74
7.4. UNE VACANCE QUI CONFIRME LA FAIBLE TENSION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	76
7.5. UN MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN CRISE.....	79
7.6. SYNTHÈSE.....	83
8. UNE PROBLÉMATIQUE DE LOGEMENTS MANIFESTEMENT INADAPTÉS QUI NE TROUVENT PAS PRENEURS DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ FAIBLEMENT TENDU.....	84
8.1. UNE PART ÉLEVÉE DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	84
8.2. UNE TRÈS FORTE VACANCE DANS LES LOGEMENTS ANCIENS.....	85
8.3. UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS MANQUANT DE CONFORT DANS LE HAUT BEAUJOLAIS ET LA RÉGION DE BEAUJEU.....	85
8.3.1. Un inconfort qui touche les résidences principales du parc privé, surtout les propriétaires occupants.....	85
8.3.2. Pas de problématique particulière d'inconfort dans le parc locatif social.....	86
8.4. UNE TRÈS FORTE VACANCE DANS LES LOGEMENTS SANS CONFORT OU AVEC CONFORT PARTIEL.....	87
8.5. UNE VACANCE ÉLEVÉE DANS LE PARC PRIVÉ.....	88
8.6. UNE VACANCE STRUCTURELLE IMPORTANTE.....	89
8.7. UN PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE PRÉOCCUPANT DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	92
8.8. SYNTHÈSE.....	93

9. UN TRÈS FORT ENJEU DE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS.....	94
9.1. UN ENJEU FORT DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DANS LE CONTEXTE DE LA LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE.....	94
9.1.1. <i>Le secteur résidentiel représente une part important des consommations énergétiques, surtout pour le Haut Beaujolais.....</i>	<i>94</i>
9.1.2. <i>La consommation d'énergie par habitant est particulièrement élevée pour la CC Saône Beaujolais.....</i>	<i>95</i>
9.2. UN FORT ENJEU DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE.....	96
9.2.1. <i>Un territoire exposé du fait des revenus peu élevés de ses habitants.....</i>	<i>96</i>
9.2.2. <i>Des dépenses énergétiques élevées pour les déplacements domicile-travail.....</i>	<i>96</i>
9.2.3. <i>Un territoire marqué par les seuils de vulnérabilité potentielle.....</i>	<i>96</i>
9.2.4. <i>Un territoire vulnérable selon un essai de typologie surtout la CC du Haut Beaujolais.....</i>	<i>97</i>
9.2.5. <i>Plus de 25 % de ménages de la CCHB et de la CCSB en situation de vulnérabilité potentielle pour le logement.....</i>	<i>98</i>
9.2.6. <i>Plus de 25 % des ménages de la CCHB et 14,3 % des ménages de la CCSB en situation potentielle de vulnérabilité pour les déplacements.....</i>	<i>100</i>
9.2.7. <i>Une atténuation de la vulnérabilité énergétique qui passe par la réduction des consommations énergétiques et la polarisation.....</i>	<i>101</i>
9.3. UNE RÉHABILITATION THERMIQUE QUI NE SERA PAS FACILE À METTRE EN ŒUVRE.....	101
9.4. SYNTHÈSE.....	103
10. UNE ASSEZ BONNE ADÉQUATION ENTRE LES MÉNAGES ET LEURS LOGEMENTS ?.....	104
10.1. UNE ADÉQUATION THÉORIQUE SAUF POUR LES TRÈS GRANDS LOGEMENTS EN HLM.....	104
10.2. UN MARCHÉ MOINS FLUIDE POUR LES GRANDS LOGEMENTS, TRÈS FLUIDE POUR LES PETITS LOGEMENTS.....	105
10.3. UNE DEMANDE QUI SUBSISTE POUR LES TRÈS PETITS LOGEMENTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ OU SOCIAL DE LA CCSB.....	106
10.4. UNE DEMANDE IMPORTANTE POUR LES AUTRES TYPOLOGIES, SAUF POUR LES T4 ET T5 SAUF DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	107
10.5. SYNTHÈSE.....	108
11. UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX VRAIMENT SIGNIFICATIVE UNIQUEMENT DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE.....	109
11.1. MÊME SI L'OFFRE LOCATIVE EST SIGNIFICATIVE, ELLE RESTE TRÈS LARGEMENT PRIVÉE SAUF DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE.....	109
11.2. UN TAUX DE LOCATAIRES HLM ASSEZ FAIBLE HORMIS SUR QUELQUES COMMUNES.....	111
11.3. UN DÉCALAGE CONSTATÉ ENTRE LES TENDANCES ACTUELLES ET LES ORIENTATIONS DU SCOT RELATIVES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	114
11.4. DES BESOINS THÉORIQUES EN LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS HORS SAINT-GEORGES DE RENEINS SATISFAITS SEULEMENT SI L'ON APPLIQUE LES ORIENTATIONS DU SCOT SELON L'HYPOTHÈSE HAUTE DE CONSTRUCTION.....	114
11.5. SYNTHÈSE.....	116
12. UNE ASSEZ FAIBLE TENSION DANS LE PARC SOCIAL AU REGARD DE LA DEMANDE POTENTIELLE.....	117
12.1. UN INDICE THÉORIQUE DE TENSION ÉLEVÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	117
12.2. MAIS UNE FAIBLE TENSION GLOBALE DANS LES FAITS.....	118
12.3. UNE TENSION ÉLEVÉE DANS LES TRÈS PETITS LOGEMENTS SOCIAUX POUR LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS.....	120
12.4. PEU DE DEMANDES DANS LE HAUT BEAUJOLAIS, MAIS NON SATISFAITES EN T2 ET EN T4.....	121
12.5. UNE PRESSION DE LA DEMANDE QUI VARIE SUIVANT LES CATÉGORIES DE POPULATION ET LES TERRITOIRES.....	122

12.6. UN DÉCALAGE ENTRE LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS QUI PEUT INDIQUER UNE TENSION POUR CERTAINES CATÉGORIES DE POPULATION.....	123
12.7. UNE IMPORTANTE DEMANDE EXOGÈNE.....	125
12.8. SYNTHÈSE.....	127
13. UN TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT ACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODESTES.....	128
13.1. UNE POPULATION AUX NIVEAUX DE REVENUS PEU ÉLEVÉS.....	128
13.2. PLUS D'UN QUART DES MÉNAGES SONT MODESTES.....	130
13.3. UNE PART RELATIVEMENT IMPORTANTE D'OUVRIERS DANS LES ACQUÉREURS DE TERRAINS À BÂTIR OU DE MAISONS.....	131
13.4. DES MÉNAGES MODESTES MAJORITAIREMENT PROPRIÉTAIRES DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	132
13.5. DES MÉNAGES MODESTES MAJORITAIREMENT LOCATAIRES DANS LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS MAIS....	132
13.6. LE TAUX DE PRÊTS À TAUX ZÉRO CONFIRME UNE FORTE DEMANDE EN ACCESSION DE LA PART DES MÉNAGES MODESTES.....	133
13.7. DES JEUNES MÉNAGES QUI ONT PLUS DE FACILITÉ À SE LOGER.....	134
13.7.1. Dans le parc locatif.....	134
13.7.2. Dans le parc des propriétaires occupants.....	135
13.8. UNE MUTATION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN CE QUI CONCERNE LES REVENUS QUI POURRAIT QUAND MÊME IMPACTER LE MARCHÉ DU LOGEMENT.....	136
13.9. SYNTHÈSE.....	137
14. UN TIERS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS ET PLUS DE LA MOITIÉ DE CEUX DU HAUT BEAUJOLAIS SONT ÉLIGIBLES AUX SUBVENTIONS ANAH.....	138
15. ZOOM SUR LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DE LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS.....	139
15.1. PLUS DE 4 EMMÉNAGEMENTS RÉCENTS SUR 10 SE FONT À BELLEVILLE ET SAINT-JEAN D'ARDIÈRES	139
15.2. UNE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE PLUS IMPORTANTE DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE.....	139
15.3. DES FAMILLES QUI S'INSTALLENT PLUTÔT DANS LE BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE.....	141
15.4. UNE PART DE MÉNAGES MODESTES DANS LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS LÉGÈREMENT PLUS IMPORTANTE DANS LA RÉGION DE BEAUJEU, SI L'ON EXCEPTE BELLEVILLE.....	143
15.5. UN RÔLE ESSENTIEL DU PARC LOCATIF, SURTOUT PRIVÉ, DANS LA RÉPONSE AUX BESOINS DE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE.....	144
15.6. LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AUX LOGEMENTS SOCIAUX SONT LES PLUS MOBILES.....	144
15.7. LE COLLECTIF INTÉRESSE LES PROPRIÉTAIRES DANS LE PARCOURS RÉSIDENIEL.....	145
15.8. LES PETITS LOGEMENTS JOUENT UN RÔLE IMPORTANT DANS LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE.....	145
15.9. LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE RÉCENTE CONCERNE D'AVANTAGE LES MÉNAGES DE 3 PERSONNES ET SURTOUT D'UNE PERSONNE COMPARATIVEMENT À LA STRUCTURE DU TOTAL DES MÉNAGES.....	146
15.10. LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE RÉCENTE TOUCHE D'AVANTAGE LES MÉNAGES AVEC ENFANTS MINEURS COMPARATIVEMENT À LA STRUCTURE DU TOTAL DES MÉNAGES.....	146
15.11. LES JEUNES MÉNAGES SONT TRÈS MOBILES, SURTOUT LES 25-39 ANS.....	147
15.12. SYNTHÈSE.....	148
16. ZOOM SUR LA COMMUNE DE BEAUJEU.....	149
16.1. UN FAIBLE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DUE À UN SOLDE NATUREL NÉGATIF ET À UNE ATTRACTIVITÉ TRÈS MODÉRÉE.....	149
16.2. UN VIEILLISSEMENT EFFECTIF DE LA POPULATION.....	149
16.2.1. Un indice de vieillissement proche du seuil de basculement en faveur de la population âgée.....	149
16.2.2. Une part des très âgés très importante, une natalité inférieure à la moyenne de 2008 à 2013.....	150
16.2.3. un solde des flux migratoires et naturels qui n'est pas en faveur de la natalité.....	152

16.3. UN DESSERREMENT IMPORTANT DE LA POPULATION.....	152
16.4. UNE POPULATION AUX REVENUS PARTICULIÈREMENT FAIBLES.....	153
16.5. UNE FAIBLE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE, UNE MAJORITÉ DE FORMES URBAINES DENSES. 154	
16.5.1. <i>Seulement 6 logements commencés en moyenne par an entre 2008 et 2013.....</i>	<i>154</i>
16.5.2. <i>Un taux de construction neuve très inférieur à la moyenne.....</i>	<i>154</i>
16.5.3. <i>61 % de la construction neuve se fait sous forme d'individuel groupé ou de collectif.....</i>	<i>155</i>
16.5.4. <i>Une consommation foncière deux fois moindre qu'en moyenne dans la Région de Beaujeu par logement</i>	<i>156</i>
16.6. LE COLLECTIF EST LE 1^{ER} MODE D'HÉBERGEMENT POUR LES LOCATAIRES DE BEAUJEU.....	157
16.7. UN PARC DE LOGEMENTS NÉCESSITANT D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉHABILITATION.....	158
16.7.1. <i>Un des taux de vacance les plus élevés de la Région de Beaujeu.....</i>	<i>158</i>
16.7.2. <i>Une part très élevée de logements anciens à Beaujeu.....</i>	<i>165</i>
16.7.3. <i>Une très forte vacance dans les logements anciens.....</i>	<i>165</i>
16.7.4. <i>Une part importante de logements manquant de confort.....</i>	<i>166</i>
16.7.5. <i>Un inconfort qui touche toutes les résidences principales , surtout les locataires.....</i>	<i>166</i>
16.7.6. <i>Une très forte vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel.....</i>	<i>166</i>
16.7.7. <i>Une vacance structurelle importante.....</i>	<i>166</i>
16.7.8. <i>Une problématique de réhabilitation des logements qui sera difficile à mettre en œuvre même en tenant compte des aides.....</i>	<i>167</i>
16.8. VACANCE SELON LA TYPOLOGIE.....	167
16.9. UNE VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE AU LOGEMENT EN RAISON DES FAIBLES REVENUS.....	168
16.10. UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX TRÈS LIMITÉE COMPENSÉE PAR UN IMPORTANT PARC LOCATIF PRIVÉ AU RÔLE INCONTESTABLEMENT SOCIAL.....	168
16.10.1. <i>Une offre locative importante mais essentiellement privée.....</i>	<i>168</i>
16.10.2. <i>Entre 2008 et 2013, le parc de résidences principales se développe très majoritairement pour les propriétaires occupants.....</i>	<i>169</i>
16.10.3. <i>Un rôle très social du parc locatif privé.....</i>	<i>169</i>
16.10.4. <i>Des besoins théoriques en logements sociaux non satisfaits.....</i>	<i>169</i>
16.10.5. <i>Mais une tension actuellement modérée dans les faits.....</i>	<i>169</i>
16.10.6. <i>Une tension dans les logements de type T1 à T3 du parc social.....</i>	<i>170</i>
16.10.7. <i>Une vacance importante dans le parc de logements sociaux.....</i>	<i>170</i>
16.10.8. <i>Un taux de rotation élevé dans le parc locatif social.....</i>	<i>173</i>
16.11. LES COPROPRIÉTÉS DE BEAUJEU.....	173
16.11.1. <i>Un taux relativement élevé de co-propriétés.....</i>	<i>173</i>
16.11.2. <i>Les ménages vivant en copropriété sont moins âgés que la moyenne.....</i>	<i>174</i>
16.11.3. <i>Des signes de co-propriétés potentiellement fragiles ?.....</i>	<i>174</i>
16.11.3.1. <i>Un taux important de propriétaires bailleurs.....</i>	<i>175</i>
16.11.3.2. <i>Un taux de vacance élevé.....</i>	<i>175</i>
16.11.3.3. <i>Un faible revenu des ménages vivant en co-propriétés.....</i>	<i>175</i>
16.11.3.4. <i>Une part élevée de logements anciens.....</i>	<i>176</i>
16.11.3.5. <i>Pas de sur-occupation.....</i>	<i>176</i>
16.12. SYNTHÈSE.....	178
17. LES ENJEUX.....	180
17.1. LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DANS LES COMMUNES HORS PÔLES DE LA CCSB.....	180
17.2. CONCEVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉES À UNE POPULATION VIEILLISSANTE DANS LA RÉGION DE BEAUJEU ET LE HAUT BEAUJOLAIS.....	180
17.3. REQUESTIONNER LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE L'AGGLOMÉRATION BELLEVILLE/SAINT-JEAN D'ARDIÈRES ET DE SAINT-GEORGES DE RENEINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT.....	180
17.4. RÉHABILITER LE PARC, EN PARTICULIER CELUI DE LOGEMENTS VACANTS, NOTAMMENT DANS LA RÉGION DE BEAUJEU ET DANS LE HAUT BEAUJOLAIS.....	181
17.5. LUTTER CONTRE LA VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL PAR UN PROGRAMME AMBITIEUX DE RÉHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS ET EN POURSUIVANT LA POLARISATION EN PRIORITÉ AUTOUR DE LA GARE DE BELLEVILLE.....	181
17.6. ACCENTUER LES EFFORTS EN MATIÈRE DE DENSIFICATION DES FORMES URBAINES.....	182
17.7. DANS LA CC SAÔNE BEAUJOLAIS, DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN RAPPORT AVEC LA DEMANDE POTENTIELLE.....	183

17.7.1. Respecter les orientations du SCOT en matière de construction de logements sociaux	183
17.7.2. Limiter la construction de logements sociaux dans les communes hors polarités du SCOT	184
17.8. PRODUIRE D'AVANTAGE DE TRÈS PETITS LOGEMENTS (T1 ET T2) DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL DE LA CCSB	184
17.9. DANS LA CC DU HAUT BEAUJOLAIS, OPTIMISER L'UTILISATION DU PARC SOCIAL EXISTANT AVANT D'ENVISAGER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX	184
17.10. DANS LA CC DU HAUT BEAUJOLAIS, RÉÉVALUER LES BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE EN ANALYSANT LES RAISONS DE LA VACANCE DANS LES LOGEMENTS RÉCENTS	185
17.11. BÂTIR UNE POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE	185
18. CONCLUSION	186

Index des cartes

Carte 1: Situation	22
Carte 2: Périmètres d'études	23
Carte 3: Bassins de vie	24
Carte 4: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les EPCI	27
Carte 5: Taux annuel d'évolution démographique entre 1999 et 2008	29
Carte 6: Taux annuel d'évolution démographique entre 2008 et 2013	29
Carte 7: Taux annuel d'évolution démographique entre 1990 et 1999	29
Carte 8: Origine des acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons dans la CC Saône Beaujolais en 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012	30
Carte 9: Les ménages de moins de 25 ans en 2013	32
Carte 10: Indice de vieillissement en 2013	34
Carte 11: Part des 75 ans et plus en 2013	36
Carte 12: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2008 et 2013	37
Carte 13: Population des 60-74 ans en 2013	39
Carte 14: Evolution des 60-74 ans entre 2008 et 2013	40
Carte 15: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 selon les EPCI	46
Carte 16 : Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 par commune	47
Carte 17: Taux de construction neuve entre 2008 et 2015 par EPCI	49
Carte 18: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015	50
Carte 19: Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2013	53
Carte 20: Répartition des logements commencé de 2008 à 2015 par type de formes urbaines	56
Carte 21: Part du collectif et du groupé dans la construction neuve du 1er janvier 2008 au 1er janvier 2015 selon les EPCI	57

Carte 22: Evolution de la part d'individuel pur diffus dans la construction neuve entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015.....	58
Carte 23: Consommation foncière moyenne par logement supplémentaire entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2013 dans les EPCI.....	61
Carte 24: Consommation foncière moyenne par habitant supplémentaire entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2013 dans les EPCI.....	62
Carte 25: Consommation foncière par logement entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 par commune.....	64
Carte 26 : Part de l'individuel chez les locataires privés en 2013 selon les EPCI.....	68
Carte 27: pression de la demande selon les EPCI.....	72
Carte 28: Territoires étudiés pour les prix du foncier et de l'immobilier en 2014.....	73
Carte 29: Tension du marché immobilier selon les EPCI.....	75
Carte 30: Taux de vacance en 2013.....	77
Carte 31: Evolution de la vacance entre 2008 et 2013.....	78
Carte 32: Taux de résidences secondaires en 2013.....	81
Carte 33: Evolution du taux de résidences secondaires entre 2008 et 2013.....	82
Carte 34: Part des logements de 2013 construits avant 1949 selon les EPCI.....	84
Carte 35: Part des logements sans confort ou avec confort partiel en 2013 selon les EPCI.....	86
Carte 36: taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel.....	87
Carte 37: Part de la vacance structurelle dans le parc privé en 2013 selon les EPCI.....	90
Carte 38: Part de la vacance structurelle dans le parc social en 2013 selon les EPCI.....	91
Carte 39: Parc privé potentiellement indigne en 2013.....	92
Carte 40: Consommation d'énergie par habitant selon les EPCI en 2012.....	95
Carte 41: Taux d'effort énergétique pour le logement et les déplacements domicile-travail pour les 25% ménages les plus pauvres en 2010.....	97
Carte 42: Double vulnérabilité énergétique en 2010.....	97
Carte 43: Taux de vulnérabilité potentielle liée au logement.....	99
Carte 44: Taux de vulnérabilité potentielle liée aux déplacements.....	100
Carte 45: Part des logements les plus vulnérables énergétiquement (construits entre 1949 et 1974) selon les EPCI.....	102
Carte 46: Statut d'occupation en 2013.....	110
Carte 47: Les logements HLM du parc de résidences principales en 2013.....	112
Carte 48: Evolution des logements HLM du parc de résidences principales entre 2008 et 2013.....	113
Carte 49: Indice de tension théorique dans le parc locatif social.....	119
Carte 50: Indice de tension réelle dans le parc locatif social.....	119
Carte 51: Localisation du 1er choix de la demande en logements sociaux dans la CA Villefranche Beaujolais Saône au 31 décembre 2015.....	126
Carte 52: Revenu fiscal par Unité de consommation en 2012.....	129
Carte 53: Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM en 2013	130
Carte 54: PTZ accordés du 1er janvier 2005 au 1er janvier 2013 en nombre et en taux...	133

Carte 55: Part des propriétaires occupants éligibles aux subventions ANAH en 2013.....	138
Carte 56: Nombre et part des emménagés de moins de 2 ans en 2013.....	140
Carte 57: Taille moyenne des ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013.....	141
Carte 58: Part des ménages avec enfants mineurs parmi les ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013.....	142
Carte 59: Part des emménagés depuis moins de deux ans dont les revenus sont inférieurs au 2ème quintile régional.....	143
Carte 60: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Vue d'ensemble et localisation des zooms.....	159
Carte 61: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 1.....	160
Carte 62: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 2.....	161
Carte 63: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 3.....	162
Carte 64: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 4.....	163
Carte 65: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 5.....	164

Index des diagrammes

Diagramme 1: Répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge de la personne de référence dans la CC du Haut Beaujolais.....	41
Diagramme 2: Répartition des logements selon la forme urbaine chez les propriétaires occupants en 2013.....	67
Diagramme 3 Répartition des logements selon la forme urbaine chez les locataires privés en 2013.....	68
Diagramme 4 : Répartition des logements selon la forme urbaine chez les locataires HLM en 2013.....	69
Diagramme 5: Répartition du parc de résidences principales de la CCHB par statut d'occupation et date de construction en 2013.....	88
Diagramme 6 : Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et date de construction en 2013.....	88
Diagramme 7: Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et niveau de confort en 2013.....	89
Diagramme 8: Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et niveau de confort en 2013.....	89
Diagramme 9: Consommation d'énergie finale en 2012 par secteur selon les EPCI du SCOT Beaujolais.....	94
Diagramme 10: Répartition des ménages par statut d'occupation et par taille en 2013 dans la CCSB.....	104

Diagramme 11: Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation et nombre de pièces en 2013 dans la CCSB.....	104
Diagramme 12: Répartition des ménages par statut d'occupation et par taille en 2013 dans la CCHB.....	105
Diagramme 13 : Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation et nombre de pièces en 2013 dans la CCHB.....	105
Diagramme 14 :Taux de vacance en 2013 selon le type de logements.....	106
Diagramme 15: Evolution du nombre de résidences principales et de logements vacants entre 2005 et 2013 selon la typologie.....	107
Diagramme 16: Indice de tension dans le parc locatif social de la CC Saône Beaujolais en fonction de la Typologie des logements.....	120
Diagramme 17: Répartition des demandes et des attributions de logements sociaux dans la CCSB en fonction de la typologie des logements.....	120
Diagramme 18: Typologie des demandeurs selon les territoires.....	122
Diagramme 19: Typologie des attributions au regard de la demande dans la CCSB.....	124
Diagramme 20: Typologie de la demande au regard des attributions dans la CCHB.....	124
Diagramme 21: Répartition des demandes exogènes de logements sociaux dans la CCSB au 31/12/2015 par EPCI d'origine.....	125
Diagramme 22: Répartition des ménages modestes et des résidences principales par statut d'occupation dans la CCSB en 2013.....	132
Diagramme 23: Répartition des ménages modestes et des résidences principales par statut d'occupation dans la CCHB en 2013.....	132
Diagramme 24: Répartition des 40 ans et plus par statut d'occupation en 2013.....	134
Diagramme 25: Répartition des moins de 40 ans par statut d'occupation en 2013.....	134
Diagramme 26: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 selon le statut d'occupation.....	144
Diagramme 27: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par tranche de revenus.....	144
Diagramme 28: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans selon la forme.....	145
Diagramme 29: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par typologie de logements.....	145
Diagramme 30: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par taille des ménages.....	146
Diagramme 31: Répartition des ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 selon la typologie familiale.....	146
Diagramme 32: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par tranche d'âge.....	147
Diagramme 33: Evolution démographique de la commune de Beaujeu entre 2008 et 2013.....	149
Diagramme 34: Indice de vieillissement de Beaujeu en 2008 et 2013.....	150
Diagramme 35: Evolution de la part des 75 ans et plus à Beaujeu entre 2008 et 2013.....	150
Diagramme 36: Evolution de la part des 60-74 ans à Beaujeu entre 2008 et 2013.....	151
Diagramme 37: Pyramide des âges de la commune de Beaujeu en 2013.....	151

Diagramme 38 : Répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge de la personne de référence dans la commune de Beaujeu.....	152
Diagramme 39: Répartition des ménages de Beaujeu par tranches de plafond HLM en 2013	154
Diagramme 40: Evolution du taux de construction neuve à Beaujeu.....	155
Diagramme 41: Répartition de la construction neuve de Beaujeu entre 2008 et 2015 par formes urbaines.....	155
Diagramme 42: Evolution de la construction neuve de Beaujeu par formes urbaines entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015.....	156
Diagramme 43: Surface moyenne consommée par logement créé à Beaujeu entre le 1er janvier 2007 et le 1er janvier 2015.....	156
Diagramme 44: Répartition des propriétaires occupants de Beaujeu par type de logements en 2013.....	157
Diagramme 45: Répartition des locataires privés de Beaujeu par type de logements en 2013	157
Diagramme 46: Répartition des locataires HLM de Beaujeu par type de logements en 2013	158
Diagramme 47: Taux de vacance dans les logements construits avant 2011 à Beaujeu selon la date de construction.....	165
Diagramme 48: Taux de vacance dans les logements de Beaujeu selon la typologie en 2013.....	167
Diagramme 49: Répartition des résidences principales de Beaujeu par statut d'occupation en 2013.....	168
Diagramme 50: Nombre de d'attributions au regard de la demande en logements sociaux à Beaujeu au 31/12/2015.....	170
Diagramme 51: Vacance dans le parc locatif social de beaujeu en 2015 selon la date de construction.....	171
Diagramme 52: Taux de vacance supérieur à 3 mois à Beaujeu dans le parc locatif social en 2015 selon la date de construction.....	171
Diagramme 53: Répartition de la vacance dans le parc locatif social de Beaujeu en 2015 selon le nombre de pièces.....	172
Diagramme 54: Taux de vacance supérieur à 3 mois à Beaujeu dans le parc locatif social selon le nombre de pièces.....	172
Diagramme 55: Taux de rotation dans le parc locatif social de Beaujeu en 2015 selon le nombre de pièces.....	173
Diagramme 56: Taux de logements et de ménages en co-propriétés à Beaujeu en 2013.	173
Diagramme 57: Répartition des ménages de Beaujeu vivant en co-ropriétés par âge de référence des ménages en 2013.....	174
Diagramme 58: taux de vacance dans les co-propriétés de Beaujeu en 2013.....	175
Diagramme 59: Revenu moyen des ménages vivant en copropriés à Beaujeu selon le statut d'occupation en 2013.....	176
Diagramme 60: Surface habitable médiane par personne vivant en co-propriété à Beaujeu en 2013.....	177

Index des tableaux

Tableau 1: Densité de population en 2013 selon les territoires.....	25
Tableau 2: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude.....	26
Tableau 3: Evolution démographique due aux soldes naturel et migratoire entre les trois dernières périodes inter-censitaires sur les anciens et nouveaux EPCI.....	26
Tableau 4: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les polarités du SCOT.....	31
Tableau 5: Evolution de l'indice de vieillissement entre 2008 et 2013.....	33
Tableau 6: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude.....	35
Tableau 7: Evolution de la part des 60-74 ans entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude.....	38
Tableau 8: Desserrement des ménages et facteurs y contribuant.....	42
Tableau 9: Rythme de construction et taux de construction neuve sur les périodes 1999-2007 et 2008-2015 selon les territoires d'étude.....	48
Tableau 10: Comparaison du rythme de construction entre 1999 et 2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	51
Tableau 11: Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve entre 1999 et 2013 selon les territoires d'étude.....	52
Tableau 12: Comparaison de la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 et les orientations du SCOT.....	54
Tableau 13: Répartition de la construction neuve entre 2008 et 2015 par type de formes urbaines et selon les territoires d'étude.....	55
Tableau 14: Comparaison de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve sur la période 1999-2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	60
Tableau 15: Evolution de la consommation foncière pour le logement entre les périodes 1999-2005 et 2006-2012 selon les territoires.....	63
Tableau 16: Prix du foncier et de l'immobilier en 2014 selon les territoires.....	73
Tableau 17: Taux de vacance en 008 et 2013 selon les territoires d'étude.....	76
Tableau 18: Evolution des résidences secondaires entre 2008 et 2013 selon les territoires.....	80
Tableau 19: Typologie communale de la vulnérabilité énergétique en 2010.....	98
Tableau 20: Part des différents statuts d'occupation dans le parc de résidences principales en 2013 selon les territoires d'études.....	109
Tableau 21: Comparaison de la part des HLM dans la construction neuve entre le 1er janvier 1999 et le 1er janvier 2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais.....	114
Tableau 22: Estimation théorique des besoins en logements HLM.....	115
Tableau 23: Méthode de détermination du niveau de tension dans le parc HLM.....	117
Tableau 24: Tension dans le parc HLM des territoires d'étude.....	117
Tableau 25: Demandes, attributions et tensions dans le parc locatif social de la CCHB en fonction de la typologie des logements.....	121
Tableau 26: Revenu fiscal médian par Unité de consommation en 2012.....	128

Tableau 27: Desserrement des ménages et facteurs y contribuant.....	153
Tableau 28: Revenu disponible médian par unité de consommation à Beaujeu en 2012. .	153
Tableau 29: Estimation théorique des besoins en logements HLM à Beaujeu.....	169
Tableau 30: Vacance dans le parc de logements sociaux à Beaujeu en 2015.....	170

1. Introduction :

1.1. Préambule

L'étude a été menée en 2016 (et achevée en janvier 2017), avant la fusion des communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais. Dans toute la suite du document, la distinction apparaît donc entre ces deux anciens EPCI. Les analyses et les données traitent de ces deux territoires, ce qui permet de mettre en évidence des caractéristiques bien distinctes.

1.2. Contexte et enjeux

Les communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais n'ont jamais été dotées d'un Programme Local de l'Habitat, hormis l'ancienne communauté de communes qui a dressé récemment le bilan de son PLH. Du point de vue de l'État, la mise en œuvre n'a pas été à la hauteur des objectifs définis par le PLH. Faute d'un portage politique suffisant par les élus communaux, peu d'actions prévues au programme ont été mises en œuvre. Les élus de la région de Beaujeu souhaitent se lancer dans une opération d'amélioration de l'habitat privé (OPAH ou PIG), plus rapide et plus concret dans les résultats à présenter aux élus communaux.

Parallèlement, la CC Saône Beaujolais envisage l'élaboration d'un PLU intercommunal, qui s'inscrit dans un contexte de possible modification du SCOT du Beaujolais. C'est une opportunité pour y intégrer la dimension habitat et passer d'un PLUi à un PLUiH.

Enfin, la CC Haut Beaujolais a délibéré le 10 février 2016 pour prescrire un PLUi.

1.3. Objectifs de l'étude

Dans ce contexte, l'étude a pour objet :

- de définir les enjeux en matière d'habitat sur les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais afin d'inciter les élus à intégrer la dimension habitat dans leur PLUi, d'autre part de préciser dans quelle mesure le parc privé nécessite des interventions spécifiques
- d'apporter des éléments de discours en matière d'habitat, de construction neuve et de consommation foncière que le Service Planification Aménagement Risques puisse utiliser dans ses échanges avec les élus à l'occasion de l'élaboration des PLUi des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais.

1.4. Méthode utilisée

L'étude cherchera à répondre aux questions suivantes :

- Où se situe le développement démographique et urbain par rapport aux objectifs du SCOT?
- Quelle est la pression de la demande ?
- Quels sont les besoins en logement liés au desserrement de la population ?
- La dynamique de la construction neuve est-elle suffisante au regard de la pression de la demande ? Quelle éventuelle incidence sur la tension du marché immobilier ? Quelles possibles déductions sur la typologie des logements à produire ?
- Y a-t-il un décalage constaté entre les dernières tendances de dynamique et de la typologie de la construction neuve et les orientations du SCOT
- Quel rôle le renouvellement du parc joue t-il dans la construction neuve? Est-ce suffisant au regard des besoins potentiels de réhabilitation ? Quel potentiel de remise de logements sur le marché en lien avec la vacance structurelle ? Quelle économie en déduire en matière de consommation foncière ?
- Quelles sont les tendances en matière de consommation foncière ? Quelles projections pour l'avenir ? Quelles conséquences pour le foncier agricole ?
- Quelle est la tension du marché du foncier et de l'immobilier ?
- Quelle accessibilité du territoire pour les ménages modestes ?
- Quelle est l'offre en logement social et quelle est la tension dans le parc locatif social ?
- Quelle conséquence de la pression de la demande sur les marchés du foncier et de l'immobilier et les besoins en logements sociaux ?
- Quelles sont les caractéristiques de la population supplémentaire accueillie durant la période considérée, notamment des emménagés récents ? Y a-t-il eu une mutation socio-démographique de la population ? Quelles conclusions par rapport à l'offre en logements à développer ?
- Y a-t-il une problématique de logements manifestement inadaptée, en particulier dans le parc privé ? Quel niveau d'ancienneté et d'inconfort dans le parc ? Quelles sont les caractéristiques de la vacance ?
- Quel enjeu de réhabilitation thermique des logements ?

Des indicateurs permettant d'apporter des éléments de réponse aux questions formulées ont construits d'après les différentes bases de données mobilisables: les recensements de la population de l'INSEE, le fichier Majic¹ de la Direction Générale des Finances Publiques, les données SITADEL² les données FILOCOM³, le système National d'Enregistrement des demandes en logement social, et les données PERVAL⁴.

1.5. Avertissement

La commune de Saint-Georges de Reneins intègre la CC Saône Beaujolais au 1^{er} janvier 2017. Les analyses déroulées dans la présente étude tiennent en compte cette intégration lorsque cela est possible avec les données disponibles. Sans mention particulière, la CC Saône Beaujolais comprend donc Saint-Georges de Reneins. Lorsque le secret statistique ou l'absence de données disponibles à une échelle autre que celle des EPCI au 1^{er} janvier 2016 l'interdisent, un avertissement figure en début de chapitre (la CC Saône Beaujolais ne comprend alors pas Saint-Georges de Reneins).

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

2. Présentation du périmètre d'étude

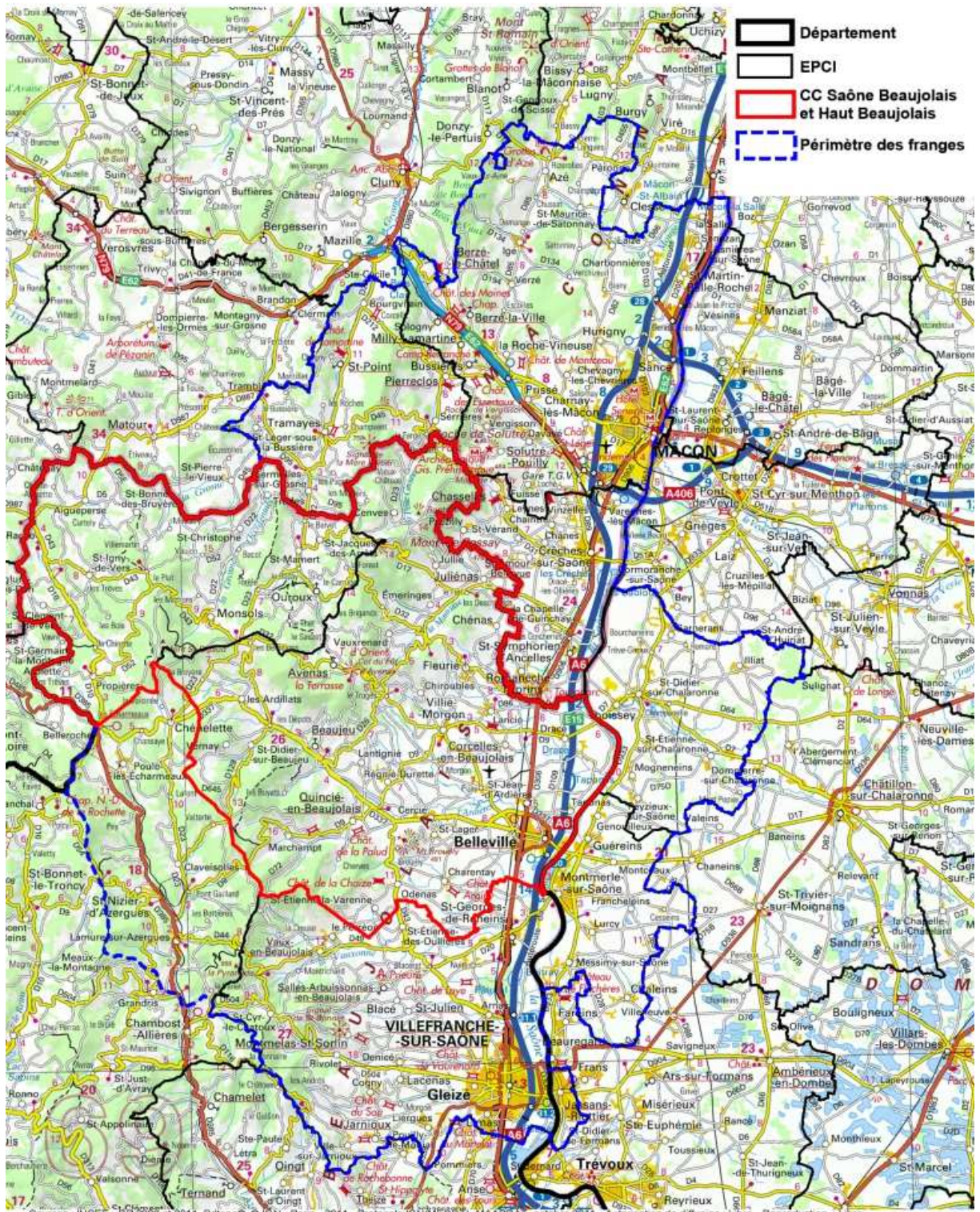
Le territoire ciblé est celui des communautés de communes Saône Beaujolais (29 communes) et Haut Beaujolais (12 communes). Toutefois, pour mieux comprendre son fonctionnement, les franges suivantes ont été étudiées :

- Au Sud, la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône ;
- A l'Ouest, une frange constituée de communes de la Communautés de communes de l'Ouest Rhodanien : Lamures sur Azergues, Claveisolles, Saint-Nizier d'Azergues, Poule les Echarmeaux, Chénelette ;
- A l'Est, dans l'Ain, les communautés de communes Montmerle Trois Rivières et Val de Saône Chalaronne et dans la Saône et Loire, la communauté de Communes Mâconnais Beaujolais ;
- Au Nord, dans la Saône et Loire, la communauté d'agglomération Mâconnais Val de Saône et la communauté de communes Mâconnais Charollais.

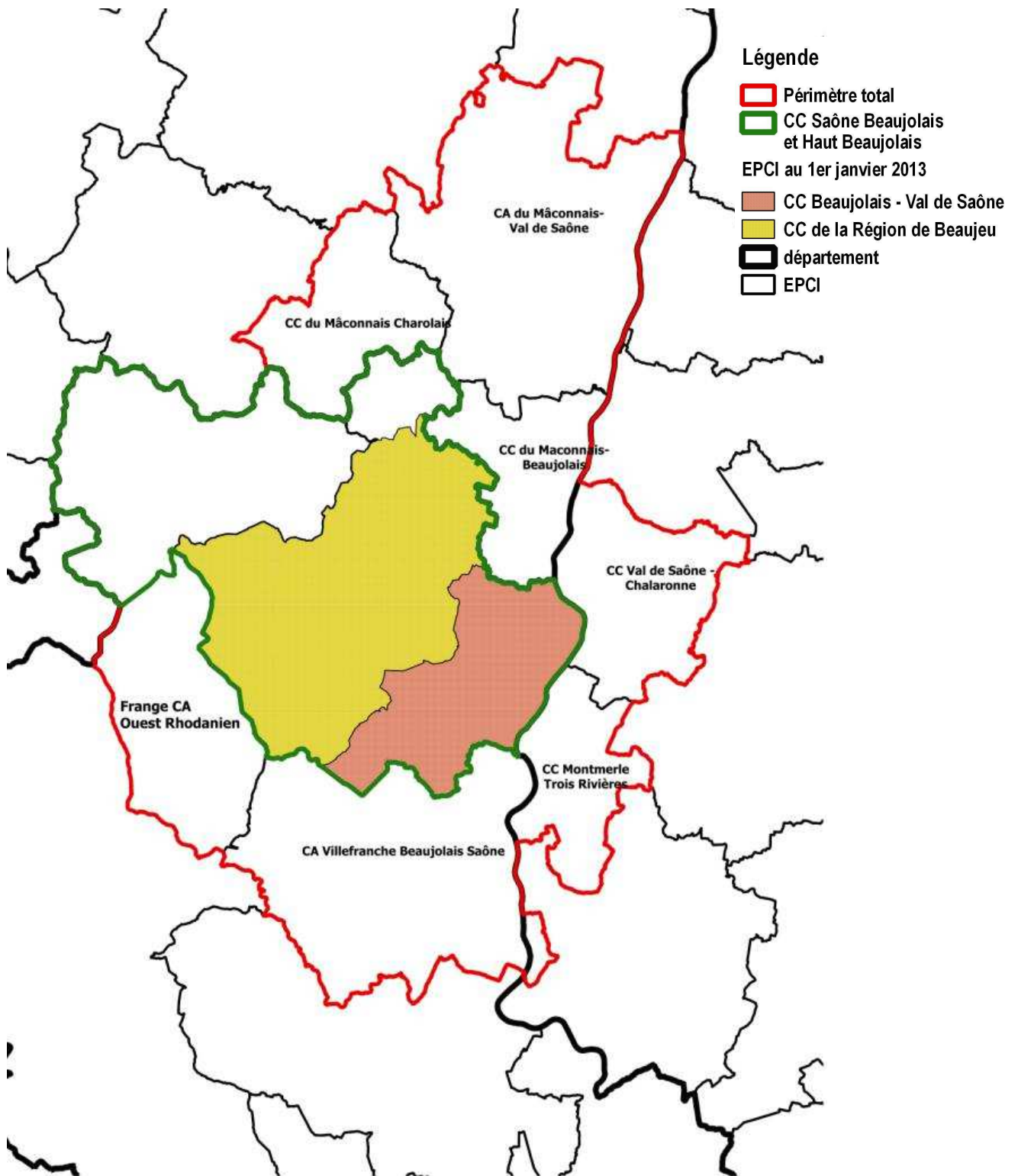
Pour la CC Saône Beaujolais, deux sous-territoires d'études ont été retenus correspondant aux anciennes CC Beaujolais Val des Saône et de la Région de Beaujeu.

Dans les cartes et diagrammes qui suivent, les sigles suivants ont été utilisés :

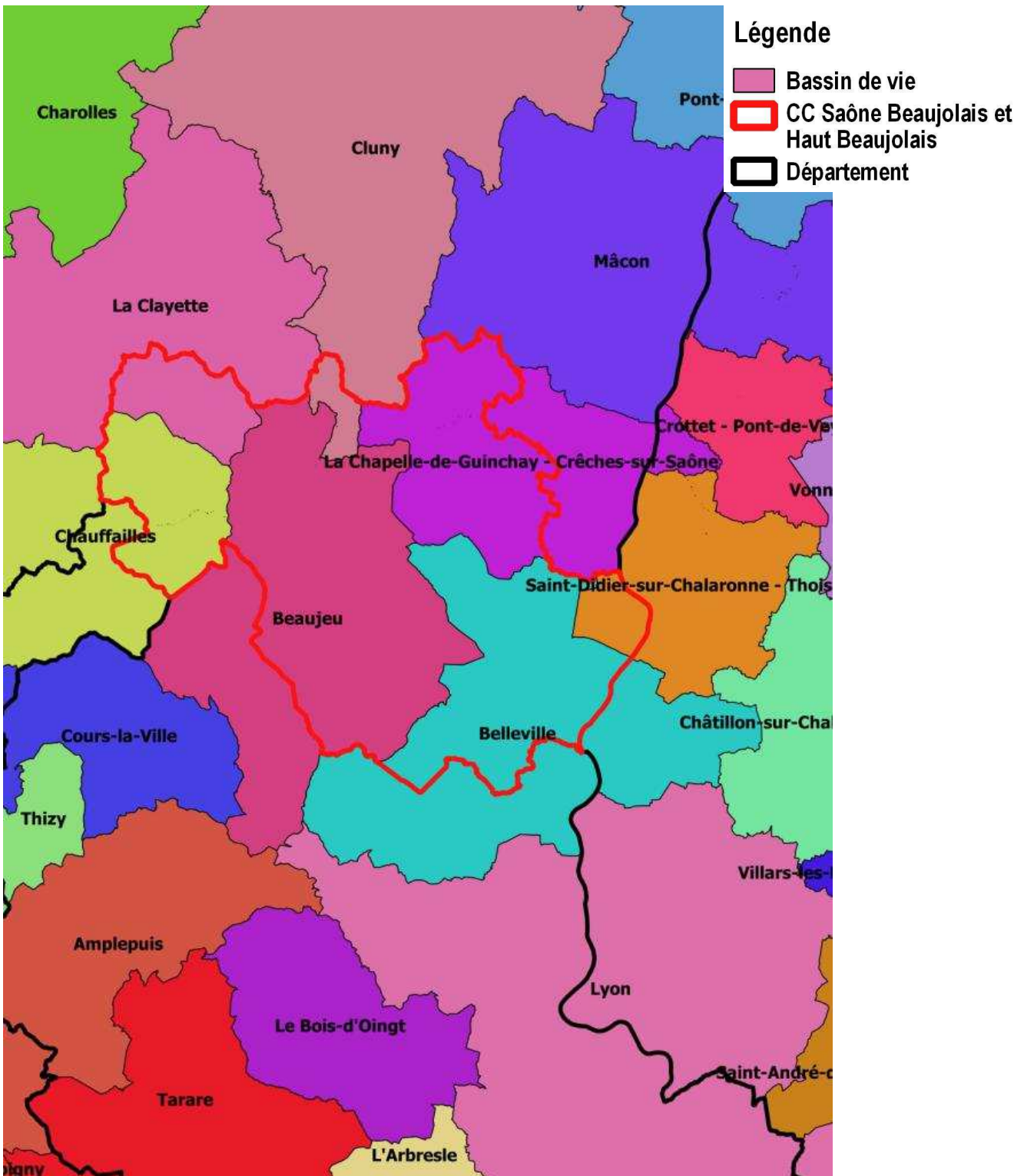
- CCSB : Communauté de communes Saône Beaujolais
- CCHB : Communauté de communes du Haut Beaujolais
- CAVBS : Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône
- CAMVAL : Communauté d'agglomération Mâconnais Val de Saône
- CCMB : Communauté de communes Mâconnais Beaujolais
- CCMC : Communauté de communes Mâconnais Charollais
- CCVSC : Communauté de communes Val de Saône - Chalaronne
- CCMT : Communauté de communes Montmerle Trois Rivières



Carte 1: Situation



Carte 2: Périmètres d'études



Carte 3: Bassins de vie

3. Panorama sur la démographie

3.1. Un territoire densément peuplé dans sa partie Beaujolais Val de Saône

Les communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais comptent respectivement 38 75 et 3 854 habitants en 2013. Environ 60 % de la population Saône Beaujolais réside sur le territoire de l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône, sur une superficie assez limitée de ce fait, la densité de population dans le Beaujolais Val de Saône est assez élevée, bien entendu moins que les communautés d'agglomération de Mâcon et Villefranche, mais plus que tous les territoires de comparaison. La CC du Haut Beaujolais est le territoire d'études le moins densément peuplé et l'ancienne région de Beaujeu l'est un peu plus tout en restant un territoire fondamentalement rural.

	Population en 2013	Superficie (en km ²)	Densité de population en 2013
Franges_CC SB			
CC Saône Beaujolais	38 757	373,5	103,8
CC Beaujolais Val de Saône	20 746	103,3	200,7
CC de la Région de Beaujeu	13 691	242,8	56,4
CC du Haut Beaujolais	3 854	164,8	23,4
CA Villefranche Beaujolais Saône	74103	204,8	361,9
franges_COR	3 848	110,0	35,0
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	60 108	226,5	265,3
CC Mâconnais Beaujolais	14 018	72,6	193,1
CC Mâconnais Charolais	3 241	82,8	39,2
CC Montmerle - Trois Rivières	11 365	64,2	177,0
CC Val-de-Saône - Chalarnonne	8 567	93,7	91,5
Nouveau Rhône	442 851	2 687,8	164,8

Tableau 1: Densité de population en 2013 selon les territoires

Source : INSEE – RP 2013

3.2. CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais : une partition entre deux extrêmes en termes de dynamisme démographique

3.2.1. La CC Saône Beaujolais : le territoire le plus dynamique du Rhône et des territoires de comparaison

La CC Saône Beaujolais accueille 3 492 habitants supplémentaires entre 2008 et 2013. C'est le volume de population le plus important accueilli par tous les EPCI du Rhône à l'exception de la métropole, de la CA Villefranche Beaujolais Saône et de la CC Beaujolais Pierres Dorées. De plus, elle fait partie des 4 EPCI du Rhône (avec la métropole, la CA Villefranche Beaujolais Saône et la CC Beaujolais Pierres Dorées) ayant connu une accélération de la croissance entre les trois périodes inter-censitaires (1990-1999, 1999-2006 et 2006-2011),.

Entre 2008 et 2013, le taux annuel moyen d'évolution de la population de la CC Saône Beaujolais est de 1,91 % (1,15 % pour le nouveau Rhône). De tous les territoires de comparaison et de tous les EPCI du Rhône, c'est l'évolution la plus importante.

La CC Saône Beaujolais est un territoire extrêmement attractif, sa croissance démographique étant très majoritairement due au solde migratoire (+1,23 % contre 0,61 % en moyenne pour le nouveau Rhône). Aucun des territoires de comparaison ne fait preuve de la même attractivité.

Les propos sont à nuancer selon la partie du territoire concernée : la partie correspondant à l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône est de loin la plus attractive avec un taux annuel d'évolution démographique de 2,57 %, dont 1,72 % dus au solde migratoire. La partie de la CC de la Région de Beaujeu a accueilli un volume moins important de population (864 habitants entre 2008 et 2013), mais elle reste dynamique en taux de croissance (+1,31 % par an dont +0,84 % du au solde migratoire) au regard des autres territoires de comparaison : Seule la CC Val de Saône Chalaronne a un taux de croissance démographique plus élevé.

3.2.2. La CC du Haut Beaujolais : un territoire menacé de déclin

La CC du Haut Beaujolais dénombre 5 habitants de moins en 2013 par rapport à 2008. Son taux d'évolution démographique (-0,03%) est le seul négatif de tous les EPCI du Rhône et de tous les territoires de comparaison hormis la CC Mâconnais Charolais.

Elle est, avec cette dernière, le seul territoire d'étude à avoir un solde naturel négatif, et son taux d'évolution dû au solde migratoire est très faible (+0,26 % par an), témoignant du manque d'attractivité du territoire, même si la CC Mâconnais Charolais (+0,22 % par an du au solde migratoire) et surtout la CA Mâconnais Val de Saône (-0,36 % due au solde migratoire) se révèlent encore moins attractives.

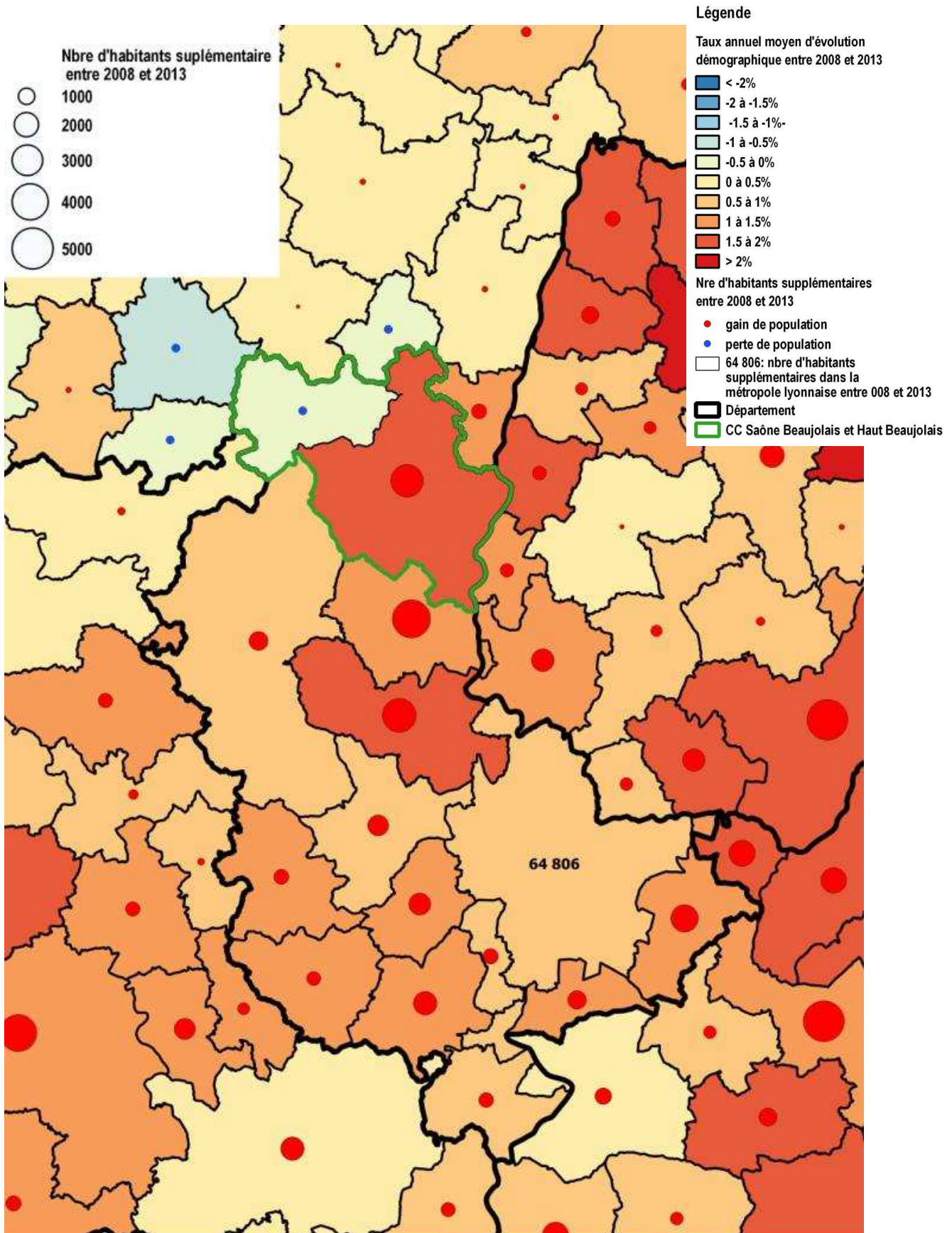
	Taux annuel moyen d'évolution démographique entre 2008 et 2013	Taux du entre 2008 et 2013 au solde	
		naturel	migratoire
CC Saône Beaujolais	1,91%	0,68%	1,23%
CC Beaujolais Val de Saône	2,57%	0,85%	1,72%
CC de la Région de Beaujeu	1,31%	0,47%	0,84%
CC du Haut Beaujolais	-0,03%	-0,29%	0,26%
CA Villefranche Beaujolais Saône	1,19%	0,88%	0,31%
franges_COR	0,77%	0,20%	0,57%
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	0,04%	0,41%	-0,36%
CC Mâconnais Beaujolais	1,28%	0,35%	0,93%
CC Mâconnais Charolais	-0,12%	-0,34%	0,22%
CC Montmerle - Trois Rivières	1,31%	0,60%	0,71%
CC Val-de-Saône - Chalaronne	1,81%	0,38%	1,43%
Nouveau Rhône	1,15%	0,54%	0,61%

Tableau 2: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude

Source : INSEE – RP 1990, 1999, 2008 et 2013

	Solde naturel			Solde migratoire		
	1990-1999	1999-2008	2008-2013	1990-1999	1999-2008	2008-2013
CC Saône Beaujolais	0,43%	0,40%	0,68%	0,28%	1,28%	1,23%
CC Beaujolais Val de Saône	0,49%	0,54%	0,85%	0,12%	1,76%	1,72%
CC de la Région de Beaujeu	0,29%	0,15%	0,47%	0,46%	0,95%	0,84%
CC du Haut Beaujolais	-0,27%	-0,19%	-0,29%	0,89%	0,84%	0,26%
SCOT Beaujolais	0,39%	0,46%	0,57%	0,31%	0,58%	0,65%
Nouveau Rhône	0,46%	0,51%	0,54%	0,68%	0,58%	0,61%

Tableau 3: Evolution démographique due aux soldes naturel et migratoire entre les trois dernières périodes inter-censitaires sur les anciens et nouveaux EPCI



Carte 4: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les EPCI

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.3. Belleville et Saint-Jean d'Ardières focalisent la croissance démographique de la CC Saône Beaujolais depuis 1999

Si l'on considère les volumes de population accueillis entre 1999 et 2008 et entre 2008 et 2013, environ la moitié de ces derniers l'ont été sur les seules communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières. Pour les deux périodes, le taux annuel de croissance démographique dépasse largement les 3 % pour la commune de Saint-Jean d'Ardières (+5,61 % par an pour la période 2008-2013 soit 933 habitants supplémentaires).

3.4. Mais la croissance est très forte dans la majorité des communes du Beaujolais Val de Saône

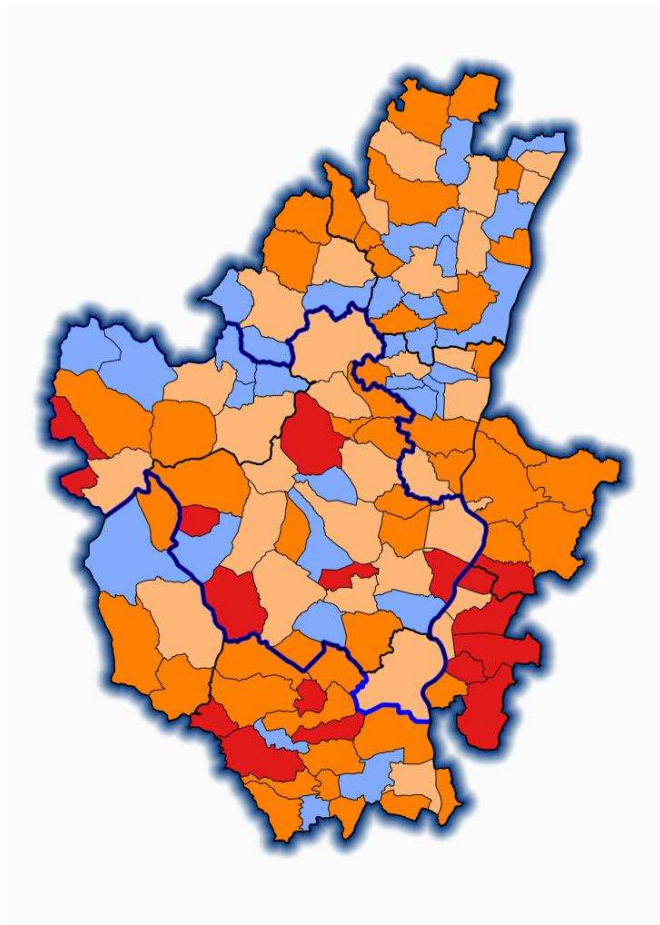
Entre 2008 et 2013, outre Belleville et Saint-Jean d'Ardières, 4 autres des 11 communes du Beaujolais Val de Saône enregistrent des taux annuels de croissance démographique supérieur ou égal à 1,7 %, (Corcelles en Beaujolais, Taponas, Odenas, Lancié et Charentay) dont 2 des taux supérieurs à 3 %. La commune de Saint-Georges de Reneins est beaucoup moins dynamique (+0,73 % de croissance démographique par an).

3.5. Le phénomène de périurbanisation n'épargne pas les communes de la Région de Beaujeu

Entre 2008 et 2013, 6 des 18 communes de la Région de Beaujeu enregistrent également des taux annuels de croissance démographique supérieur à 1,7 %, même si cela correspond à des volumes de population bien moins importants que dans le Beaujolais Val de Saône. Ces communes sont Les Ardillats, Chiroubles, Régnié-Durette, et Chénas, Lantignié et Saint-Didier sur Beaujeu.

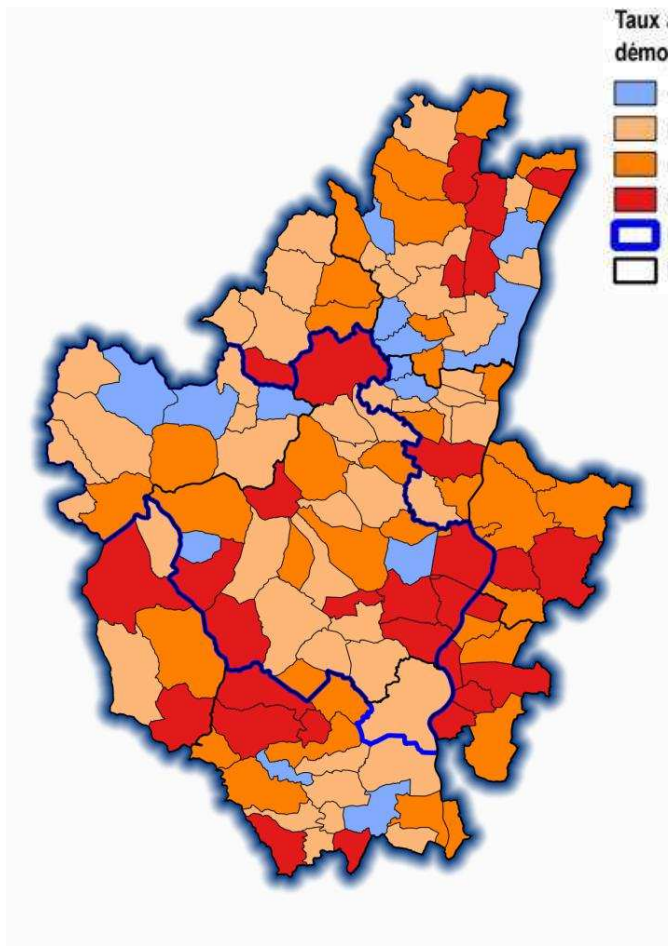
3.6. Aucune commune de la CC du Haut Beaujolais n'est réellement dynamique

6 des 12 communes de la CC du Haut Beaujolais enregistrent une perte ou une stagnation de la population entre 2008 et 2013. Toutes les autres enregistrent un taux annuel de croissance démographique inférieur à 1 % à l'exception d'Azolette qui pourtant ne gagne que 9 habitants.

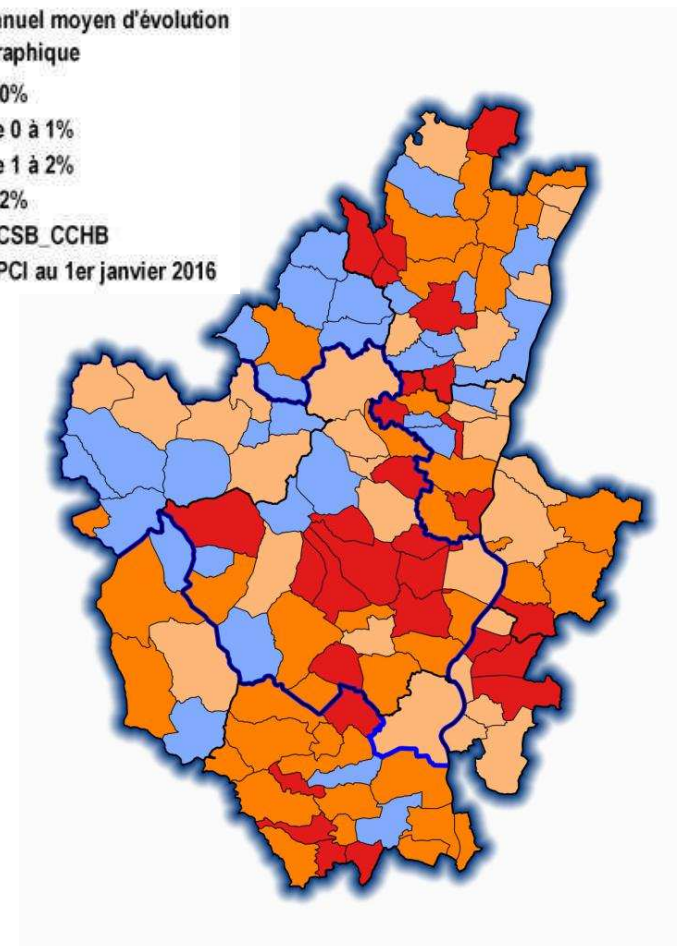


Carte 7: Taux annuel d'évolution démographique entre 1990 et 1999

Source : INSEE – RP 1990, 1999, 2008 et 2013



Carte 5: Taux annuel d'évolution démographique entre 1999 et 2008



Carte 6: Taux annuel d'évolution démographique entre 2008 et 2013

Légende

Taux annuel moyen d'évolution démographique

< 0%

de 0 à 1%

de 1 à 2%

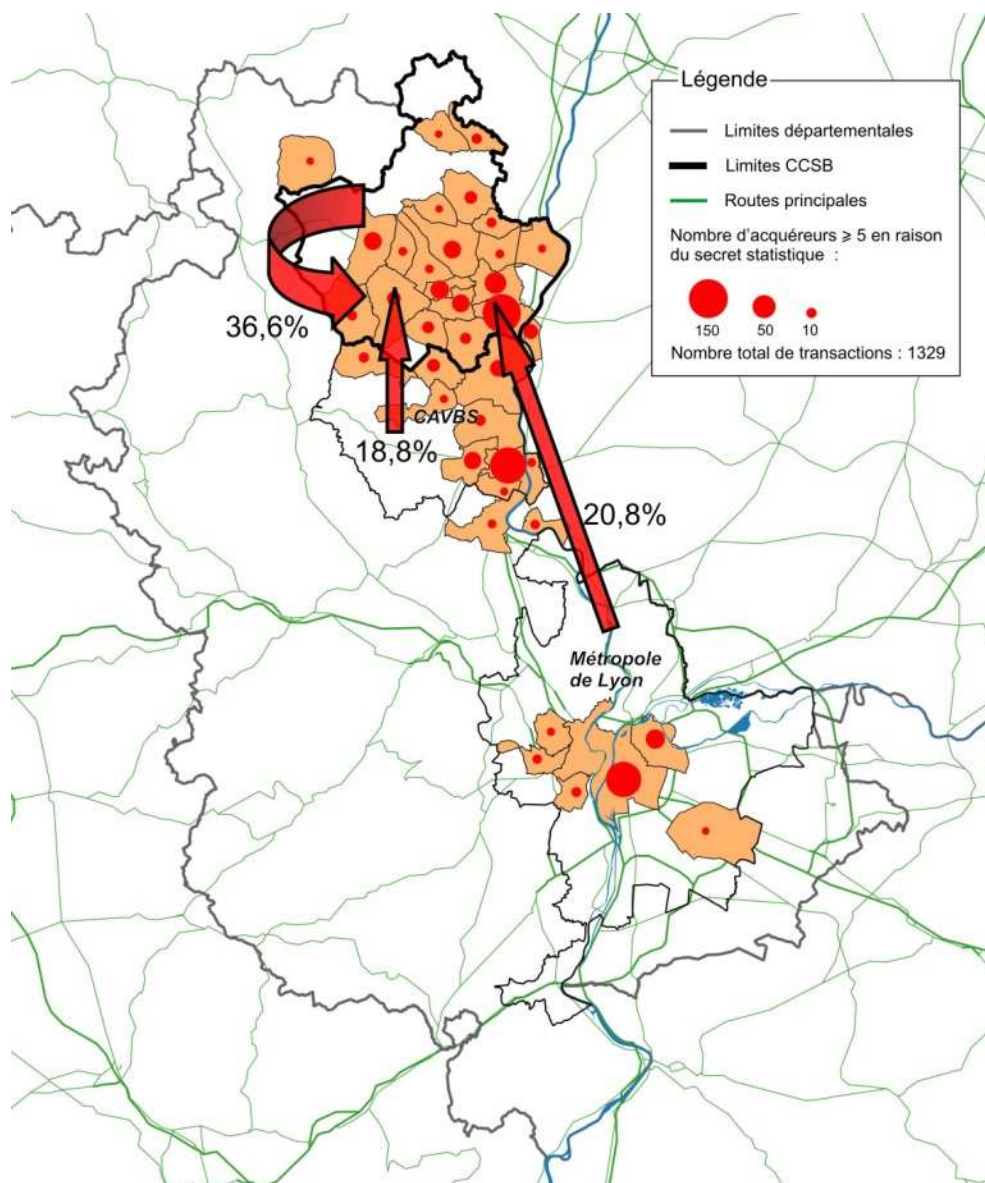
> 2%

CCSB_CCHB

EPCI au 1er janvier 2016

3.7. CC Saône Beaujolais : un territoire attractif surtout pour la population de la métropole et de l'agglomération de Villefranche⁵

La carte ci-après montre l'origine des acquéreurs qui achètent des terrains à bâtir ou des maisons dans la CC Saône Beaujolais au cours des années 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Les données utilisées sont issues de la base notariale PERVAL acquise seulement tous les deux ans pour les besoins du ministère. En raison du secret statistique, ne figurent sur la carte que les communes d'origine pour lesquelles le nombre d'acquéreurs est supérieur ou égal à 5. Le plus grand nombre d'acquéreurs habitaient déjà la CC Saône Beaujolais. Mais les flux les plus importants qui viennent en deuxième et troisième position sont ceux originaires de la métropole et de la CA Villefranche Beaujolais Saône. 81,8 % des acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons dans la CC Saône Beaujolais sont originaires du Rhône, 9,4 % de l'Ain et 3,3 % de Saône et Loire. Les 5,5 % restants viennent de provenance très diverses : 37 départements en tout.



Carte 8: Origine des acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons dans la CC Saône Beaujolais en 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

Source : PERVAL 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

5 Les données n'étant disponibles qu'à l'échelle des ariens EPCI, l'analyse porte sur la CCSB ne comprend pas la commune de Saint-Georges de Reneins.

3.8. Des écarts constatés entre l'évolution démographique et les orientations du SCOT

Le SCOT ne fixe pas des orientations en termes de croissance démographique mais donne des objectifs de production de logements selon les polarités. Cependant, on peut supposer que les communes où ces derniers sont les plus importants doivent accueillir le plus gros volume d'habitants supplémentaires. Or l'évolution démographique constatée ne respecte pas toujours la hiérarchie des polarités.

Ainsi, on peut constater que l'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières accueillent entre 2008 et 2013 un nombre d'habitants qui n'est pas loin d'égaliser le développement démographique que la commune de Villefranche est censée connaître.

De même, les communes de la 1ère couronne de la polarité 2 de Belleville accueillent presque autant d'habitants que les communes de la 1ère couronne de la polarité 1 de Villefranche. Cette situation était encore plus marquée pour la période 2006-2011, puisque durant cette période, les deux communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières ont accueilli davantage d'habitants que Villefranche et les communes de sa première couronne.

Le pôle 3 de Villié-Morgon accueille davantage de population entre 2008 et 2013 que toutes les communes de polarité 2 à l'exception de Belleville et Saint-Jean d'Ardières. De plus l'ensemble des communes hors pôle de la CC Saône Beaujolais connaissent un développement démographique bien supérieur à celui des communes de polarité 3, à l'exception de Villié-Morgon.

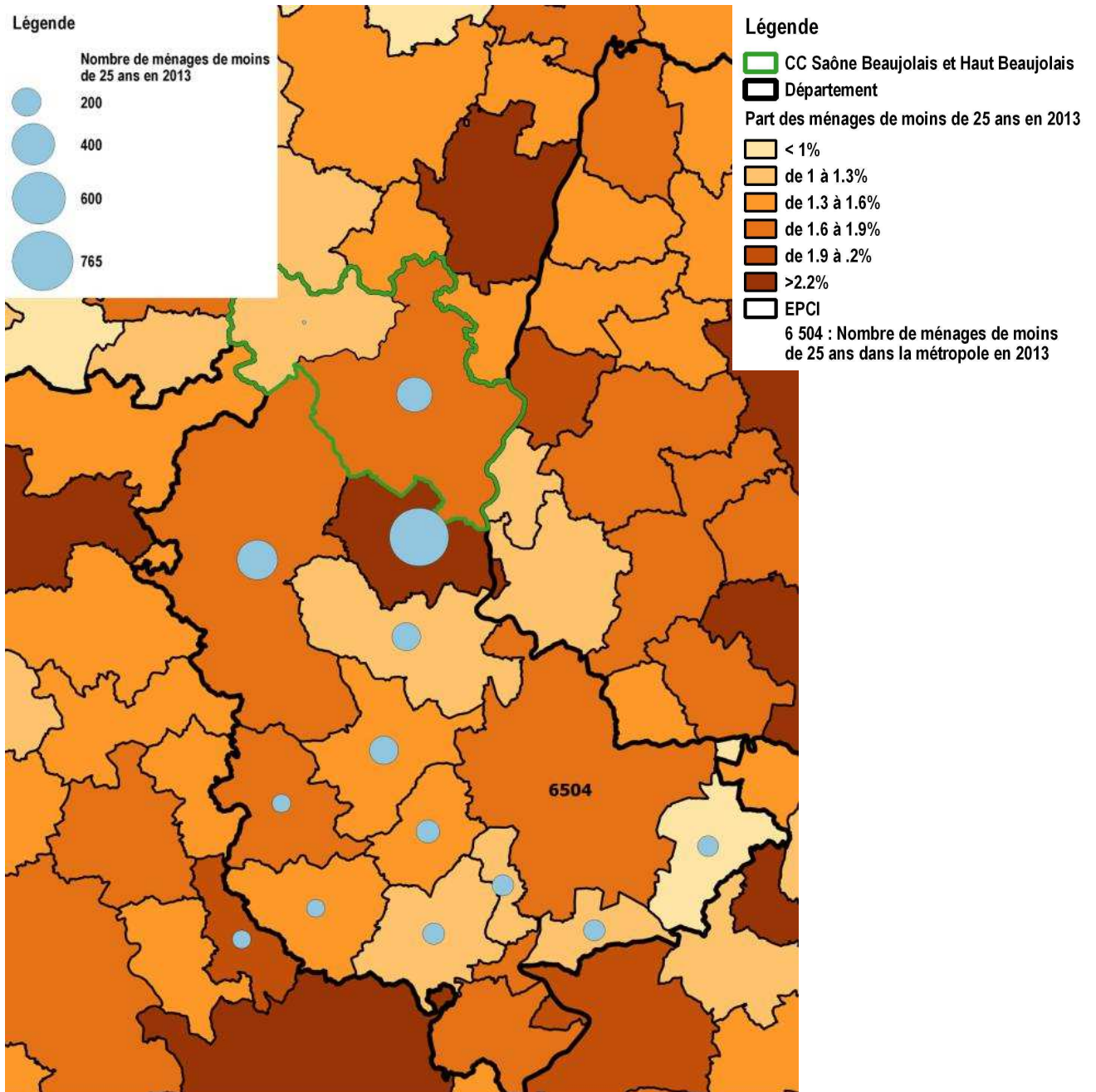
Pôle	Communes	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2008 et 2013	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2008 et 2013	Taux moyen de croissance annuelle entre 2008 et 2013	
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	2 372	2 372	1,35%	
	Arnas (1ère couronne)	188	300	1,13%	
	Gleizé (1ère couronne)	-132		-0,34%	
	Limas (1ère couronne)	244		1,35%	
Belleville (Pôle 2)	Belleville (ville)	658	1 591	1,70%	
	Saint-Jean-d'Ardières (ville)	933		5,61%	
	Taponas (1ère couronne)	89		2,00%	
	Belleville (Pôle 2)	Cercié (1ère couronne)	60	260	1,10%
		Charentay (1ère couronne)	111		1,97%
		Corcelles-en-Beaujolais (2ème couronne)	173	234	4,46%
		Saint-Lager (2ème couronne)	31		0,65%
		Dracé	30		0,62%
Saint-Georges de Reneins (pôle 2)	Saint-Georges de Reneins	155	155	0,73%	
Beaujeu (pôle 3)	Beaujeu	33	33	0,33%	
Villie Morgon (pôle 3)	Fleurie	27	236	0,43%	
	Villie Morgon	209		2,18%	
Monsols (pôle 3)	Monsols (ville centre)	-34	-34	-0,70%	
Communes hors pôles	CC Saône Beaujolais	983	983	1,90%	
Communes hors pôles	CC Haut Beaujolais	29	29	0,20%	

Tableau 4: Evolution démographique entre 2008 et 2013 selon les polarités du SCOT

Source : INSEE – RP 2006 et 2011

3.9. La CC Saône Beaujolais : un territoire d'accueil privilégié pour les jeunes ménages

Les bases de données FILOCOM ou INSEE donnent les ménages selon les mêmes tranches d'âges. Ils ne donnent pas les ménages dont la personne de référence est âgé de moins de 30 ans, ce qui est généralement retenu comme notion de jeunes ménages, mais ceux dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans. Ceux-ci sont généralement peu nombreux quel que soit le territoire étudié, car nombre de jeunes de moins de 25 ans sont encore rattachés fiscalement au ménage de leurs parents. Mais selon FILOCOM, la CC Saône Beaujolais est, à égalité avec la métropole Lyonnaise, le territoire où la part des jeunes ménages est la plus importante après la CA de Villefranche Beaujolais Saône. En revanche, les jeunes ménages sont proportionnellement peu nombreux dans la CC du Haut Beaujolais.



Carte 9: Les ménages de moins de 25 ans en 2013

Source : FILOCOM 2013

3.10. Le Haut Beaujolais : un territoire où la problématique du vieillissement de la population se pose de manière accrue

3.10.1. Une population âgée qui excède la population jeune dans le Haut Beaujolais

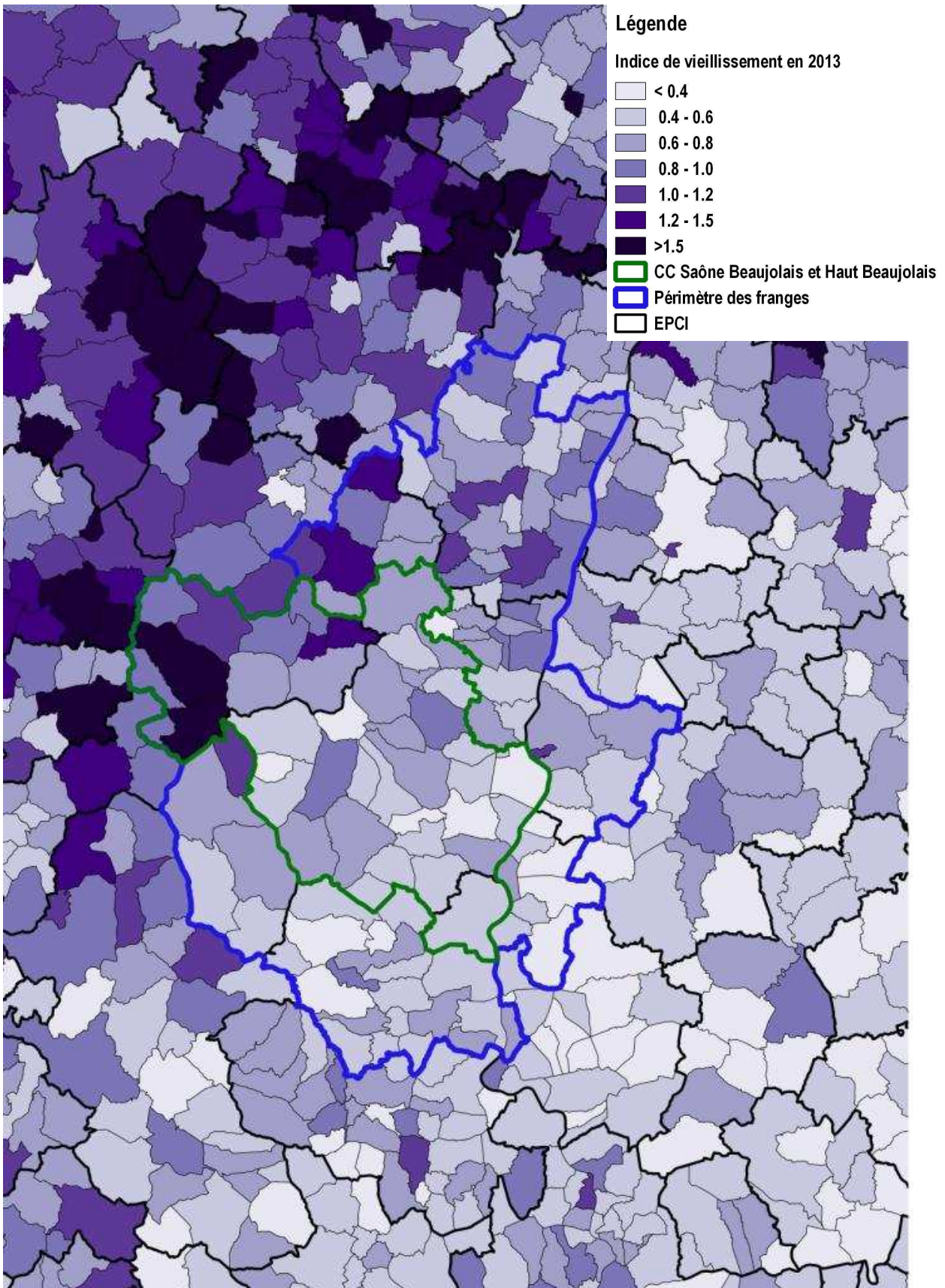
La carte et le tableau suivants sont basés sur l'indice de vieillissement de l'INSEE. Il s'agit de la part de la population âgée de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Au delà de 1, le vieillissement de la population est effectif, de 0,60 à 1 la population est en cours de vieillissement, et en dessous de 0,60 la population est jeune.

L'indice de vieillissement de la CC du Haut beaujolais est le plus élevé de tous les territoires de comparaison et des EPCI du Rhône. l'ancienne CC de la Région de Beaujeu s'achemine sur la voie d'une population vieillissante mais n'en est qu'au début du processus avec un indice de vieillissement de 0,66 légèrement supérieur à celui constaté en moyenne dans le nouveau Rhône. L'ancienne CC Beaujolais Val de Saône est un territoire qui peut être qualifié de jeune avec un indice de vieillissement de seulement 0,49.

Territoire	Indice de vieillissement 2008	Indice de vieillissement 2013
CC Saône Beaujolais	0,52	0,55
CC Beaujolais Val de Saône	0,47	0,49
CC de la Région de Beaujeu	0,61	0,66
CC du Haut Beaujolais	1,03	1,08
CA Villefranche Beaujolais Saône	0,53	0,60
franges_COR	0,63	0,66
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	0,72	0,85
CC Mâconnais Beaujolais	0,60	0,64
CC Mâconnais Charolais	0,91	1,01
CC Montmerle - Trois Rivières	0,40	0,47
CC Val-de-Saône - Chalaronne	0,59	0,62
Nouveau Rhône	0,53	0,60

Tableau 5: Evolution de l'indice de vieillissement entre 2008 et 2013

INSEE – RP 2008 et 2012



Carte 10: Indice de vieillissement en 2013

3.10.2. Une part des très âgés considérable dans le Haut Beaujolais, contrairement au Beaujolais Val de Saône

En 2013, dans la CC du Haut Beaujolais, la part de la population âgée de 75 ans et plus (12,3%) est la plus importante de tous les EPCI du Rhône et des territoires de comparaison. Toutefois, la CC du Haut Beaujolais est le seul EPCI avec la CC de Chamousset en Lyonnais à avoir connu une évolution négative de la part des très âgés entre 2008 et 2013. Les très âgés sont également plus présents dans la Région de Beaujeu qu'en moyenne dans le nouveau Rhône, mais de manière bien moins prononcée. En revanche, la CC Beaujolais Val de Saône présente le taux de 75 ans le plus faible de tous les territoires de comparaison, à l'exception de la CC Montmerle Trois Rivières. Saint-Gorges de Renens a également une part des 75ans et plus inférieure à la moyenne du Nouveau Rhône (7,2 % contre 8,1%).

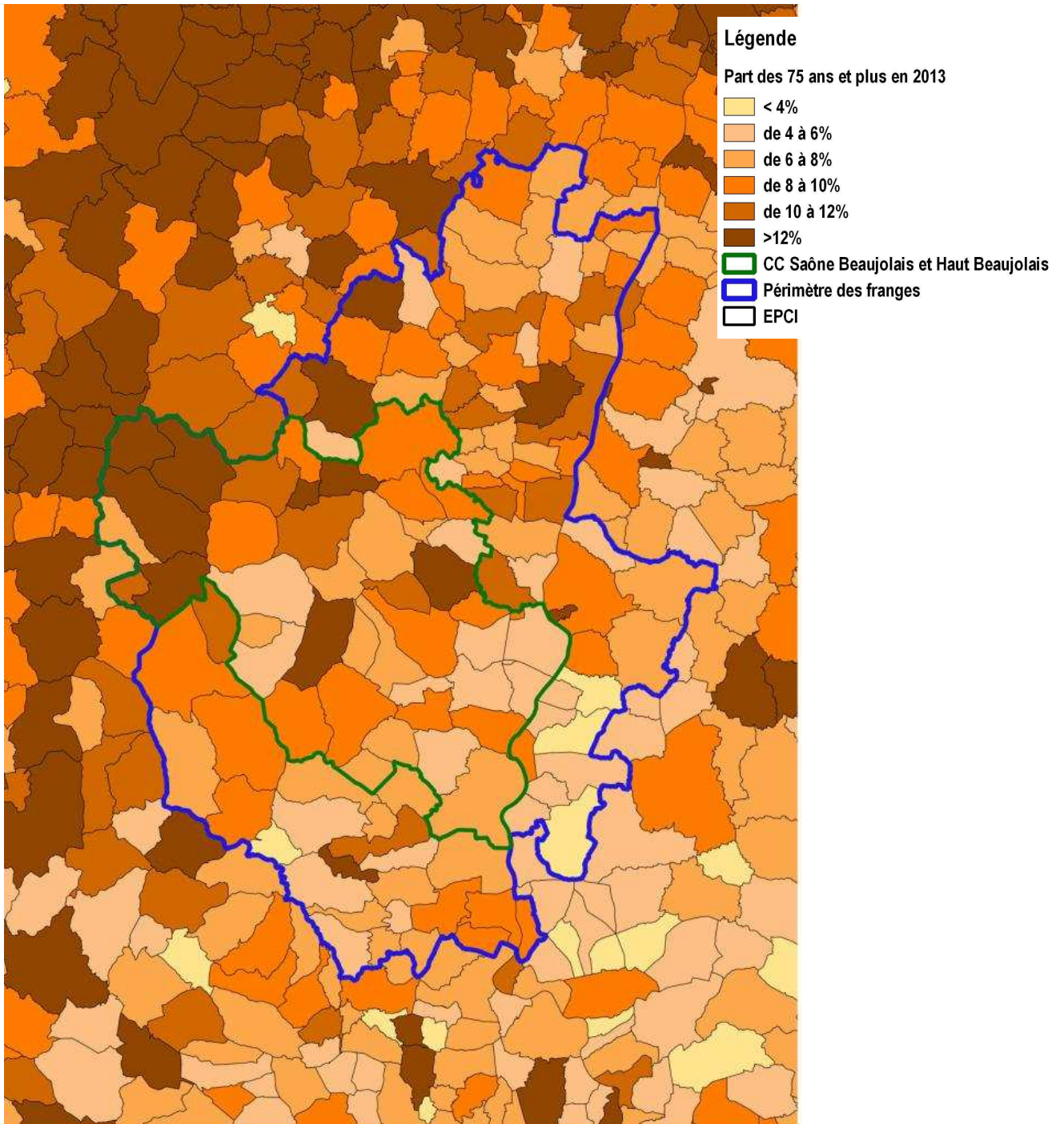
Dans la CC du Haut Beaujolais, toutes les communes sauf une ont une part des très âgés supérieure à la moyenne constatée pour le nouveau Rhône. Pour Propières, Saint-Bonnet des Bruyères, Saint-Igny de Vers et Saint-Mamert, cette part est très élevée (jusqu'à 17,3% pour Propières). Dans l'ancienne CC de la Région de Beaujeu, 8 communes, soit presque la moitié, sont dans ce cas, avec une mention toute particulière pour la commune de Beaujeu où la part de 75 ans et plus atteint 15,6 % ce qui est le taux le plus élevé de toutes les communes des CC Haut Beaujolais et Saône Beaujolais à l'exception de Propières. Dans l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône, seules Belleville, Saint-Lager et Lancié ont un taux de personnes très âgées supérieures à la moyenne départementale.

Ainsi, dans un certain nombre de communes, la présence importante d'une population très âgée peut amener à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se trouver tôt ou tard en situation de dépendance.

	Part des 75 ans et plus en 2008	Part des 75 ans et plus en 2013	Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2008 et 2013 en points
CC Saône Beaujolais	7,7%	8,1%	0,5
CC Beaujolais Val de Saône	7,2%	7,6%	0,3
CC de la Région de Beaujeu	8,9%	9,3%	0,1
CC du Haut Beaujolais	12,7%	12,3%	-0,4
CA Villefranche Beaujolais Saône	7,5%	8,2%	0,7
franges_COR	8,5%	8,5%	0,0
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	9,3%	10,5%	1,1
CC Mâconnais Beaujolais	7,8%	8,6%	0,8
CC Mâconnais Charolais	11,0%	11,9%	0,9
CC Montmerle - Trois Rivières	5,9%	6,1%	0,2
CC Val-de-Saône - Chalarnonne	9,3%	9,6%	0,3
Nouveau Rhône	7,4%	8,1%	0,7

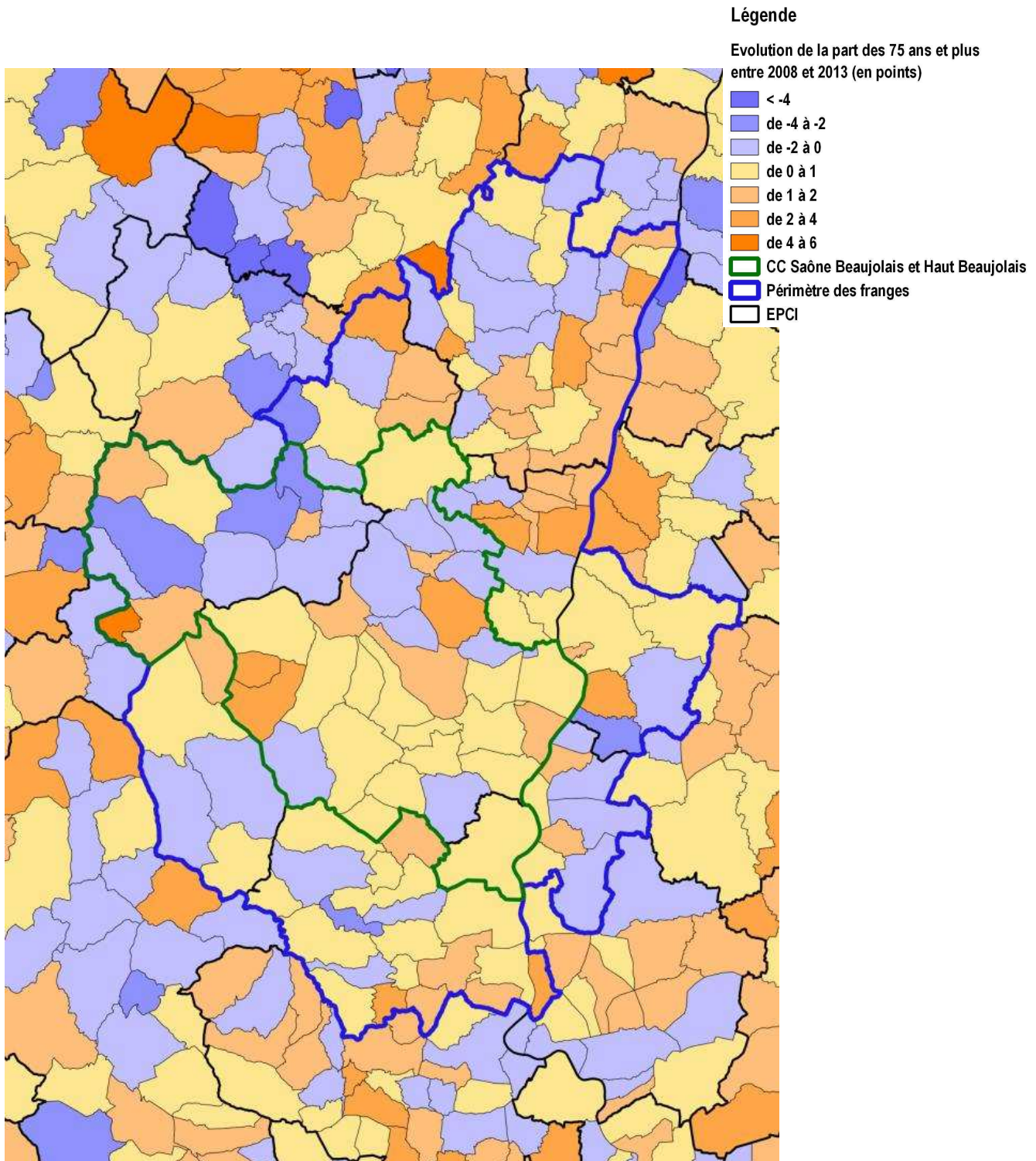
Tableau 6: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude

Source : INSEE – RP 2008 et 2013



Carte 11: Part des 75 ans et plus en 2013

Source : INSEE – RP 2013



Carte 12: Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2008 et 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

3.10.3. Dans le Haut Beaujolais, une part des 60-74 ans très élevée dont l'importante évolution laisse à présager une augmentation alarmante des très âgés

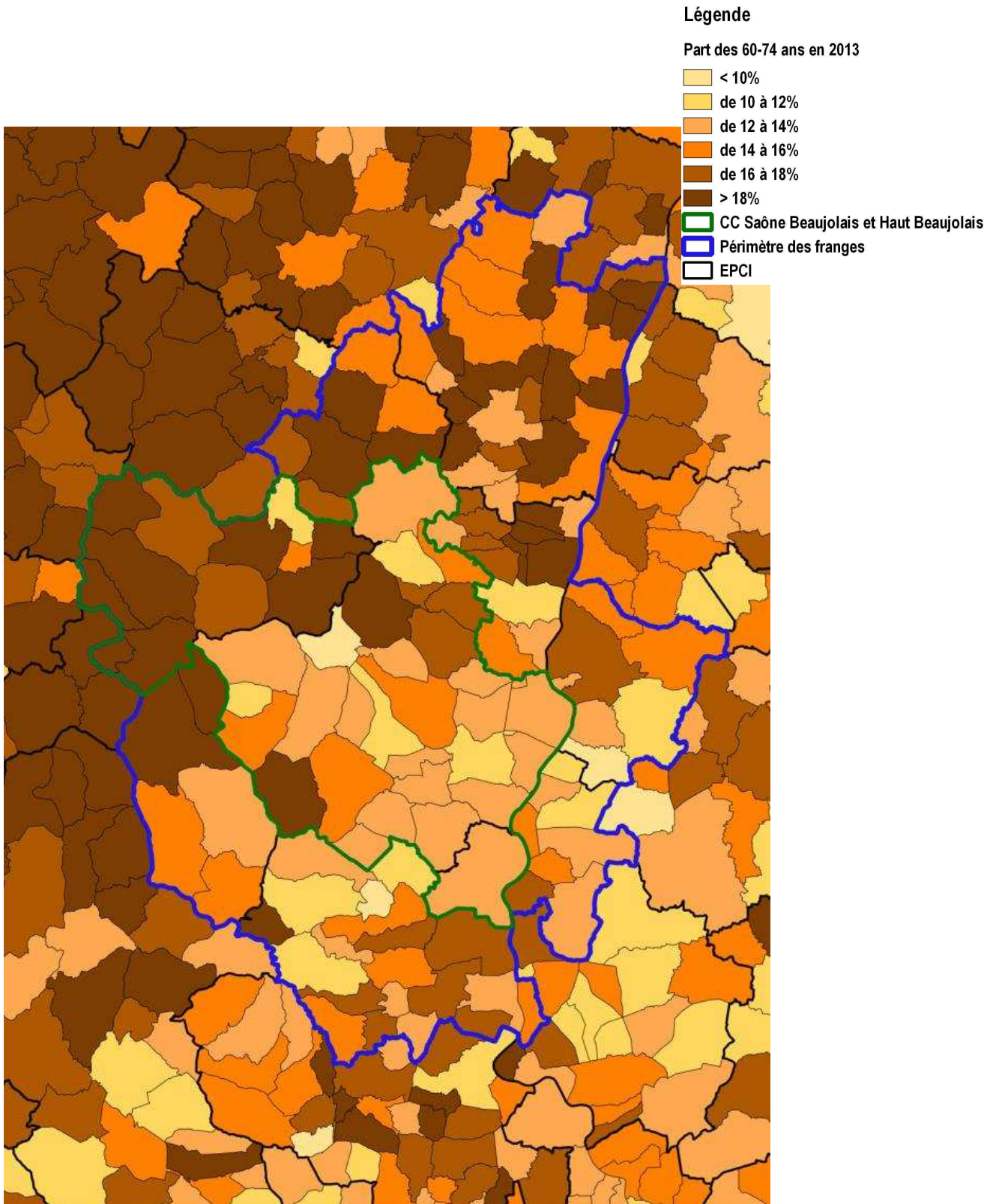
En 2013, la population âgée de 60 à 74 ans représente 19,4 % de la population totale du Haut Beaujolais. C'est la part la plus élevée de toutes celles constatées des territoires de comparaison et de tous les EPCI du Rhône. L'évolution de cette part entre 2008 et 2013 est également importante, même si la CA Mâconnais Val de Saône et la CC Montmerle Trois Rivières la surpassent. La part des 75 ans et plus est indiscutablement appelée à augmenter dans des proportions qui nécessitent une vigilance particulière. Tel n'est pas le cas de l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône, dont la part des 60-74 ans en 2013 est la plus faible de tous les territoires étudiés, et est le territoire parmi tous ceux étudiés à avoir enregistré la plus faible augmentation de cette part. Pour la CC de la Région de Beaujeu, les chiffres ne sont pas non plus alarmants : la part des 60-74 ans reste comparable à la moyenne du nouveau Rhône et son augmentation entre 2006 et 2011 est inférieure ou égale à celle des territoires de comparaison.

Dans le Haut Beaujolais, aucune commune n'a une part de 60-74 ans inférieure à la moyenne du Nouveau Rhône. Dans l'ancienne CC de la Région de Beaujeu, seules 10 des 18 communes communes sont dans ce cas. Dans le Beaujolais Val de Saône comme pour Sint-Georges de Reneins, toutes les communes ont une part de 60-74 ans inférieure à la moyenne du Nouveau Rhône.

	Part des 60-74 ans en 2008	Part des 60-74 ans en 2013	Evolution de la part des 60-74 ans entre 2008 et 2013 en points
CC Saône Beaujolais	12,5%	13,3%	0,8
CC Beaujolais Val de Saône	11,7%	12,5%	0,9
CC de la Région de Beaujeu	13,2%	14,3%	1,1
CC du Haut Beaujolais	17,7%	19,4%	1,7
CA Villefranche Beaujolais Saône	12,3%	13,9%	1,5
franges_COR	14,9%	16,2%	1,3
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	14,8%	16,6%	1,8
CC Mâconnais Beaujolais	14,0%	14,9%	0,9
CC Mâconnais Charolais	16,5%	18,0%	1,5
CC Montmerle - Trois Rivières	11,3%	13,9%	2,6
CC Val-de-Saône - Chalaronne	12,4%	13,5%	1,1
Nouveau Rhône	13,0%	14,4%	1,4

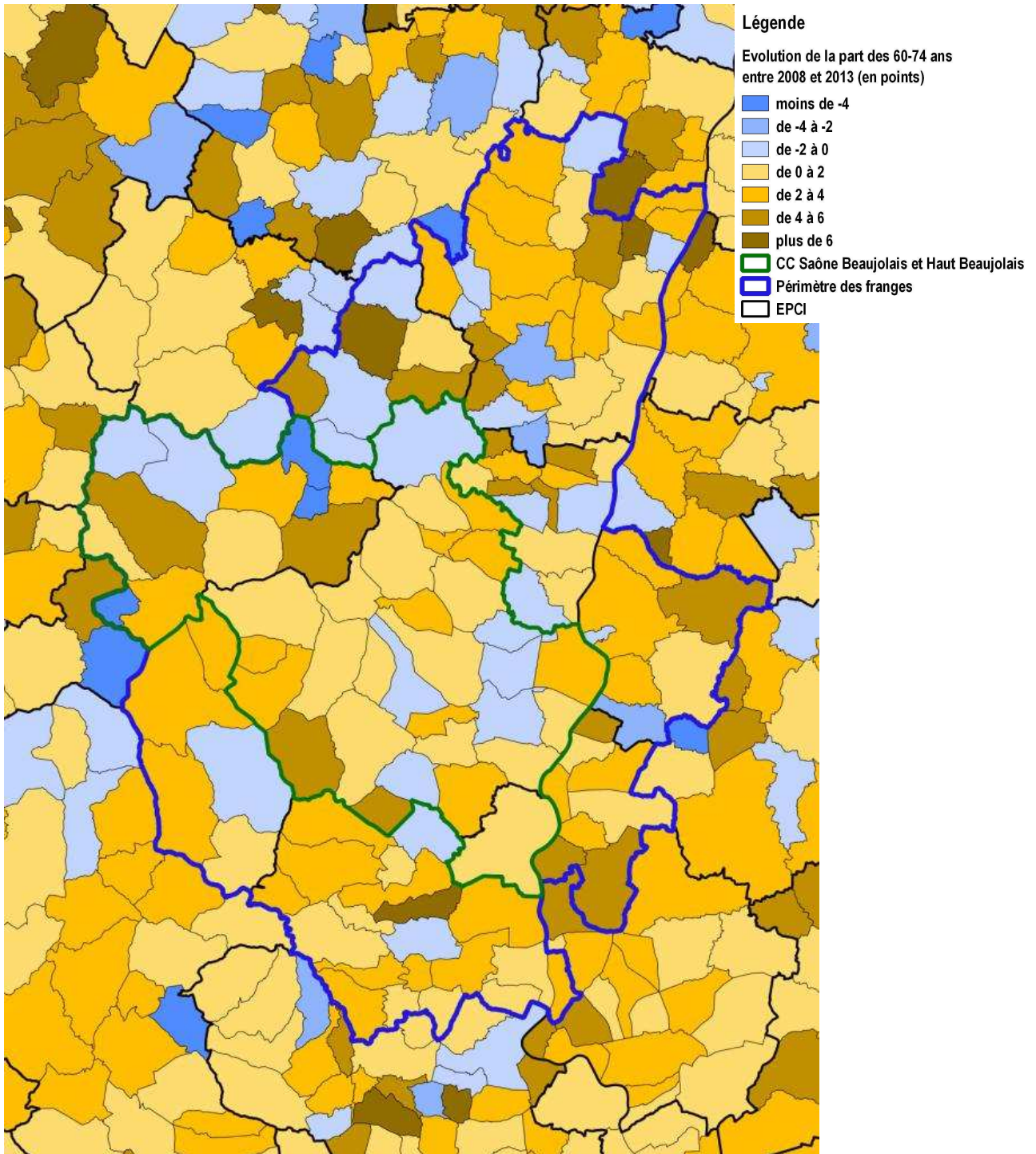
Tableau 7: Evolution de la part des 60-74 ans entre 2008 et 2013 selon les territoires d'étude

Source : INSEE – RP 2006 et 2011



Carte 13: Population des 60-74 ans en 2013

Source : INSEE – RP 2013



Carte 14: Evolution des 60-74 ans entre 2008 et 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

3.10.4. Dans la CCHB, un solde des flux migratoires et naturels qui bénéficie très majoritairement aux ménages âgés.

Selon les données FILOCOM, si l'on calcule la répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge, c'est à dire l'excédent entre les flux entrant et sortant sommés au solde du au desserrement des ménages ou à leur disparition, près des trois quarts d'entre eux ont une personne de référence âgée de 60 ans ou plus. En revanche, on n'y trouve aucun ménage de 25-39 ans. Dans la CCSB, le résultat est bien inférieur mais près de 45 % des ménages supplémentaires sont âgés d'au moins 60 ans.

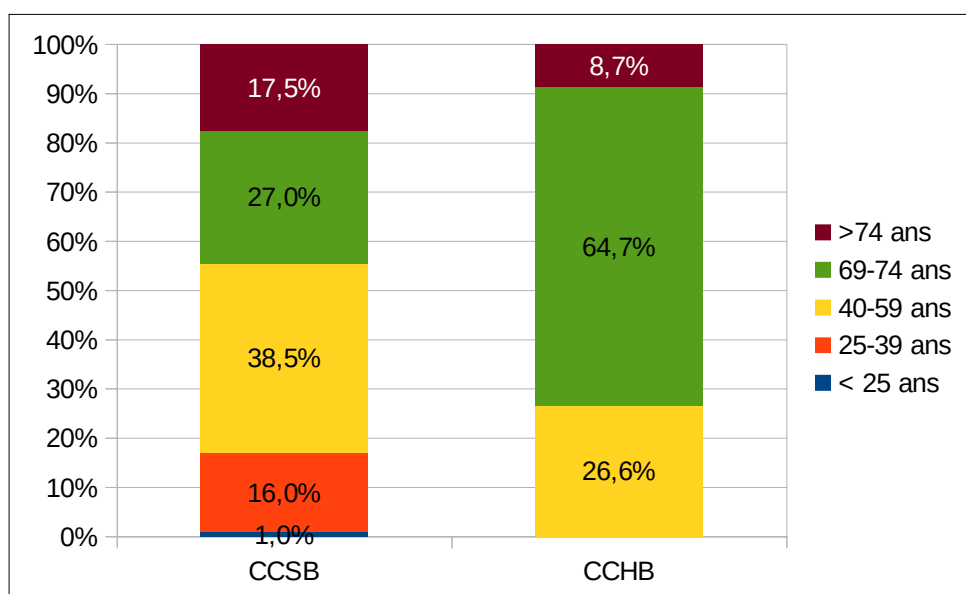


Diagramme 1: Répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge de la personne de référence dans la CC du Haut Beaujolais

Source : FILOCOM 2005 et 2013

3.10.5. Une problématique du vieillissement dans le Haut Beaujolais renforcée par un phénomène d'isolement des personnes âgées

En 2013 dans la CC du Haut Beaujolais, les personnes âgées de 65 ans et plus vivant seules représentent 18,1 % des ménages. C'est une proportion extrêmement élevée au regard de la moyenne du nouveau Rhône (11,5%) et c'est de loin la plus importante de tous les EPCI du Rhône. Qui plus est, cette part a augmenté de 1,6 points entre 2008 et 2013 dans le Haut Beaujolais, contre 0,8 en moyenne pour le nouveau Rhône. Cela pose le problème de l'isolement social et surtout, dans les cas de pertes d'autonomie, de la prise en charge de ces personnes âgées.

La CC Saône Beaujolais ne connaît pas ce problème. : les personnes âgées de 65 ans et plus vivant seules représentent 11,8% des ménages, ce qui est à peine plus que la moyenne du nouveau Rhône. L'évolution de cette part n'est pas non plus très importante (0,4 points entre 2008 et 2013, contre 0,8 dans le nouveau Rhône).

3.11. Un desserrement de la population qui nécessite un d'effort de construction plutôt moins important que la moyenne

En 2013, la taille moyenne des ménages de la CC Saône Beaujolais est de 2,51 personnes par ménage (2,54 dans le nouveau Rhône). Entre 2005 et 2013, elle n'a baissé que de 0,03 personnes par ménages. C'est beaucoup moins que la tendance moyenne constatée dans le nouveau Rhône (-0,10 personnes par ménages) et c'est la baisse la moins importante de tous les EPCI du Rhône. L'évolution de certains facteurs contribuant au desserrement des ménages (augmentation des familles monoparentales, augmentation des personnes âgées vivant seules) est assez modérée, voire faible. Cela signifie que dans l'estimation des besoins en logements neufs, la prise en compte du phénomène de desserrement de la population est nécessaire mais a une portée somme toute assez limitée au regard d'autres territoires.

Dans le Haut Beaujolais, la taille moyenne des ménages est de 2,22 personnes, ce qui est très faible et son évolution entre 2005 et 2013 est assez fortement négative. La principale raison en est le vieillissement de la population et le nombre croissant de personnes âgées vivant seules. Mais les besoins en logement liés au desserrement de la population sont également restreints au regard de la très faible évolution démographique (le nombre de personnes âgées augmente mais le solde naturel est négatif et annule le solde migratoire).

EPCI	Taille des ménages en 2013	Evolution de la taille des ménages entre 2005 et 2013	Part des familles monoparentales en 2013	Evolution de la part des familles monoparentales entre 2005 et 2013	Part des ménages d'une seule personne de 65 ans et plus en 2013	Evolution de la part des ménages d'une seule personne de 65 ans et plus entre 2008 et 2013
CC du Haut Beaujolais	2,22	-0,12	7,0%	0,9	18,10%	1,6
CC Saône Beaujolais	2,51	-0,03	8,5%	0,8	11,80%	0,4
Nouveau Rhône	2,54	-0,10	9,4%	1,1	11,50%	0,8

Tableau 8: Desserrement des ménages et facteurs y contribuant

Source : INSEE – RP 2008 et 2013, FILOCOM 2005 et 2013

3.12. Synthèse

La CC Saône Beaujolais est le territoire le plus dynamique du Rhône et des franges limitrophes de l'Ain et de la Saône et Loire. Elle a accueilli le plus gros volume d'habitants et son taux annuel d'évolution démographique est très élevé (2,06%). De plus, elle fait partie des quelques EPCI du Rhône ayant connu une croissance continue entre les trois périodes inter-censitaires successives (1990-1999, 1999-2006 et 2006-2011). La CC Saône Beaujolais est un territoire extrêmement attractif, sa croissance démographique étant très majoritairement due au solde migratoire (+1,36 % contre 0,61 % en moyenne pour le nouveau Rhône). Aucun des territoires de comparaison ne fait preuve de la même attractivité. Les propos sont à nuancer selon la partie du territoire concernée : la partie correspondant à l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône est de loin la plus attractive avec un taux annuel d'évolution démographique dépassant l'ide 2,57 %, dont 1,72 % dus au solde migratoire. La CC Saône Beaujolais est surtout attractive pour la population originaire de la métropole ou de l'agglomération de Villefranche.

Belleville et Saint-Jean d'Ardières focalisent la croissance démographique depuis 1999. Mais la croissance est très forte dans la majorité des communes du Beaujolais Val de Saône. Toutefois, le phénomène de périurbanisation n'épargne pas les communes de la Région de Beaujeu : 6 des 18 communes de la Région de Beaujeu enregistrent également des taux annuels de croissance démographique supérieur à 1,7%, même si cela correspond à des volumes de population bien moins importants que dans le Beaujolais Val de Saône.

Des écarts sont constatés entre l'évolution démographique constatées et les orientations du SCOT qui vont jusqu'à remettre en cause l'esprit de la DTA. Les deux communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières accueillent un nombre d'habitants qui n'est pas loin de concurrencer le développement démographique que la commune de Villefranche est censée connaître. Or, la DTA préconise de concentrer le développement en priorité dans le pôle structurant de l'agglomération lyonnaise, tout en confortant certains pôles secondaires (tels que l'agglomération de Villefranche) ainsi que certains pôles d'équilibre (tels que l'Arbresle et Lozanne). L'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières ne se situe pas dans le périmètre de la DTA, mais leur développement démographique considérable, même dans un pôle qui pourrait être considéré comme d'équilibre comme l'Arbresle ou Lozanne est clairement concurrentiel avec le développement prioritaire de Villefranche.

La CC du Haut Beaujolais est en territoire menacé de déclin. Son taux d'évolution démographique (-0,03%) est le seul négatif de tous les EPCI du Rhône et de tous les territoires de comparaison hormis la CC Mâconnais Charolais. Elle est, avec cette dernière, le seul territoire d'étude à avoir un solde naturel négatif, et son taux d'évolution dû au solde migratoire est très faible, témoignant du manque d'attractivité du territoire.

La CC Saône Beaujolais se caractérise par une forte présence des jeunes ménages sur son territoire, ce qui n'est pas le cas de la CC du Haut Beaujolais. Le Haut Beaujolais est un territoire où la problématique du vieillissement de la population mérite une attention particulière, contrairement au Beaujolais Val de Saône. La part des très âgés y est élevée et l'importante évolution de la part des 60-74 ans laisse à présager une accentuation du phénomène. Le solde des flux migratoires et naturels bénéficie très majoritairement aux ménages âgés et la problématique du vieillissement y est renforcée par un phénomène d'isolement des personnes âgées. Dans ces conditions, la présence importante dans le Haut Beaujolais d'une population très âgée peut amener à s'interroger sur la satisfaction des besoins particuliers en logements de cette catégorie de population susceptible de se

trouver tôt ou tard en situation de dépendance. La région de Beaujeu est également concernée, mais dans une moindre mesure par la problématique de l'hébergement des très âgés : La part des 75 ans et plus y est au dessus de la moyenne du nouveau Rhône.

Le desserrement de la population ne nécessite pas d'effort de construction important : Dans la CC Saône Beaujolais, la taille moyenne n'a que très faiblement baissé. L'évolution de certains facteurs contribuant au desserrement des ménages (augmentation des familles monoparentales, augmentation des personnes âgées vivant seules) est assez modérée, voire faible . Cela signifie que dans l'estimation des besoins en logements neufs, la prise en compte du phénomène de desserrement de la population est nécessaire mais a une portée somme toute assez limitée au regard d'autres territoires. Dans le Haut Beaujolais, l'évolution de la taille des ménages est beaucoup plus négative. La principale raison en est le vieillissement de la population et le nombre croissant de personnes âgées vivant seules. Les besoins en logement liés au desserrement de la population sont de ce fait également restreints au regard de la très faible évolution démographique (le nombre de personnes âgées augmente mais le solde naturel est négatif et le solde migratoire très faible).

4. Une construction neuve très dynamique dans le Beaujolais Val de Saône, faible dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais

4.1. Une construction neuve toujours importante dans le Beaujolais Val des Saône

4.1.1. Une production de logements portée par Belleville et saint-Jean d'Ardières

En valeur absolue, les communes des communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais dans lesquelles le nombre de logements commencés a été le plus important entre 2008 et 2015 sont Saint-Jean d'Ardières (644 logements commencés), Belleville (294 logements commencés), Saint-Georges de Reneins (105 logements commencés), Villié Morgon (91 logements commencés) et Lancié (82 logements commencés). 3 des 8 communes où la production est supérieure à 50 logements durant cette période appartiennent à l'ancienne Région de Beaujeu, les 5 autres à l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône.

Les logements construits entre 2008 et 2015 sur les communes de Belleville et saint-Jean d'Ardières représentent 48 % de la production totale de logements de la CC Saône Beaujolais et 71 % de celle du Beaujolais Val de Saône (Saint-Georges de Reneins non compris).

4.1.2. Un dynamisme considérable du Beaujolais Val de Saône malgré un fléchissement du rythme de construction

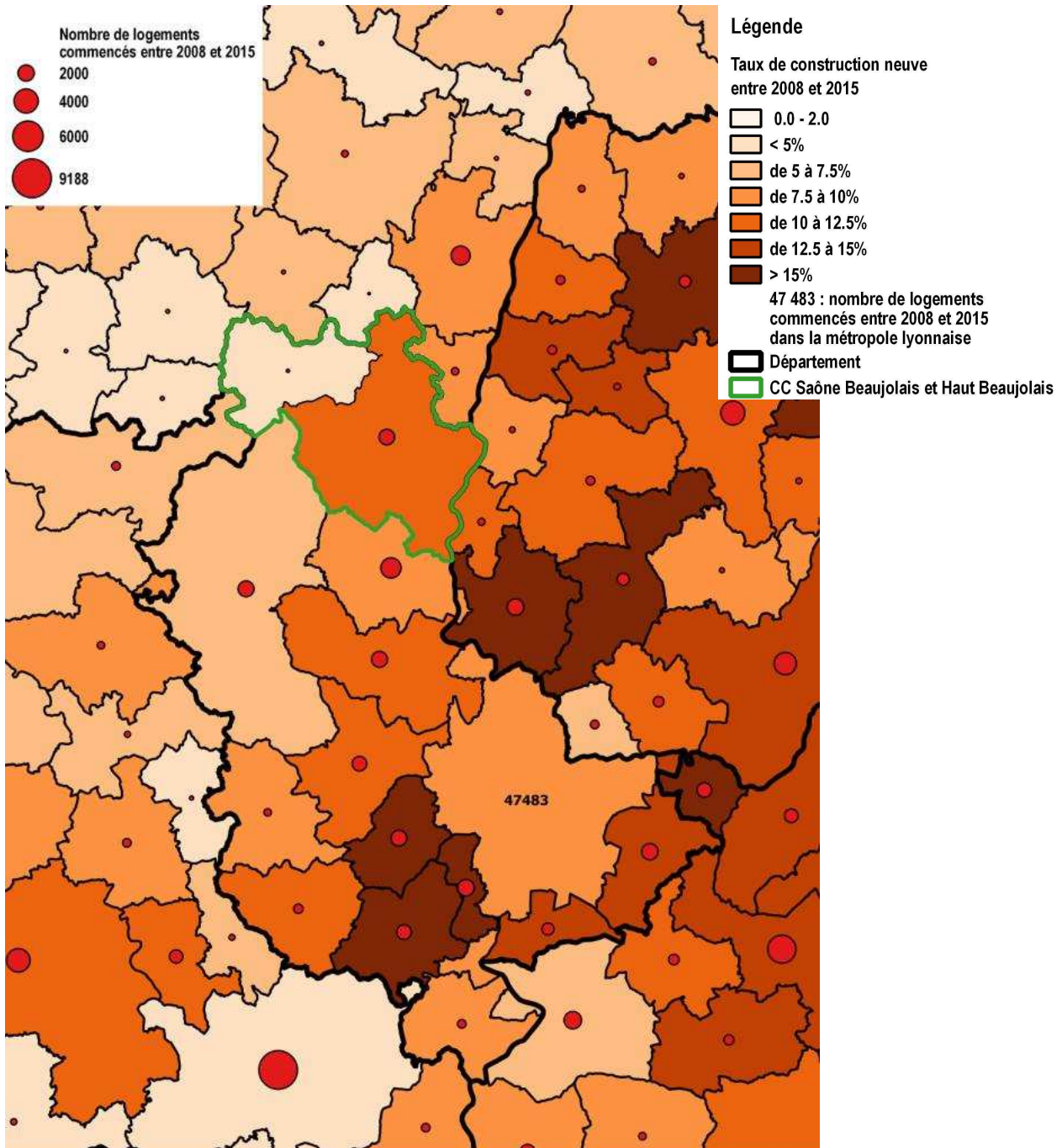
Le nombre de logements commencés sur une période donnée rapporté au nombre de logements existant (ou taux de construction neuve) en début de cette période illustre la dynamique de la construction neuve.

Que ce soit dans la Région de Beaujeu, le Beaujolais Val de Saône ou le Haut Beaujolais, le rythme de construction en moyenne annuelle, a diminué sur la période 2008-2015 par rapport à la période 1999-2007. En réalité, le rythme de construction n'a augmenté que sur l'une des 11 communes du Beaujolais Val de Saône, sur l'une des 12 communes du Haut Beaujolais et sur 9 des 18 communes de la Région de Beaujeu. Le rythme de construction a également baissé pour Saint-Georges de Reneins.

Dans le Beaujolais Val de Saône, la période construction intense s'étale de 2004 à 2008 pour Belleville (749 logements commencés sur 5 ans avec un pic de 275 logements commencés en 2006), la période 2009-2015 enregistrant une construction plus modérée quoique toujours importante (454 logements commencés sur 7 ans). La commune de Saint-Jean d'Ardières a connu un rythme de construction soutenu de 2005 à 2014 (803 logements en 10 ans) avec 2 pics enregistrés en 2008 (180 logements commencés) et en 2012 (117 logements commencés).

Si l'on examine les taux de construction neuve entre 2008 et 2015, l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône est nettement supérieure à la moyenne constatée sur le nouveau Rhône. De tous les territoires étudiés, son taux de construction neuve est de loin le plus important. A l'inverse, le taux de construction neuve de la CC Haut Beaujolais est parmi les plus faibles

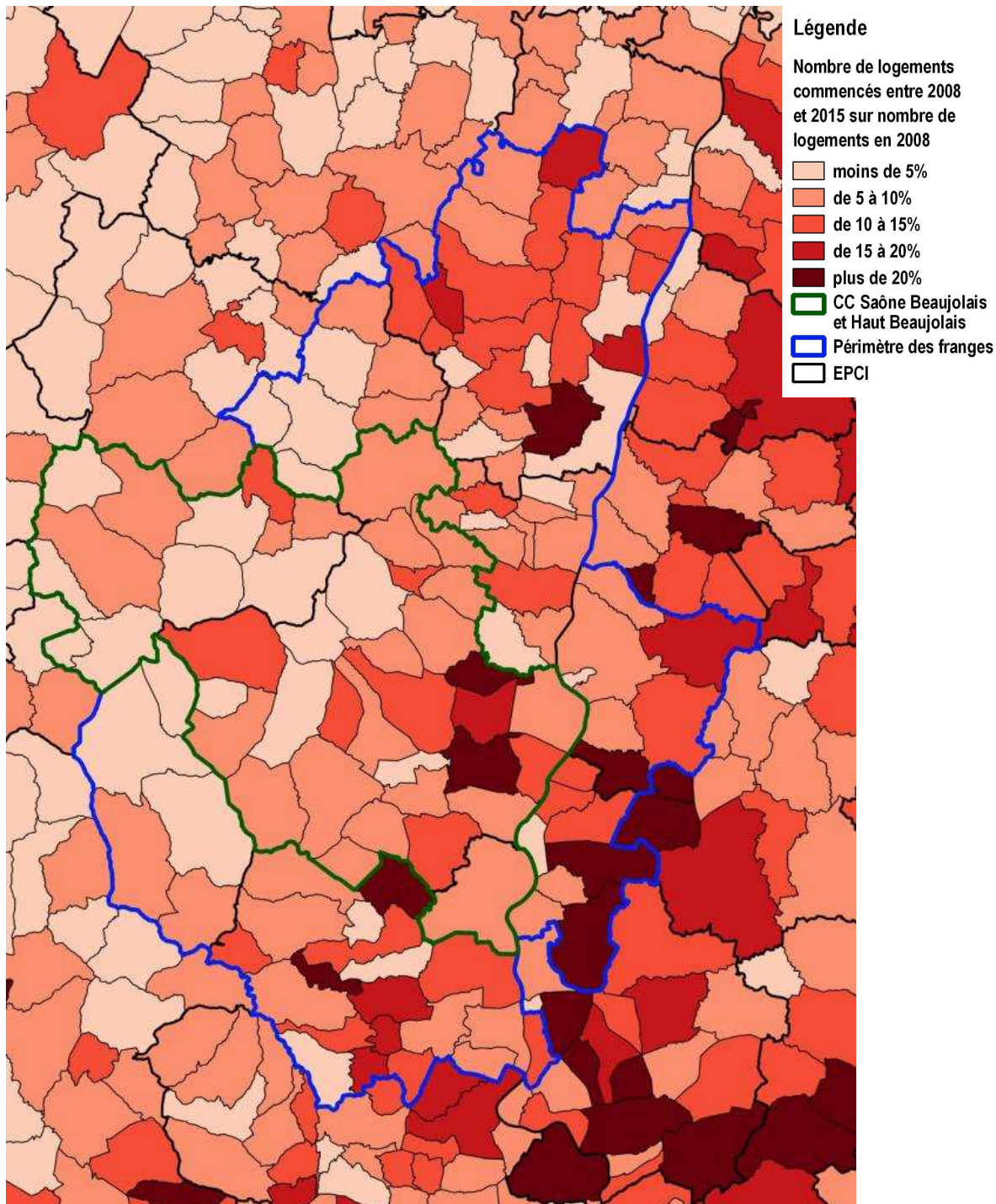
avec la CC Mâconnais Beaujolais. Il est également faible pour la Région de Beaujeu, quoique dans une moindre mesure.



Carte 15: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 selon les EPCI

Source : SITADEL de 2008 à 2014, INSEE – RP 2008

3 communes ont un taux de construction neuve supérieur ou égal à 20 % (c'est à dire que plus de 20 logements ont été construits entre 2006 et 2013 pour 100 logements existants en 2006 contre 16,6 en moyenne dans le nouveau Rhône)): Saint-Jean d'Ardières (53,9%), Lancié (22,2%) et Corcelles en Beaujolais (20%). Le taux de construction neuve sur Saint-Georges de Reneins est très faible (5,8%).



Carte 16 : Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 par commune

Source : SITADEL de 2008 à 2014, INSEE – RP 2008

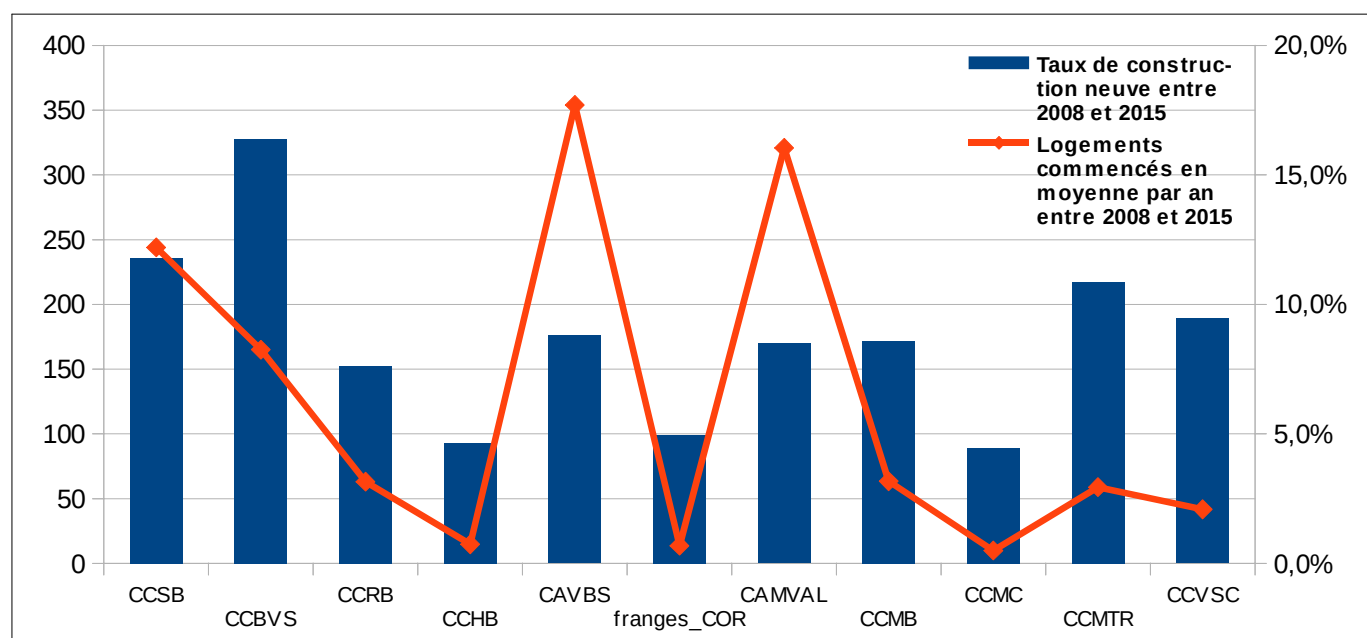
4.1.3. Une construction neuve dans le Haut Beaujolais excessive au regard de la demande

En effet, cela se manifeste par des des taux de vacance élevé pour les logements récents dans la CCHB. C'est une anomalie assez remarquable : le taux de vacance des logements construits après 1989 s'élève à plus de 18 % alors que pour tous les autres EPCI du Rhône, il ne dépasse pas 6,7 %. La raison en est sans doute la réalisation de programmes qui ne se sont pas vendus, et notamment de logements sociaux.

	Logements commencés de 1999 à 2015	Logements commencés en moyenne par an entre 1999 et 2015	Logements commencés en moyenne par an entre 1999 et 2007	Logements commencés en moyenne par an entre 2008 et 2015	Taux de construction neuve entre 1999 et 2007	Taux de construction neuve entre 2008 et 2015
CC Saône Beaujolais	4 600	271	295	244	18,9%	11,8%
CC Beaujolais Val de Saône	3 055	180	193	165	27,4%	16,4%
CC de la Région de Beaujeu	1 182	70	75	63	11,1%	7,6%
CC du Haut Beaujolais	423	25	34	15	13,1%	4,7%
CA Villefranche Beaujolais Saône franges_COR	8 232	484	600	354	19,5%	8,8%
CA Mâconnais Val de Saône (CAM)	306	18	22	14	9,6%	5,0%
CC Mâconnais Val de Saône (CAM)	5 385	317	313	321	10,2%	8,5%
CC Mâconnais Beaujolais	1 431	84	103	64	17,8%	8,6%
CC Mâconnais Charolais	328	19	28	10	15,7%	4,4%
CC Montmerle - Trois Rivières	1 303	77	92	59	24,1%	10,9%
CC Val-de-Saône - Chalaronne	848	50	57	42	17,0%	9,5%
Nouveau Rhône	47 011	2 765	2 927	2 583	16,6%	11,3%

Tableau 9: Rythme de construction et taux de construction neuve sur les périodes 1999-2007 et 2008-2015 selon les territoires d'étude

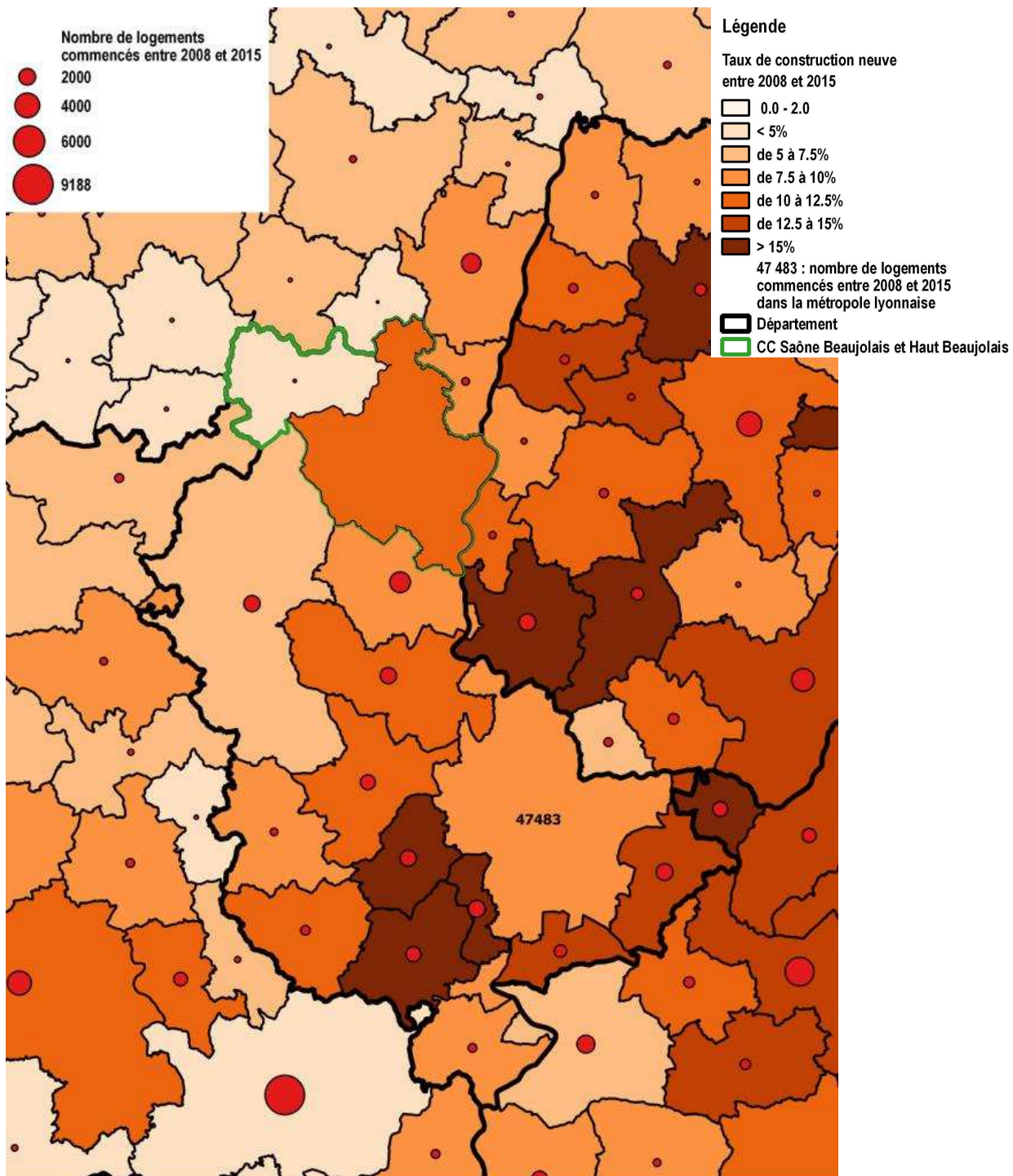
Source : SITADEL de 1999 à 2015



Graphique 1: Dynamique de la construction neuve entre 2008 et 2015 selon les territoires d'études

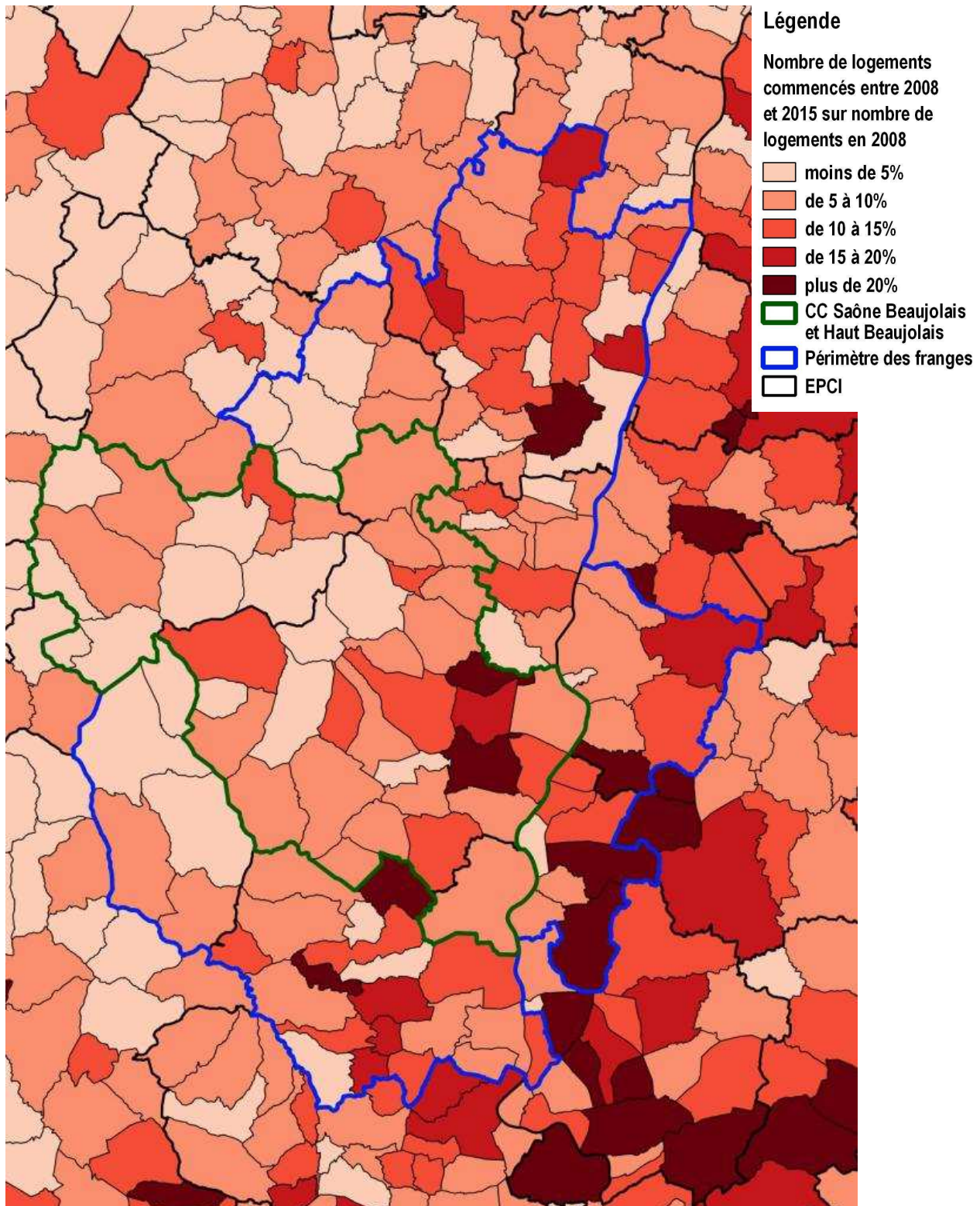
Source : SITADEL de 2008 à 2015

Si certains EPCI de l'Ouest Lyonnais enregistrent un taux de construction neuve supérieur à 15 %, la CC Saône Beaujolais se défend bien avec 11,8 % surtout dans la partie Beaujolais Val de Saône avec ses 16,4 %.



Carte 17: Taux de construction neuve entre 2008 et 2015 par EPCI

Source : SITADEI de 2008 à 2015, INSEE – RP 2008



Carte 18: Taux de construction neuve entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015

Source : SITADEL de 2008 à 20115

4.1.4. Des rythmes annuels de production de logements dépassant l'hypothèse haute du SCOT pour l'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières et Saint Georges de Reneins

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

L'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières et Saint-Georges de Reneins dépassent largement le seuil haut fixé par le SCOT en termes de production de logements. Villié Morgon dépassent également le seuil haut, quoique de peu et Monsols s'en approche. Pour respecter les orientations du SCOT, Belleville, Saint-Jean d'Ardières et Saint-Georges de Reneins devraient dès maintenant ralentir très sérieusement le rythme de construction sur leur territoire.

Pôle	Communes	Logements commencés	Objectifs annuels moyens du SCOT (en nbre de logements à créer par an sur la période 1999-2030)		Logements restant à construire 2016_2030		Logements restant à construire 2016_2030 en moyenne par an	
		Moyenne annuelle 1999-2015	Hyp basse	Hyp haute	Hyp basse	Hyp haute	Hyp basse	Hyp haute
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	286	268	392	3450	7294	246	521
	Arnas (1ère couronne)	60	62	103	908	2179	65	156
	Gleizé (1ère couronne)							
	Limas (1ère couronne)							
Belleville (Pôle 2)	Belleville	124	70	90	60	680	4	49
	Saint-Jean-d'Ardières							
	Taponas	22	19	38	220	809	16	58
	Cercié							
	Charentay							
	Corcelles-en-Beaujolais	15	13	26	141	544	10	39
	Saint-Lager							
Dracé								
Saint-Georges de Reneins (pôle2)	Saint-Georges de Reneins	55	39	39	270	270	19	19
Beaujeu (pôle 3)	Beaujeu	8	13	13	266	266	19	19
Villié Morgon (pôle 3)	Fleurie	7	7	11	103	227	7	16
	Villié Morgon	12	7	11	13	137	1	10
Monsols (pôle 3)	Monsols (ville centre)	9	11	11	187	187	13	13
Communes hors pôles	CC Saône Beaujolais	65	Rythme de construction légèrement inférieur au rythme constaté au cours des 10 années précédant l'élaboration ou la mise en révision des documents d'urbanisme					
Communes hors pôles	CC Haut Beaujolais	16						

Tableau 10: Comparaison du rythme de construction entre 1999 et 2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais

Source : SITADEL de 1999 à 2015

5. Une reconstruction de la ville sur la ville non négligeable, mais insuffisante au regard des orientations du SCOT

5.1. Plus de la moitié des communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont renouvelé une partie de leur parc de logements entre 2008 et 2013

La carte suivante indique le taux de construction neuve par rapport au nombre de logements créés entre 2008 et 2013. Un taux de 80% indique que 80 logements ont été construits pour 100 logements créés, c'est à dire qu'une part des logements créés est issue de la mobilisation du parc existant (division de grands logements en plusieurs logements plus petits ou changement de destination de bâtiment anciennement à usage d'activités économiques). Par contre, un taux de 120% signifie que 120 logements ont été construits pour seulement 100 logements créés, c'est à dire qu'au moins 20 logements construits ont servi à compenser la démolition de 20 logements existants. Un taux négatif signifie qu'il y a eu plus de démolition que de reconstruction et donc qu'au total le nombre de logements a diminué. Ces données à la commune sont à prendre avec précaution, car en deçà d'un certain seuil, elles peuvent conduire à des aberrations statistiques. Malgré tout, elles peuvent donner une idée des tendances générales.

27 communes sur les 41 que comptent les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont procédé à des opérations de démolition reconstruction : 6 d'entre elles dans le Beaujolais Val de Saône, 12 autres dans la Région de Beaujeu et les 8 dernières dans le Haut Beaujolais. Saint-Georges de Reneins n'est pas dans ce cas.

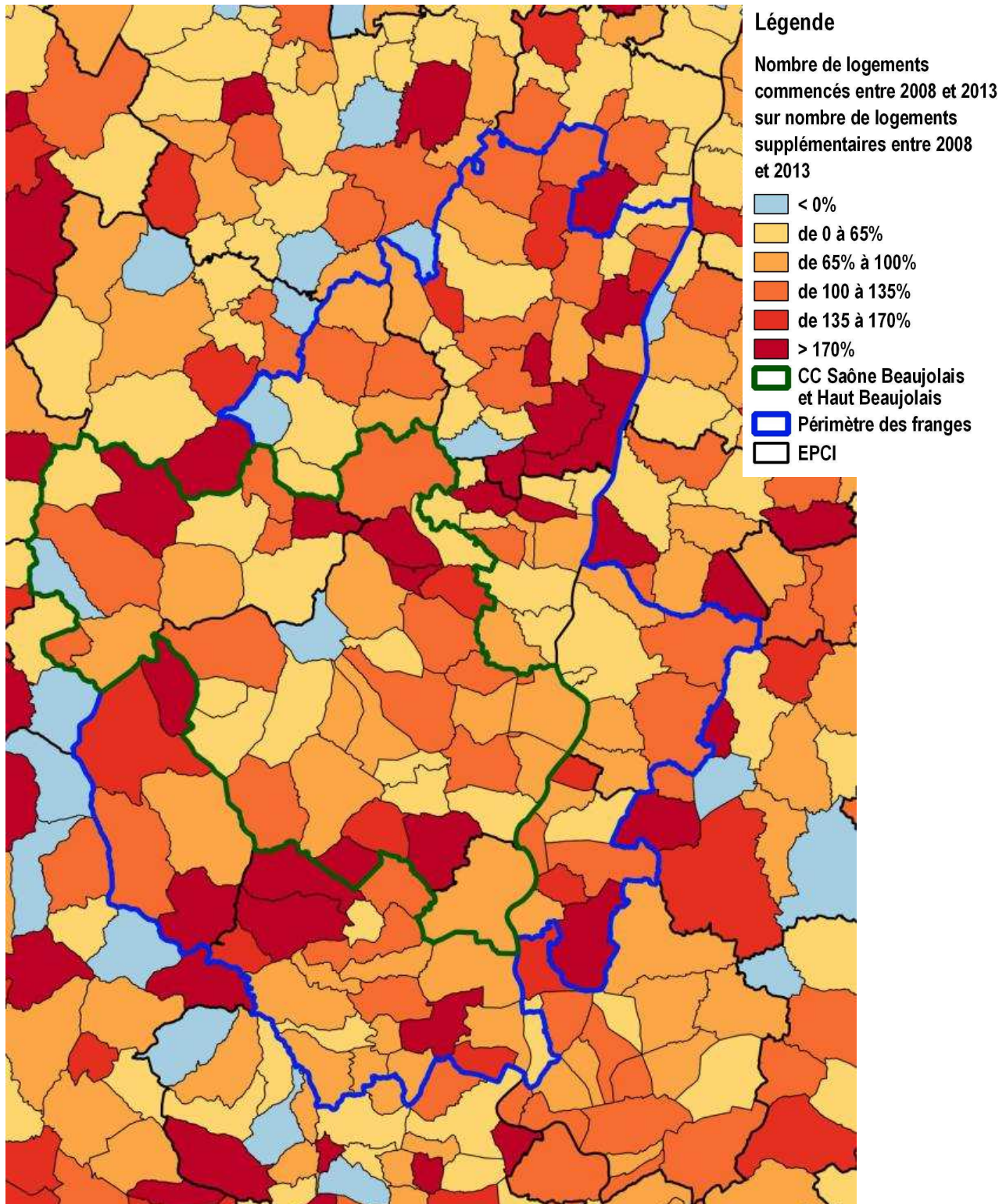
5.2. Un taux de renouvellement du parc significatif, surtout dans le Haut Beaujolais

Dans les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, les opérations de démolition/reconstruction entre 1999 et 2013 représentent respectivement 13,2 % et 34,3 % de la construction neuve. En réalité, elles sont plus importantes dans la Région de Beaujeu que dans le Beaujolais Val de Saône. L'analyse des territoires d'études montrent que le renouvellement urbain est plus important dans l'agglomération de Mâcon, ainsi que dans les territoires très ruraux comme le Haut Beaujolais et les franges de la CA de l'Ouest rhôdanien dans lesquels le parc de logements est de manière général plus vétuste.

	Nombre de logements construits pour 100 logements créés	Part de la démolition/re construction dans la construction neuve
Franges_CC SB		
CC Saône Beaujolais	111	13,2%
CC Beaujolais Val de Saône	111	11,4%
CC de la Région de Beaujeu	119	19,7%
CC du Haut Beaujolais	132	34,3%
CA Villefranche Beaujolais Saône	115	14,2%
CA Mâconnais Val de Saône	158	37,1%
CC Mâconnais Beaujolais	114	12,6%
CC Mâconnais Charolais	113	15,6%
CC Montmerle - Trois Rivières	106	9,4%
CC Val-de-Saône - Chalaronne	98	9,9%
franges_COR	146	33,7%

Tableau 11: Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve entre 1999 et 2013 selon les territoires d'étude

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



Carte 19: Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2013

Source : SITADEL de 2008 à 2013, INSEE – RP 2008 et 2013

5.3. Des objectifs de démolition/reconstruction qui ne sont pas atteints pour les polarités 2

Le tableau qui suit montre la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 par rapport aux objectifs fixés par le SCOT. Les données n'ont pas été étudiées à la commune, car en deçà d'un certain seuil, elles peuvent conduire à des aberrations statistiques. Les communes de polarité 3 et les communes hors pôles atteignent et même dépassent les orientations fixées par le SCOT. L'ensemble des communes de polarité 2 ont une part de démolition/reconstruction dans la construction neuve qui représente environ les deux tiers de celle fixée par le SCOT, hormis pour Saint Georges de Reneins pour laquelle cette part est nulle.

Pôle	Communes	Nbre total de logements commences 1999_2012	Nbre de logements supplémentaires entre 1999 et 2013	Part de la construction neuve dans l'évolution du nombre de logements	Nbre de logement démolis et reconstruits	Part de la démolition/reconstruction dans la construction neuve	Objectifs de démolition/reconstruction du SCOT
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	5 872	4 890	120,1%	982	16,7%	20,0%
	Arnas (1ère couronne)						
	Gleizé (1ère couronne)						
	Limas (1ère couronne)						
Belleville (Pôle 2)	Belleville	2 741	2 497	109,8%	289	10,5%	15,0%
	Saint-Jean-d'Ardières						
	Taponas						
	Cercié						
	Charentay						
	Corcelles-en-Beaujolais						
	Saint-Lager						
Dracé							
Saint-Georges de Reneins (pôle2)	Saint-Georges de Reneins	306	340	90,0%	0,0%	0	15,0%
Beaujeu (pôle 3)	Beaujeu	455	379	120,1%	83	18,2%	10,0%
Villié Morgon (pôle 3)	Fleurie						
	Villié Morgon						
Monsols (pôle 3)	Monsols (ville centre)	154	79	194,9%	75	48,7%	10,0%
Communes hors pôles	CC Saône Beaujolais	1098	918	119,6%	233	21,2%	5 à 7 %
Communes hors pôles	CC Haut Beaujolais	269	243	110,7%	70	26,0%	5 à 7 %

Tableau 12: Comparaison de la part de démolition/reconstruction dans la construction neuve constatée entre 2006 et 2011 et les orientations du SCOT

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

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

5.4.1. Une construction neuve où la part de l'individuel reste prépondérante

Dans la CC Saône Beaujolais, sur la période 2008-2015, le collectif et le groupé représentent respectivement 34 % et 8,6% de la construction neuve, soit au total 42,6 % contre seulement 38,9 % pour la période 1999-2007. Les formes urbaines denses se trouvent davantage dans le Beaujolais Val de Saône (près de la moitié de groupé et de collectif) que dans la Région de Beaujeu (un peu plus d'un quart de groupé et de collectif). Le Beaujolais Val de Saône est le territoire d'étude où la part des formes urbaines denses est la plus importante après les agglomérations de Mâcon et de Villefranche.

La CC Haut Beaujolais atteint un score honorable avec une part de groupé et de collectif de près d'un quart entre 2008 et 2015, ce qui est plutôt important pour un territoire très rural, même si cette part a été divisée par 2 par rapport à la période précédente. Dans la Région de Beaujeu également, la part d'individuel groupé a baissé entre ces deux périodes quoique dans une moindre mesure (26,1 % entre 2008 et 2015 contre 30,5 % entre 1999 et 2007)

Les résultats examinés au niveau communal montrent que, entre 2008 et 2015, seules 6 communes sur les 42 que comptent les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont une part de collectif et de groupé dans la construction neuve supérieure ou égale à 50 % pour la période 2008-2015 : Belleville, Saint-Jean d'Ardières, Vauxrenard, Beaujeu, Saint-Christophe et Propières, la commune de Belleville atteignant 78,2 % de collectif et de groupé. En fait, 72,2 % des logements collectifs ou groupés construits dans la CC Saône Beaujolais l'ont été dans les communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières.

Entre 2008 et 2015, 23 des 42 communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont une part d'individuel dans la construction neuve supérieure ou égale à 75 %: 6 dans le Beaujolais Val de Saône, 10 dans la Région de Beaujeu et 8 dans le Haut Beaujolais. Ce taux s'élève à 100 % pour 11 d'entre elles.

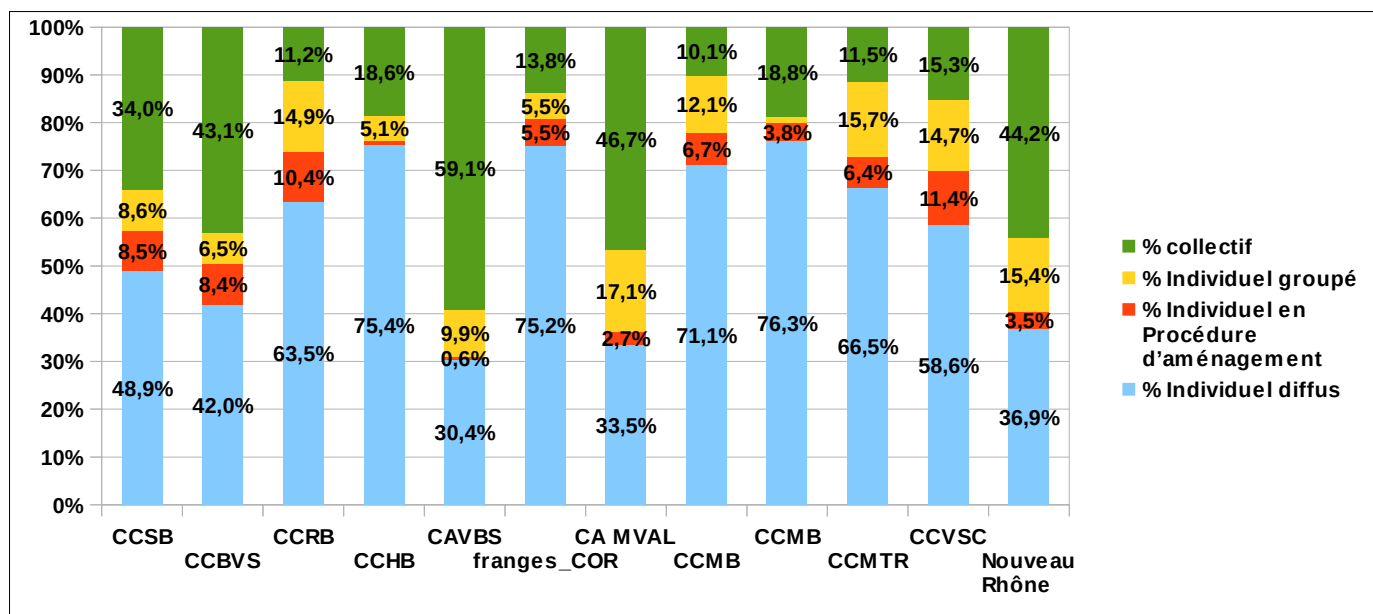
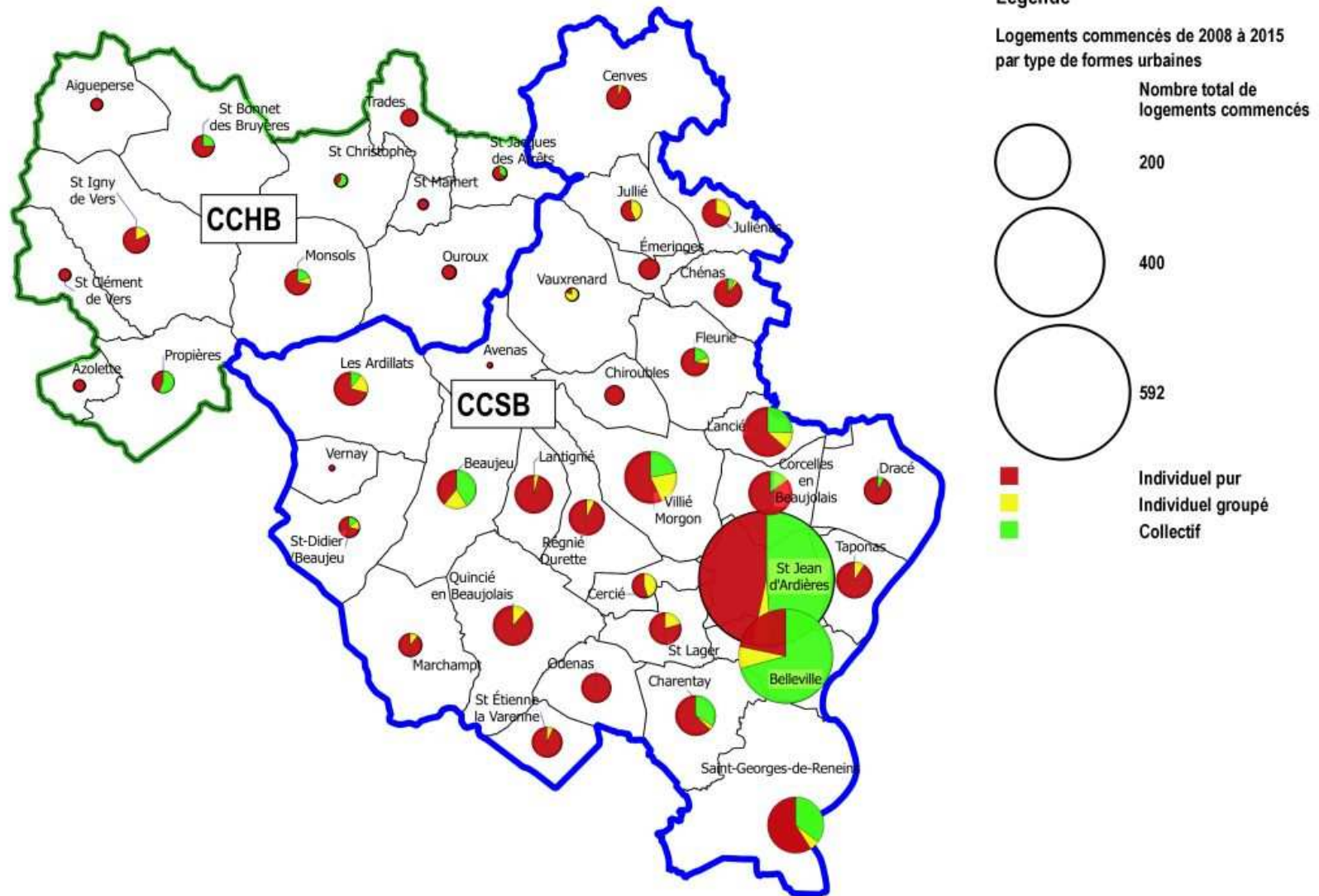


Tableau 13: Répartition de la construction neuve entre 2008 et 2015 par type de formes urbaines et selon les territoires d'étude

Source : SITADEL de 2008 à 2015



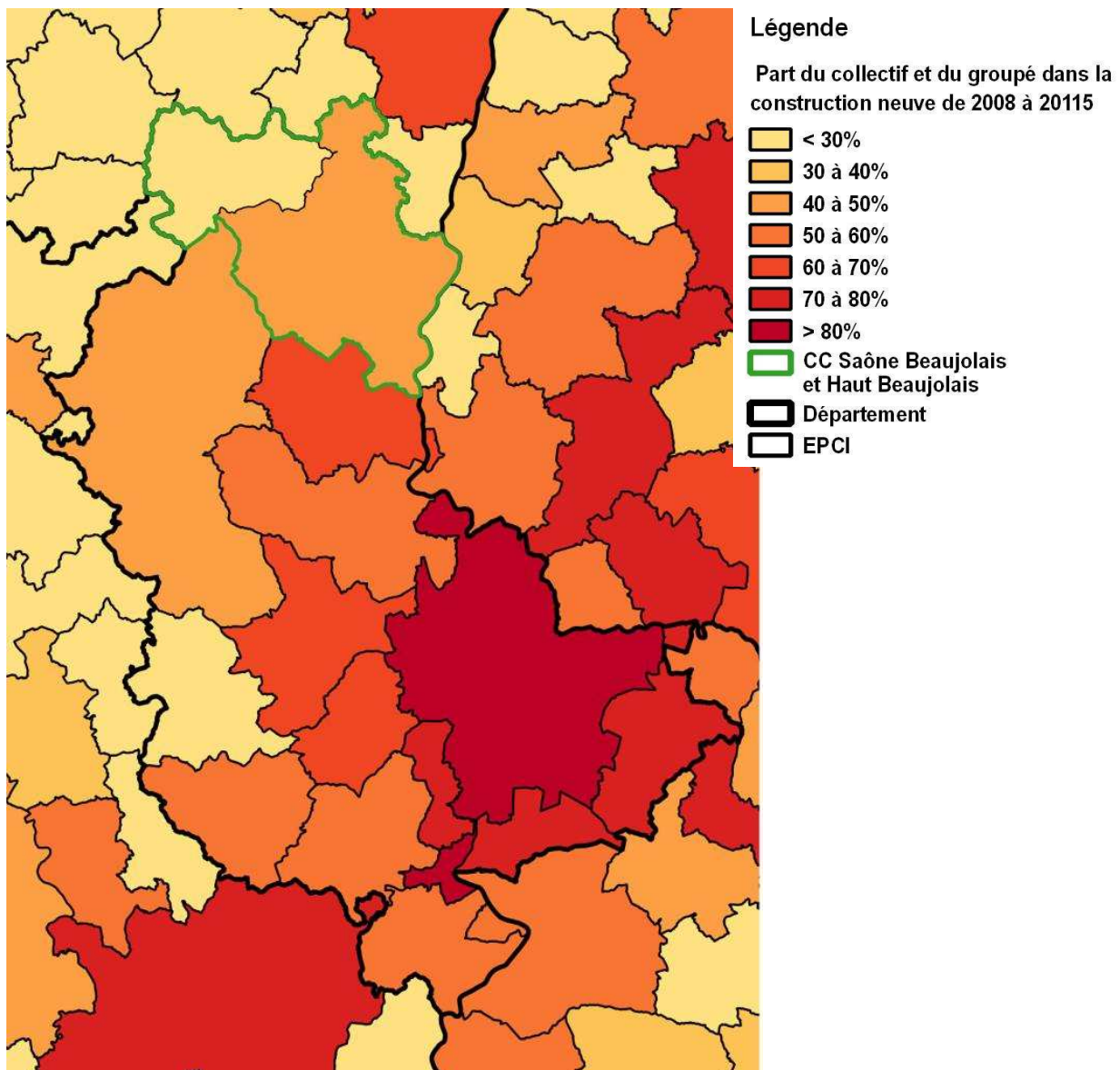
Carte 20: Répartition des logements commencé de 2008 à 2015 par type de formes urbaines

Source : SITADEL de 2008 à 2015

5.4.2. la CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais sont parmi les EPCI du Rhône dont les efforts de densification sont les moins importants

La CC du Haut Beaujolais fait partie des deux EPCI du Rhône dont la part du groupé et du collectif dans la construction neuve est inférieure à un quart. Elle se rapproche des caractéristiques constructives des territoires ruraux de Saône et Loire.

Quant à la CC Saône Beaujolais, elle se classe dans les quatre EPCI du Rhône dont la part du groupé et du collectif dans la construction neuve est inférieure à 50 %.



Carte 21: Part du collectif et du groupé dans la construction neuve du 1er janvier 2008 au 1er janvier 2015 selon les EPCI

Source : SITADEL de 2008 à 2015

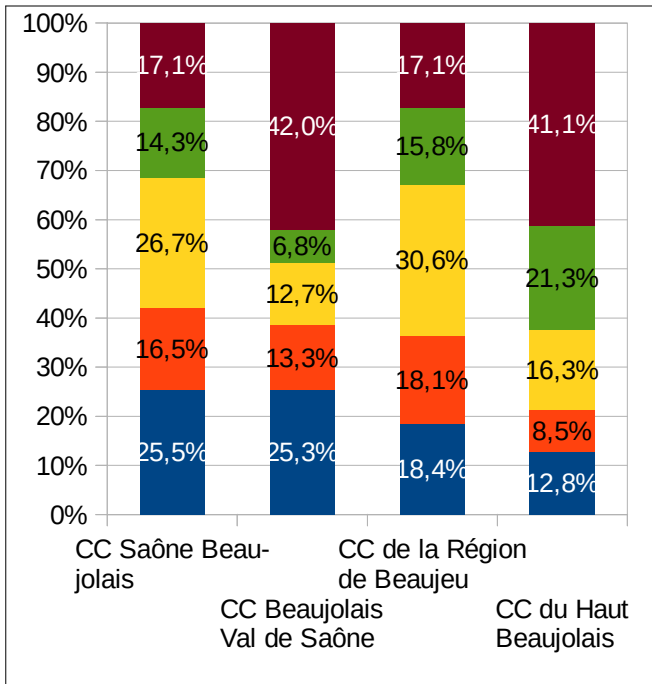
5.4.3. Une part de diffus qui va en augmentant

Quel que soit le territoire considéré, la part de l'individuel pur en diffus, c'est à dire réalisé en dehors du cadre d'une opération d'aménagement augmente entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015. Cette augmentation est particulièrement marquée pour le Beaujolais Val de Saône qui passe de 13,4 % de diffus dans la construction neuve à 42 %. Cela pourrait constituer un sujet de préoccupation en ce sens que le diffus est, dans la plupart des cas, davantage consommateur d'espace. Effectivement, les diagrammes ci-après analysant la répartition de l'individuel pur par tranche de surface utilisée pour les terrains nécessaires à la construction pour le diffus ou dans le cadre d'une opération d'aménagement confirment cet état de fait. Les surfaces de moins de 900 m2 sont proportionnellement plus utilisées dans le cadre d'opérations d'aménagement, sauf pour le Haut Beaujolais. Il faut cependant tempérer la préoccupation que cela peut susciter : En effet, même pour le diffus, les surfaces utilisées ont tendance à devenir moins importantes. En revanche, on trouve dans le cadre d'opérations d'aménagement une part de terrains de grande superficie (1 801 à 2 500 m2) non négligeable.

	1999-2007	2008-2015
CCSB	28,4%	48,9%
CCBVS	13,4%	42,0%
CCRB	54,1%	63,5%
CCHB	47,1%	75,4%
CAVBS	14,3%	30,4%
franges_COR	75,1%	75,2%
CA MVAL	32,1%	33,5%
CCMB	36,4%	71,1%
CCMB	66,7%	76,3%
CCMTR	35,4%	66,5%
CCVSC	39,5%	58,6%
Nouveau Rhône	31,7%	36,9%

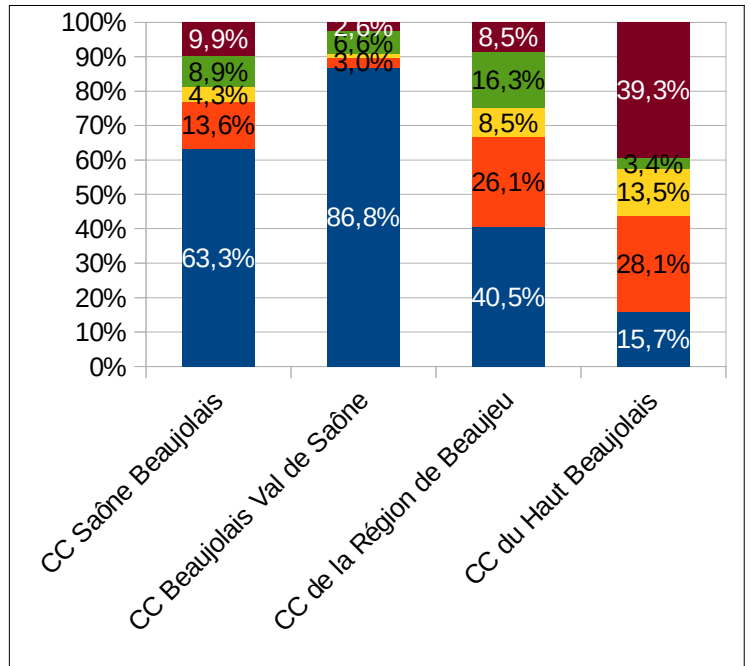
Carte 22: Evolution de la part d'individuel pur diffus dans la construction neuve entre les périodes 1999-207 et 2008-2015

Source : SITADEL de 1999 à 2015



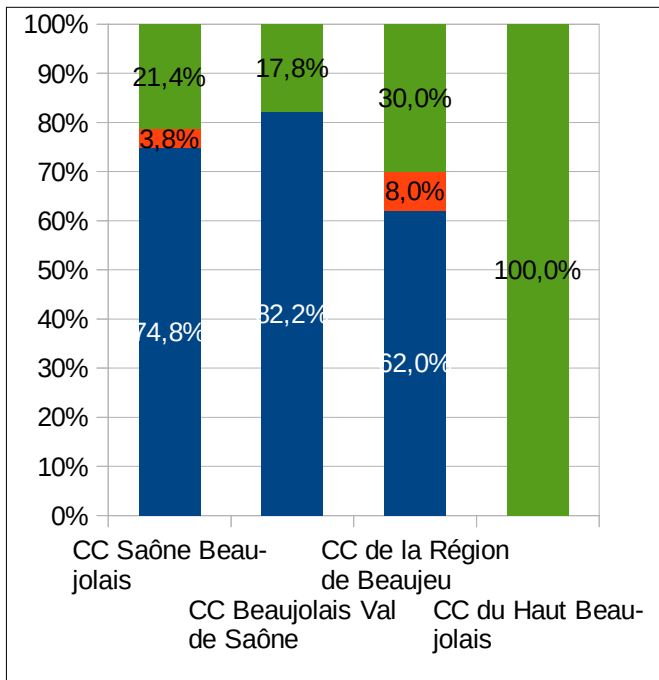
Graphique 2 : Répartition de l'individuel diffus par tranches de superficie de terrain de 1999 à 2007

Source : SITADEL de 1999 à 2007



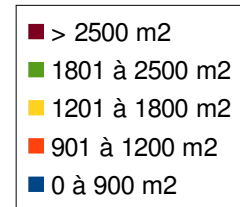
Graphique 3 : Répartition de l'individuel diffus par tranches de superficie de terrain de 2008 à 2015

Source : SITADEL de 2008 à 2015



Graphique 4 : Répartition de l'individuel pur dans le cadre d'une opération d'aménagement par tranches de superficie de terrain de 2008 à 2015

Source : SITADEL de 2008 à 2015



5.4.4. Plusieurs polarités sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines

Le tableau ci-après compare la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve par rapport aux objectifs du SCOT. Celui-ci ne donne pas d'objectifs chiffrés, mais il apparaît clairement que les communes d'Arnas et de Gleizé de polarité 1 et toutes les communes de polarité 2 à l'exception de Belleville ne respectent pas les orientations du SCOT. Dans les polarités 3, seule les communes de Beaujeu et Monsols les atteignent.

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

En moyenne, l'ensemble des communes hors pôles, avec plus de 20 % de groupé et de collectif respectent davantage les orientations du SCOT que les autres communes, alors que l'enjeu de densification est moindre pour elles.

Pôle	Communes	Logements commencés 1999_2015 hors résidences				Objectifs SCOT
		Individuel pur en %	Individuel groupé en %	Collectif en %	Groupé + collectif en %	
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	4,10%	5,50%	90,40%	95,90%	Collectif et groupé prépondérants
	Arnas (1ère couronne)	64,30%	18,80%	16,90%	35,70%	
	Gleizé (1ère couronne)	59,10%	20,40%	20,40%	40,80%	
	Limas (1ère couronne)	31,60%	10,10%	58,30%	68,40%	
Belleville (Pôle 2)	Belleville	35,1%	12,4%	52,6%	65,0%	Collectif et groupé majoritaires
	Saint-Jean-d'Ardières	53,9%	8,7%	37,4%	46,1%	
	Taponas	91,1%	4,9%	4,1%	9,0%	
	Cercié	64,0%	20,0%	16,0%	36,0%	
	Charentay	57,0%	10,7%	32,2%	42,9%	
	Corcelles-en-Beaujolais	81,7%	5,4%	12,9%	18,3%	
	Saint-Lager	73,1%	17,9%	9,0%	26,9%	
	Dracé	89,2%	2,9%	7,8%	10,7%	
Saint-Georges de Reneins (pôle2)	Saint-Georges de Reneins	59,0%	5,7%	35,2%	41,0%	Equilibre entre individuel, groupé et collectif
Beaujeu (pôle 3)	Beaujeu	40,1%	8,0%	51,8%	59,8%	
Villié Morgon (pôle 3)	Fleurie	56,0%	6,6%	37,4%	44,0%	
	Villié Morgon	61,3%	18,6%	20,1%	38,7%	
Monsols (pôle 3)	Monsols (ville centre)	33,8%	5,2%	61,0%	66,2%	Prédominance de l'individuel en laissant une part au collectif et au groupé
Communes hors pôles	CC Saône Beaujolais	79,5%	8,5%	12,0%	20,5%	
Communes hors pôles	CC Haut Beaujolais	77,9%	6,3%	15,8%	22,1%	

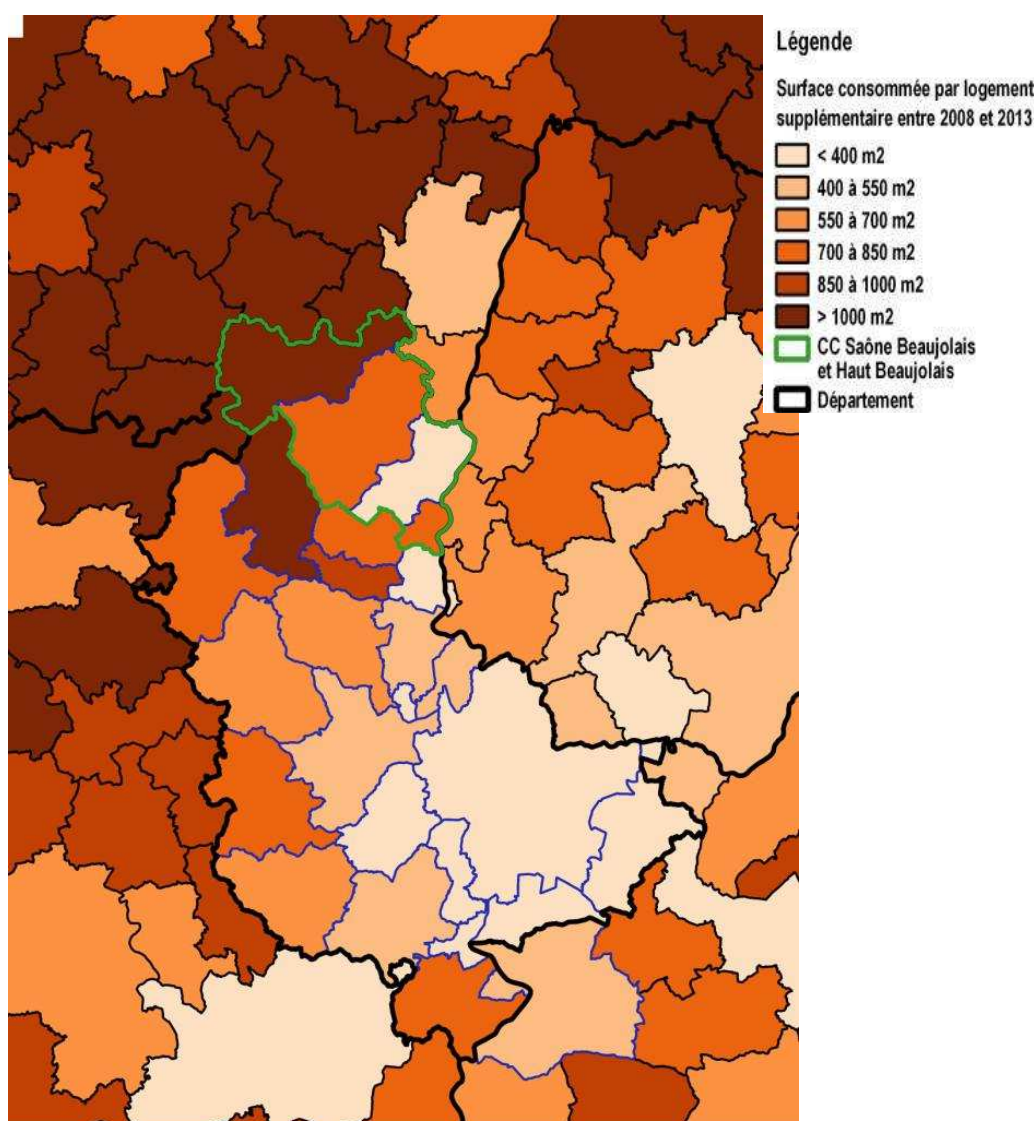
Tableau 14: Comparaison de la part des différentes formes urbaines dans la construction neuve sur la période 1999-2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais

.Source : SITADEL de 1999 à 2015

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

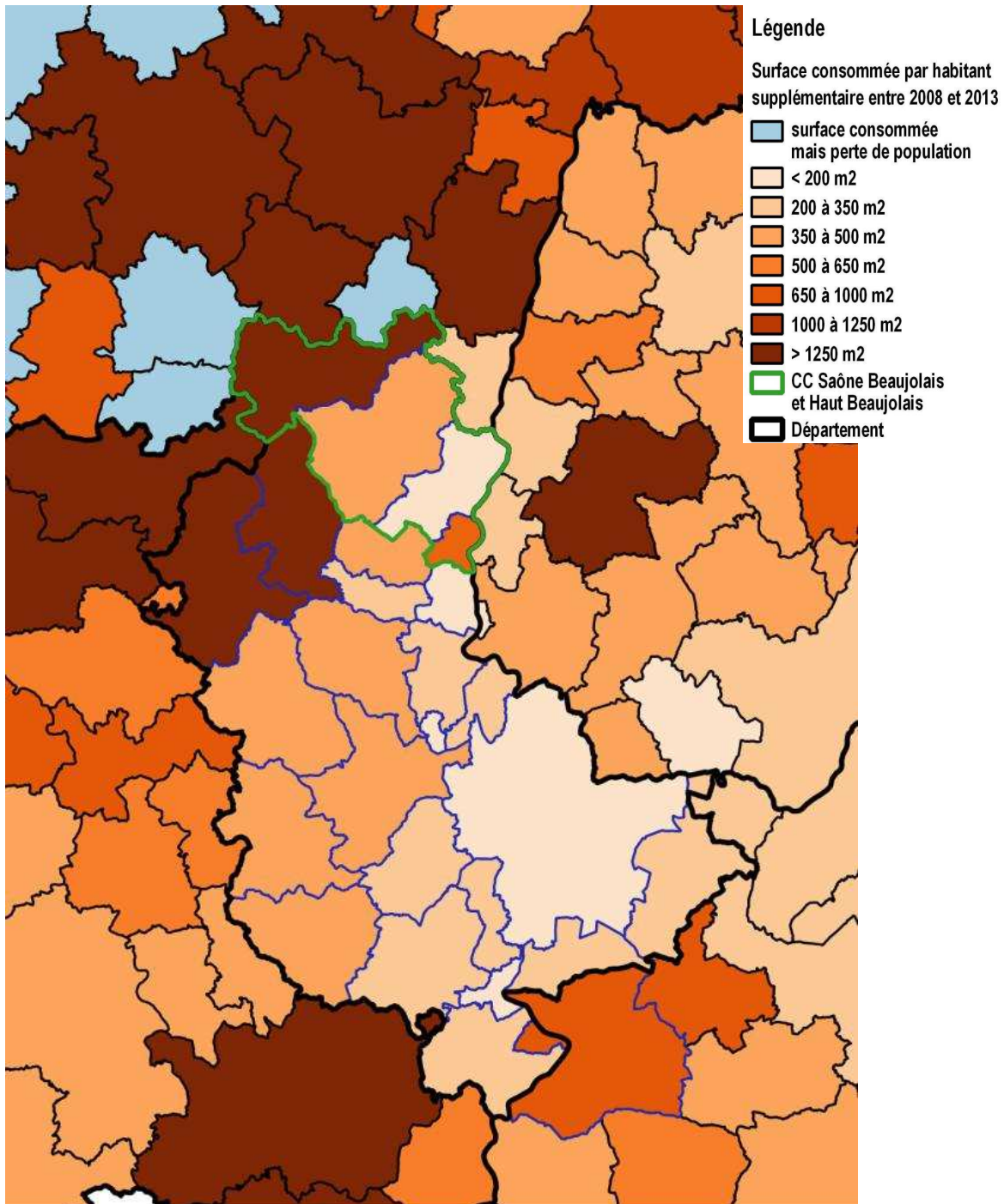
Entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2013, la surface moyenne consommée par logement dans les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais s'élève respectivement à 541 m² et 1 535 m². Mais si l'analyse des données est menée à l'échelle des anciens EPCI, des différences assez sensibles apparaissent entre la Région de Beaujeu et le Beaujolais Val de Saône. Ce dernier est beaucoup plus économe en consommation foncière avec 391 m² par logement contre 817 m² dans la Région de Beaujeu.

En revanche si l'on ramène cette consommation au nombre d'habitants supplémentaires, la Région de Beaujeu se révèle plus économe avec 457 m² par habitant, même si ce chiffre reste supérieur à celui constaté pour le Beaujolais Val de Saône (185 m²). En revanche, le Haut Beaujolais consomme 11,4 ha entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2013, alors qu'il perd de la population.



Carte 23: Consommation foncière moyenne par logement supplémentaire entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2013 dans les EPCI

Source : MAJIC – DGFIP 2015



Carte 24: Consommation foncière moyenne par habitant supplémentaire entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2013 dans les EPCI

Source : MAJIC – DGFIP 2015

5.6. Une diminution de la consommation foncière par logement dans le Beaujolais Val de Saône

Ainsi, la densité de construction dans le Beaujolais Val de Saône est la plus importante de tous les territoires de comparaison, à l'exception de la CA Villefranche Beaujolais Saône et elle a été multipliée par 1,5 entre les périodes 1999-2006 et 2007-2014. En revanche, le Haut Beaujolais présente la densité de construction la plus faible et de plus elle a diminué entre les deux périodes considérées. La densité dans la Région de Beaujeu est plutôt faible et n'a que très peu augmentée.

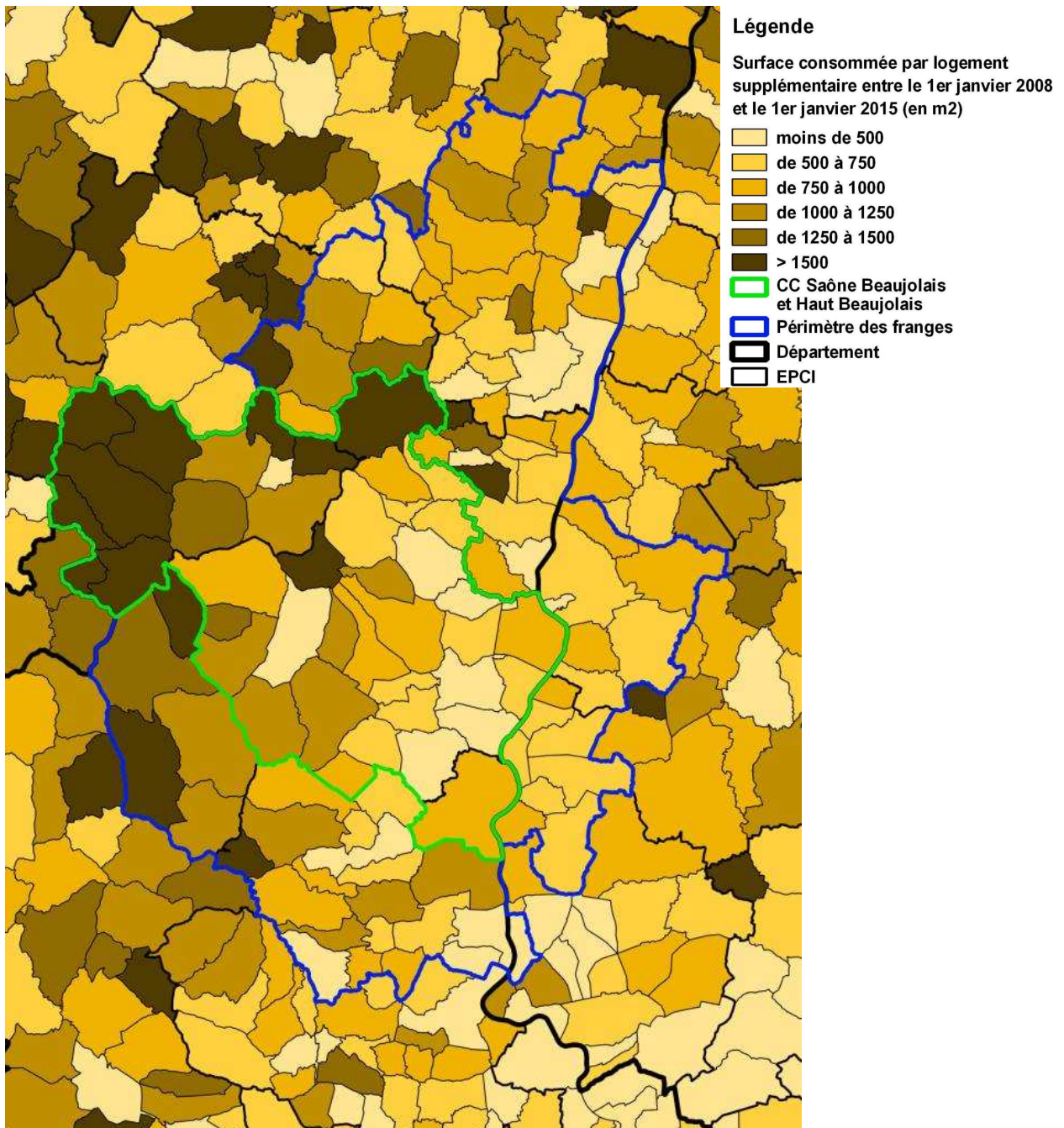
	Consommation foncière pour le logement 1999-2006 en ha	Consommation foncière pour le logement 2007-2014 en ha	Consommation foncière pour le logement 1999-2006 moyenne annuelle en ha	Consommation foncière pour le logement 2007-2014 moyenne annuelle en ha	Logements construits 1999-2006	Logements construits 2007-2014	Surface moyenne consommée pour un logement 1999-2006 en m2	Surface moyenne consommée pour un logement 2007-2014 en m2	densité des logements construits 1999-2006 (en logts par ha)	densité des logements construits 2007-2014 (en logts par ha)
Franges_CCSB										
CC Saône Beaujolais	152	143	22	7	1 828	2 604	832	549	12	18
CC Beaujolais Val de Saône	80	71	11	6	1 146	1 757	701	404	13	23
CC de la Région de Beaujeu	45	58	6	9	459	708	991	815	10	11
CC du Haut Beaujolais	17	16	2	2	172	103	967	1 556	10	6
CA Villefranche Beaujolais Saône	141	127	20	6	3 955	3 752	357	338	28	30
franges_COR	23	18	3	5	147	130	1 593	1 378	6	7
CA Mâconnais Val de Saône	138	119	20	6	2 034	2 377	681	500	15	20
CC Mâconnais Beaujolais	62	43	9	5	663	602	942	721	11	14
CC Mâconnais Charolais	13	9	2	5	134	83	993	1 090	10	9
CC Montmerle - Trois Rivières	77	33	11	3	797	505	964	652	10	15
CC Val-de-Saône - Chalarnonne	35	29	5	6	465	457	753	637	13	16

Tableau 15: Evolution de la consommation foncière pour le logement entre les périodes 1999-2005 et 2006-2012 selon les territoires

Source : DGFIP - Majic 2013

Au niveau communal, la CC Saône Beaujolais ne compte que 6 communes dont la consommation foncière par logement est inférieure ou égale à 500 m² pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2015 : Belleville, Charentay, Saint-Jean d'Ardières, Lancié dans le Beaujolais Val de Saône et Fleurie et Beaujeu dans la Région de Beaujeu.

Dans le Haut Beaujolais, toutes les communes sauf Saint-Mamert enregistrent une consommation foncière par logement supérieure à 1000 m² pour cette période. Pour deux d'entre elles, cette consommation foncière est supérieure à 2000 m² par logement.



Carte 25: Consommation foncière par logement entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2015 par commune

Source : DGFIP – MAJIC 2015

5.7. Une consommation foncière qui pourrait atteindre au minimum 400 ha entre 2016 et 2030

Si l'on poursuit les tendances constatées sans recadrer les polarités selon les orientations du SCOT en matière de construction neuve, la consommation foncière atteindrait 400 ha uniquement pour les communes classées en polarité. Ce serait donc un minimum qui serait prélevé essentiellement sur les terres agricoles. Si l'on raisonne en termes de capacité productive alimentaire, deux chiffres peuvent donner une idée de ce que représenterait dans l'absolu une telle consommation foncière :

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

La disparition de 400 ha de terres agricoles signifierait que l'alimentation de 1 333 habitants ne serait plus assurée, soit l'équivalent de la population d'une commune comme Quincié en Beaujolais. Autrement exprimé, c'est la capacité de production de plus de 9 millions de baguettes de pain qui disparaîtrait.

La population s'imagine souvent que la demande alimentaire peut toujours être satisfaite, si ce n'est localement, nationalement voire mondialement. Or les conflits d'usage du foncier se généralisent partout et il importe de se soucier de préserver les capacités productives locales lorsqu'elles existent. Certains pourraient argumenter que les terres consommées seraient essentiellement viticoles, que le vin n'est pas essentiel à l'alimentation humaine et que le Beaujolais est en proie à une crise qui a abouti à abandonner la culture de la vigne sur de nombreuses parcelles. Pour autant, serait-il réellement moins préjudiciable d'urbaniser sans scrupule le terroir viticole garant de l'identité du territoire, sans retour en arrière possible : une fois artificialisées, les terres sont perdues définitivement pour un usage agricole.

Préserver les terres agricoles et naturelles signifie donc un recadrage strict du rythme d'urbanisation des communes de la CC Saône Beaujolais : Si l'on respecte strictement les logements restant à construire d'ici 2030 pour respecter les orientations du SCOT en matière de rythme de construction neuve, la surface consommée entre 2016 et 2030 selon l'hypothèse haute serait limitée à 303 ha au lieu de 400, soit une économie de 97 ha. Une autre solution serait, si l'on souhaite conserver le développement actuel, d'imposer des densités de construction beaucoup plus importantes.

5.8. Synthèse

Corollaire de l'évolution démographique, la dynamique de la construction neuve est particulièrement intense dans la CC Saône Beaujolais, surtout dans le Beaujolais Val de Saône malgré un fléchissement dans le temps du rythme de construction, la production de logements étant portée par Belleville et Saint-Jean d'Ardières. En revanche, elle est très faible dans la CC du Haut Beaujolais. Les rythmes annuels de production de logements de trois communes dépassent l'hypothèse haute du SCOT, et ce de manière très importante pour Belleville et Saint-Jean d'Ardières. Afin de respecter les orientations du SCOT à l'horizon 2030, ces deux communes devraient dès maintenant freiner très sérieusement le rythme de construction sur leur territoire. La construction neuve dans le Haut Beaujolais semble excessive au regard de la demande comme l'indique des taux de vacance élevés pour les logements récents. La raison en est sans doute la réalisation de programmes qui ne se sont pas vendus, et notamment de logements sociaux.

Le taux de renouvellement du parc est significatif, surtout dans le Haut Beaujolais. Plus de la moitié des communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont renouvelé une partie de leur parc de logements. Toutefois, au regard des orientations du SCOT, les objectifs de démolition/reconstruction ne sont pas atteints pour les polarités 2, contrairement aux polarités 3 et aux communes hors pôles. L'ensemble des communes de polarité 2 ont une part de démolition/reconstruction dans la construction neuve qui est présente environ le tiers de celles fixées par le SCOT.

Pour la période 2008-2015, la part de l'individuel reste prépondérante dans la construction neuve, même si elle a diminué par rapport à la période 1999-2005. La part du diffus va en augmentant de manière très marquée par rapport à la tendance générale, ce qui constitue un sujet de préoccupation en ce sens que le diffus est, dans la plupart des cas, davantage consommateur d'espace. Toutefois, même pour le diffus, les surfaces utilisées ont tendance à devenir moins importantes. La CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais font partie des EPCI du Rhône dont les efforts de densification entre 2008 et 2015 ont été les moins importants. Toutes les communes de polarité 2 à l'exception de Belleville ne respectent pas les orientations du SCOT en matière de densité des formes urbaines. Dans les polarités 3, seule les communes de Beaujeu et Monsols les atteignent. Pour certaines de ces communes qui devront rattraper un retard important, l'essentiel de la construction neuve devra se réaliser sous forme de collectif et de groupé dans les années à venir.

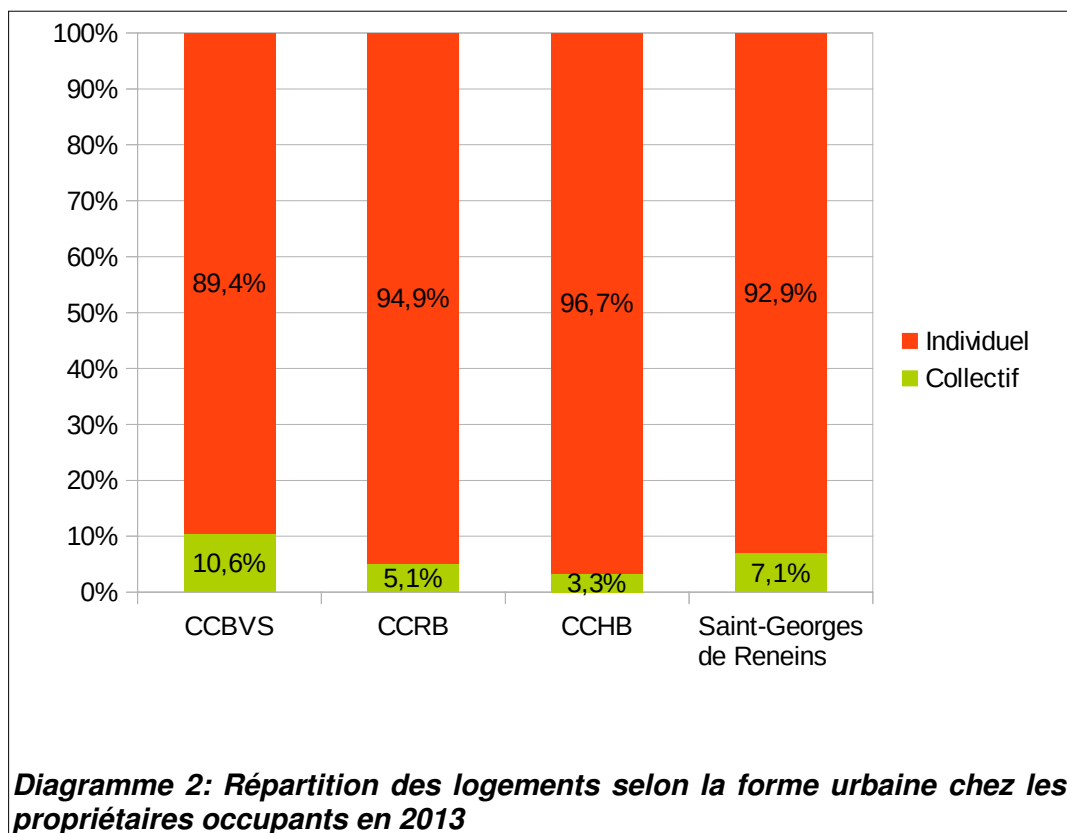
Sur la période 2007-2014, les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont consommé respectivement 129 ha et 17 ha pour la production de logements, soit en moyenne 18 ha et 2 ha par an. Pour la CC Saône Beaujolais, ce chiffre est en hausse par rapport à la période 1999-2006, alors que sur les territoires de comparaison, la tendance est à la baisse ou à la stagnation. La responsabilité en incombe à la Région de Beaujeu, car sur le Beaujolais Val de Saône, la forte augmentation de la densité de la construction a compensé le volume de construction considérable. Par contre, la densité de construction est très faible dans le Haut Beaujolais et elle a diminué entre les deux périodes.

Si l'on poursuit les tendances constatées sans recadrer les polarités selon les orientations du SCOT en matière de construction neuve, la consommation foncière atteindrait 219 ha entre 2016 et 2030 uniquement pour les communes classées en polarités. Ce serait donc un minimum qui serait prélevé essentiellement sur les terres agricoles. Préserver les terres agricoles et naturelles signifie donc un recadrage rigoureux du rythme d'urbanisation des communes de la CC Saône Beaujolais : Si l'on respecte strictement les logements restant à construire d'ici 2030 pour respecter les orientations du SCOT en matière de construction neuve, la surface consommée entre 2016 et 2030 serait limitée à 303 ha au lieu de 400. Une autre solution serait, si l'on souhaite conserver le développement actuel, d'imposer des densités de construction beaucoup plus importantes.

6. L'individuel règne dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais

6.1.1. Les plus forts taux du département en individuel chez les propriétaires occupants

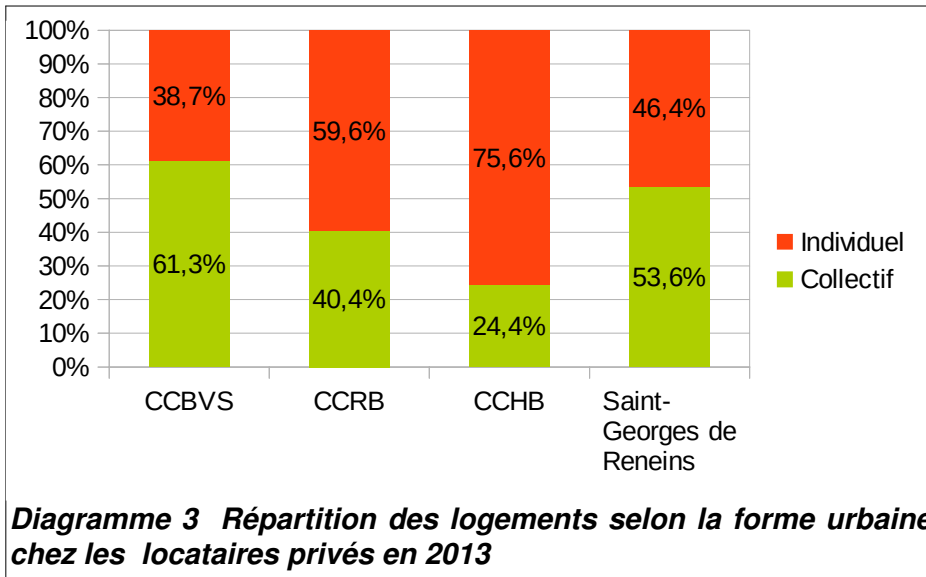
En effet, la Région de Beaujeu et surtout le Haut Beaujolais tiennent la tête de classement parmi tous les EPCI du Rhône en ce qui concerne le taux d'individuel chez les propriétaires occupants, devançant même d'autres territoires ruraux comme les CC de Chamousset en Lyonnais et des Hauts du Lyonnais. En ce qui concerne le Haut Beaujolais, il figure même parmi les 12 EPCI de la Région Rhône-alpes pour ce qui est de la suprématie de l'individuel chez les propriétaires occupants. Le Beaujolais Val de Saône occupe une place beaucoup plus modeste dans ce classement.



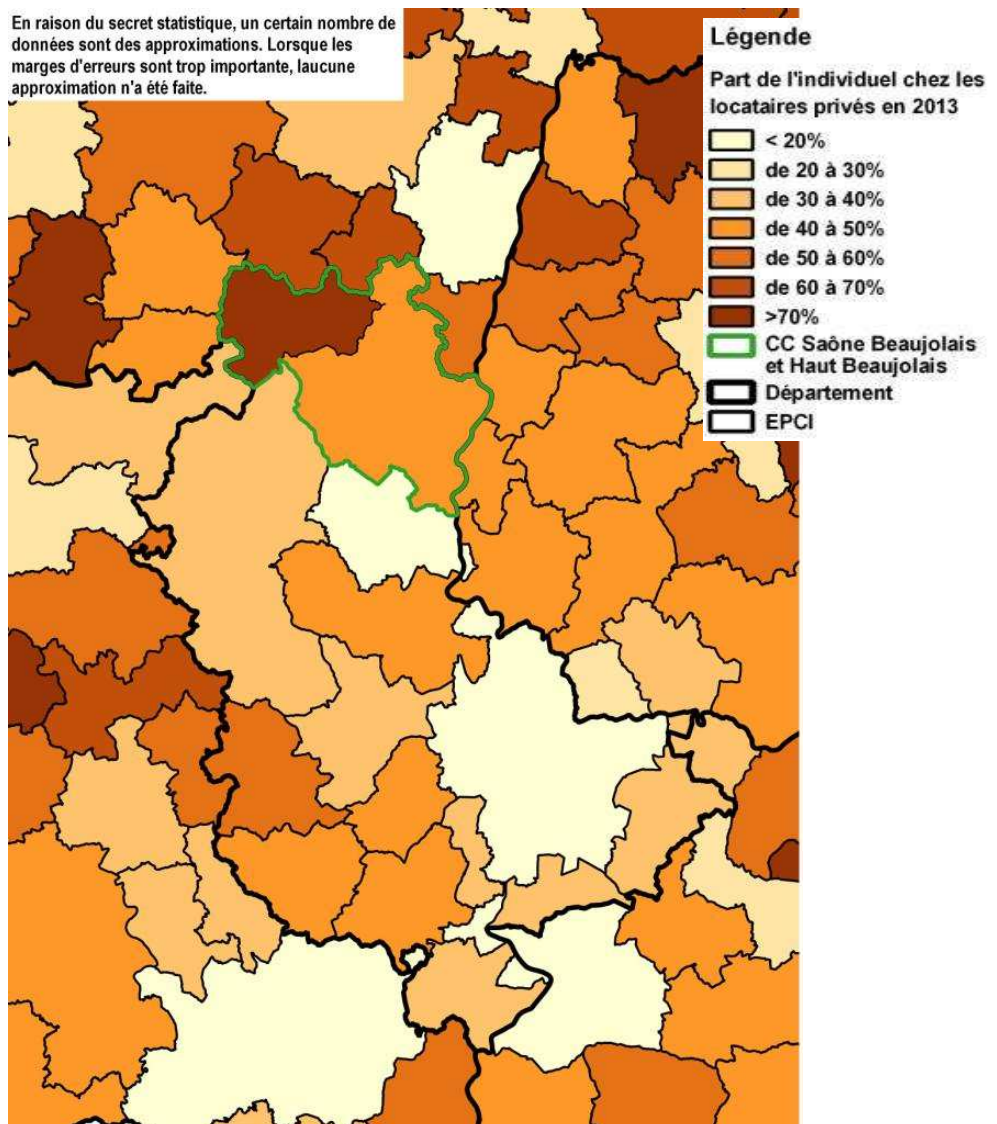
Source FILOCOM 2013

6.1.2. L'individuel prédomine même dans le parc locatif privé

En effet avec la Région de Beaujeu et surtout le Haut Beaujolais avec respectivement plus des trois quarts et près de 60 % de leur parc locatif privé en individuel font partie des 3 seuls EPCI du Rhône pour lesquels l'individuel prédomine dans le parc locatif privé (le troisième est la CC de Saint-Laurent de Chamousset avec 54,8 % d'individuel). Le Haut Beaujolais figure dans le palmares des 7 EPCI de la Région Rhône-Alpes qui enregistrent la part la plus élevée de l'individuel dans le parc locatif privé. L'individuel tient également une place importante dans le parc locatif privé du Beaujolais Val de Saône, mais reste minoritaire (47 % du parc locatif privé).



Source FILOCOM 2013

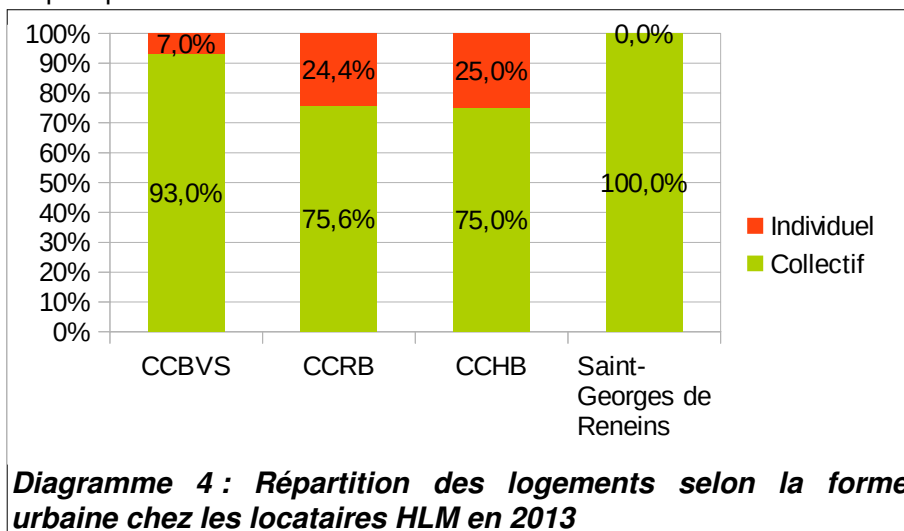


Carte 26 : Part de l'individuel chez les locataires privés en 2013 selon les EPCI

Source FILOCOM 2013

6.1.3. L'individuel tient également une place importante dans le parc locatif social

Avec près d'un quart d'individuel dans le parc locatif social, le Haut Beaujolais et la Région de Beaujeu sont parmi les trois premiers EPCI du Rhône en termes de poids de l'individuel dans cette catégorie de parc, après la CC de l'Est Lyonnais (41,2 % du parc locatif social). Cependant, pour un territoire aussi rural, cette part reste assez modérée. De nombreux EPCI de Rhône-Alpes ont une part bien plus importante d'individuel dans le parc social, cette part pouvant même atteindre les 100 %.



6.1.4. Dans le Haut Beaujolais, une évolution des différents parcs qui laisse toujours une part importante à l'individuel

Les données FILOCOM 2005 n'ont pas pu être mobilisées pour les anciens EPCI Beaujolais Val de Saône et Région de Beaujeu, mais pour le Haut Beaujolais, les constats sont les suivants pour les évolutions entre 2005 et 2013 :

- La contribution du collectif à l'augmentation du parc de propriétaires occupants n'est que de 3,3 %. C'est la plus faible contribution de tous les EPCI du Rhône.
- La contribution du collectif à l'augmentation du parc de locataires privés s'élève à 52,2 %. C'est une régression par rapport à l'état actuel du parc (75 % de collectif). De plus c'est la plus faible contribution de tous les EPCI du Rhône après la CC de l'Ouest Rhôdanien (33,6%) et la CC de la Région de Condrieu (37,3%).

6.2. Synthèse

L'individuel règne dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais.

La Région de Beaujeu et surtout le Haut Beaujolais tiennent la tête de classement parmi tous les EPCI du Rhône en ce qui concerne le taux d'individuel chez les propriétaires occupants, devenant même d'autres territoires ruraux comme les CC de Chamousset en Lyonnais et des Hauts du Lyonnais. En ce qui concerne le Haut Beaujolais, il figure même parmi les 12 EPCI de la Région Rhône-alpes pour ce qui est de la suprématie de l'individuel chez les propriétaires occupants. Le Beaujolais Val de Saône occupe une place beaucoup plus modeste dans ce classement.

L'individuel prédomine même dans le parc locatif privé. En effet avec la Région de Beaujeu et surtout le Haut Beaujolais avec respectivement plus des trois quarts et près de 60 % de leur parc locatifs privé en individuel font partie des 3 seuls EPCI du Rhône pour lesquels l'individuel prédomine dans le parc locatif privé (le troisième est la CC de Saint-Laurent de Chamousset avec 54,8 % d'individuel). Le Haut Beaujolais figure dans le palmares des 7 EPCI de la Région Rhône-Alpes qui enregistrent la part la plus élevée de l'individuel dans le parc locatif privé.

L'individuel tient également une place importante dans le parc locatif social. Avec près d'un quart d'individuel dans le parc locatif social, le Haut Beaujolais et la Région de Beaujeu sont parmi les trois premiers EPCI du Rhône en termes de poids de l'individuel dans cette catégorie de parc.

Si les données 2005 n'ont pu être mobilisées pour la Région de Beaujeu, dans le Haut Beaujolais, l'évolution des différents parcs entre 2005 et 2013 laisse toujours une place importante à l'individuel

7. Les principales caractéristiques du marché de l'habitat

7.1. Une intensité assez forte de la pression de la demande dans la CC Saône Beaujolais, très faible dans le Haut Beaujolais

Aucune méthode conceptuelle n'est référencée nationalement pour qualifier la pression de la demande en logement. A partir de ce constat, il a été nécessaire d'identifier plusieurs indicateurs pour mesurer cet indice.

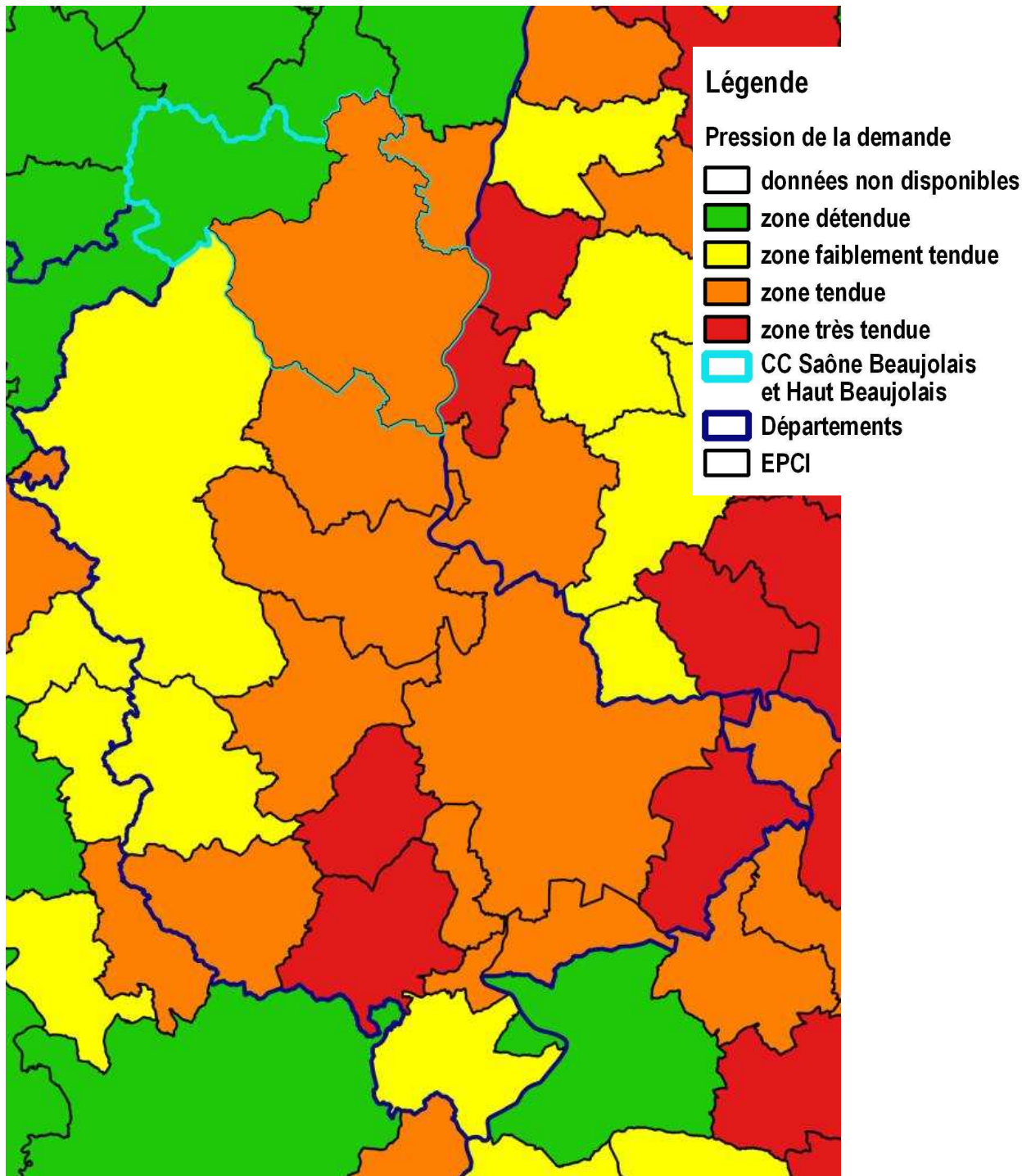
La demande et les besoins en logements sont induits par l'attractivité d'un territoire, notamment à travers la croissance démographique observée entre 2007 et 2012. Elle repose également sur le dynamisme économique analysé sous le prisme de l'évolution de l'emploi durant cette même période. Enfin, l'évolution des structures familiales engendre des parcours résidentiels plus complexes et génère des besoins en logements. L'augmentation croissante du nombre de divorces ou de séparations observée ces dernières années a conduit à un boom du nombre de ménages monoparentaux au niveau national. La part des ménages monoparentaux permet de mesurer l'intensité de ce phénomène sur un territoire.

La croissance démographique a été très forte entre 2007 et 2012 sur la CC Saône Beaujolais. Elle l'a été surtout dans le Beaujolais Val de Saône, mais elle reste importante dans la Région de Beaujeu. En revanche, l'attractivité économique mesurée au regard de la croissance de l'emploi est très faible dans le Beaujolais Val de Saône, et négative dans la Région de Beaujeu. La part des familles monoparentales est, quant à elle, plutôt moyenne dans la CC Saône Beaujolais. Malheureusement, cette part n'est pas disponible à l'échelle des anciens EPCI, aussi l'analyse de l'intensité de la pression de la demande restera à l'échelle de la CC Saône Beaujolais.

Ces trois indicateurs conjugués montrent que la CC Saône Beaujolais est classée dans la limite inférieure de la catégorie des zones tendues en termes d'intensité de la demande. La CA Villefranche Beaujolais Saône et la CC du Mâconnais Beaujolais se situent également en zone tendue en termes de demande.

En revanche, la CC du Haut Beaujolais entre dans la catégorie des zones détendues comme la CC du Mâconnais Charolais et la CA du Mâconnais Val de Saône.

Les autres territoires de comparaison, c'est à dire les CC Montmerle Trois Rivières et Val de Saône Chalaronne appartiennent à la catégorie des zones très tendues.



Carte 27: pression de la demande selon les EPCI

Source : INSEE - RP 2007 et 2012, FILOCOM 2013

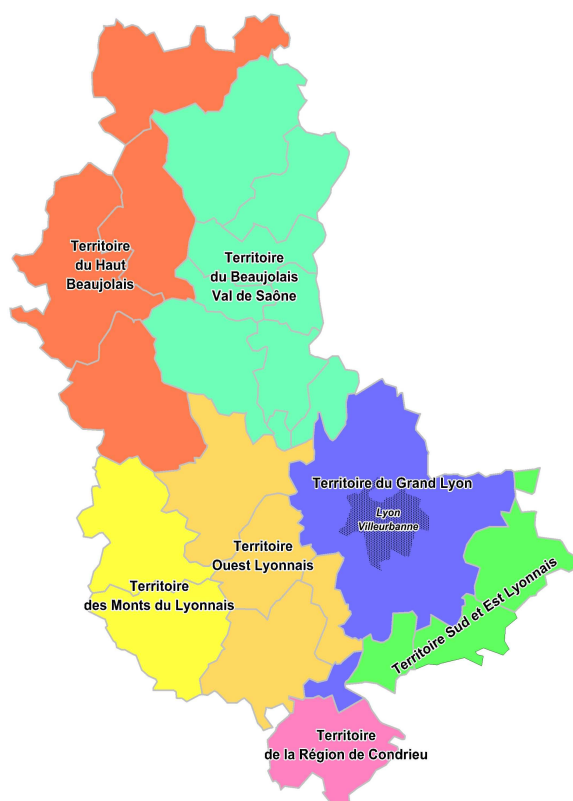
7.2. Un marché de l'immobilier et du foncier parmi les plus accessibles du Rhône

Ces prix ne sont pas connus dans la CC du Haut Beaujolais, en raison du secret statistique, mais ils s'apparentent à ceux constatés dans le Beaujolais Vert qui sont les plus faibles du Rhône, quel que soit le type de produit considéré hormis les appartements. Les prix les plus abordables après le Beaujolais Vert sont constatés dans les Monts du Lyonnais et dans la CC Saône Beaujolais⁶ tous les types de produits hormis pour les terrains à bâtir qui sont un peu plus chers dans la CC Saône Beaujolais que dans la CA Villefranche Beaujolais Saône et pour les appartements anciens qui sont nettement moins chers dans la CC Saône Beaujolais.

	Prix moyen au m ² d'un terrain en 2014	Prix moyen d'une maison ancienne en 2014	Prix au m ² d'un appartement ancien en 2014	Prix au m ² d'un appartement neuf en 2014
CC Saône Beaujolais	108	182 039	1 697	2 220
CC Beaujolais Pierres Dorées	170	280 192	2 524	3 192
CA Villefranche Beaujolais Saône	94	237 516	1 989	2 828
Beaujolais Val de Saône	135	240 279	2 013	2 798
SCOT Ouest Lyonnais	232	298 599	2 807	2 905
Beaujolais Vert	44	141 434	1 989	3 192
Partie Rhône des Monts du Lyonnais	69	168 534	2 094	1 954
Sud et Est Lyonnais	234	310 510	2 879	3 003
Région de Condrieu	119	213 179	1 929	2 961

Tableau 16: Prix du foncier et de l'immobilier en 2014 selon les territoires

Source : EPTB, PERVAL, ECLN 2014



Carte 28: Territoires étudiés pour les prix du foncier et de l'immobilier en 2014

Pour mémoire : l'ancien correspond soit aux biens assujettis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'article 1594 D du code général des impôts, soit aux biens rénovés qui ont une base de TVA inférieure à 50% de la valeur du bien (et donc une base de droits d'enregistrements supérieure à 50% de la valeur du bien). Les autres types de biens sont considérés comme neufs.

Les données concernant le marché du neuf sont à interpréter avec précaution : Concernant les maisons, la construction d'une maison sur un terrain acheté par un particulier ne fait pas l'objet d'un acte notarié mais seulement d'un dépôt de permis de construire dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Les transactions de maisons neuves ne rendent donc pas compte de l'ensemble de la construction de maisons. Il s'agit en grande partie de ventes de professionnels à des particuliers dans l'individuel groupé (lotissements). Concernant les appartements : les appartements vendus par lot sont partiellement pris en compte. En effet, lorsque deux biens aux mêmes caractéristiques sont

6 Les données pour la CC Saône Beaujolais et la CA Villefranche Beaujolais Saône concernent les EPCI avant intégration de Saint-Georges de Reneins à la CC Saône Beaujolais

vendus au même endroit et à un prix quasiment identique, dans la plupart des cas une seule mutation est transmise.

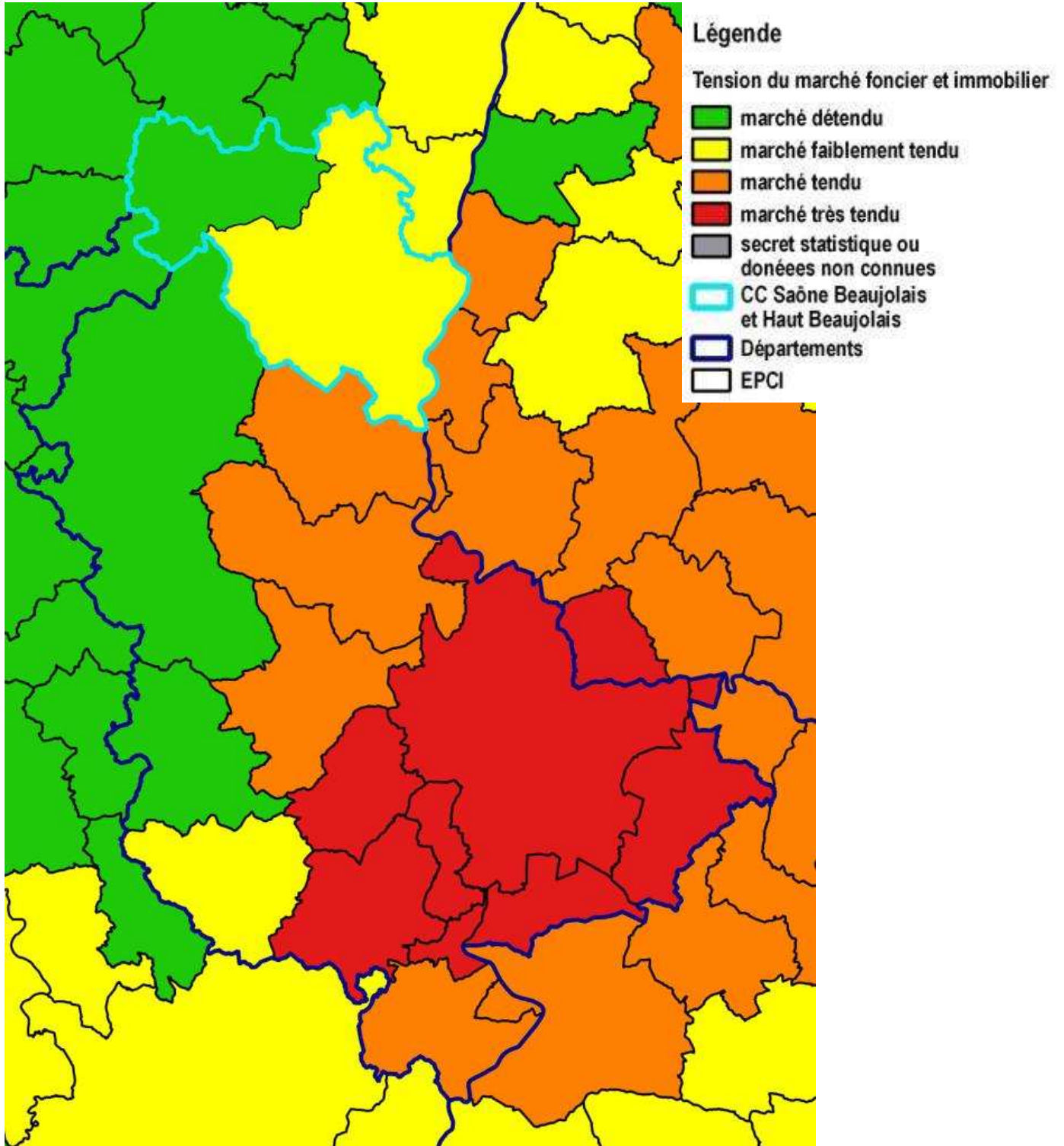
7.3. Un indice de tension sur le marché de l'immobilier très modéré dans les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais

Pour analyser la tension immobilière, il existe de nombreuses sources de données facilement mobilisables au niveau national, notamment les indicateurs de prix sur le marché du logement et ce sur tous les segments de l'offre en acquisition : vente en collectif, neuf, transaction dans l'ancien, terrains à bâtir. Mais les données sur les loyers ne sont mobilisables que dans les grosses agglomérations. En revanche, un indicateur peut être utilisé pour pressentir des niveaux de loyers importants : c'est la part des allocataires bénéficiant d'une aide au logement qui, malgré cette aide, supporte un taux d'effort important par rapport à leurs revenus. Mais l'inflation des prix de l'immobilier et le niveau élevé du montant moyen peut s'expliquer, entre autre, par une inadéquation quantitative entre l'offre et la demande de logements. C'est pourquoi il est important de croiser l'analyse de prix de l'immobilier au rythme de construction neuve observé. Pour l'analyse qui suit cinq indicateurs ont donc été retenus :

- Le rythme de construction neuve annuel pour 1 000 habitants entre 2006 et 2013 corrélée à la pression de la demande
- Le prix moyen des maisons individuelles d'occasion en 2010 et 2012
- Le prix moyen au m² des appartements neufs de 2011 à 2013
- Le prix moyen au m² des terrains à bâtir de 2011 à 2013
- Le taux d'allocataires du parc locatif privé dont le taux d'effort > 39 % en 2012

Comme cela a été évoqué précédemment, la CC Saône Beaujolais se caractérise par des prix du foncier et de l'immobilier assez abordables et le nombre d'allocataires supportant un taux d'effort important est faible. Le rythme de construction considérable a permis de satisfaire à la demande et de ce fait n'a pas entretenu la tension du marché. La CC Saône Beaujolais se situe donc dans un marché de l'immobilier faiblement tendu comme la CA Mâconnais Val de Saône . Les prix de l'immobilier et du foncier sont très faibles dans la CC du Haut Beaujolais, et le rythme de construction, peu élevé, correspond une demande peu importante. Cet EPCI appartient également à un marché détendu comme la CC du Mâconnais Charolais. En revanche les CC Mâconnais Beaujolais et Montmerle Trois Rivières et la CA Villefranche Beaujolais Saône appartiennent à un marché tendu.

Néanmoins, si le rythme de construction neuve devait être revu à la baisse pour respecter les orientations du SCOT, cela s'accompagnant comme cela a été vu précédemment par une réduction importante de la construction à Belleville et Saint-Jean d'Ardières, des conséquences seraient à prévoir sur l'évolution des prix du marché, rendant l'accession à la propriété moins aisée pour les ménages modestes et renforçant en conséquence la demande en logements locatifs, dont les logements HLM.



Carte 29: Tension du marché immobilier selon les EPCI
Source : SITADEL 2006 à 2013, PERVAL 2012, CNAF 2012

7.4. Une vacance qui confirme la faible tension du marché de l'immobilier

Un taux de vacance compris entre 6 et 8 % permet d'assurer une bonne fluidité du marché immobilier. Or l'ancienne CC Beaujolais Val de Saône enregistre un taux de vacance de 7 % en 2013. Cependant, une baisse du taux de vacance entre 2008 et 2013 semblerait indiquer que la tension du marché irait en augmentant.

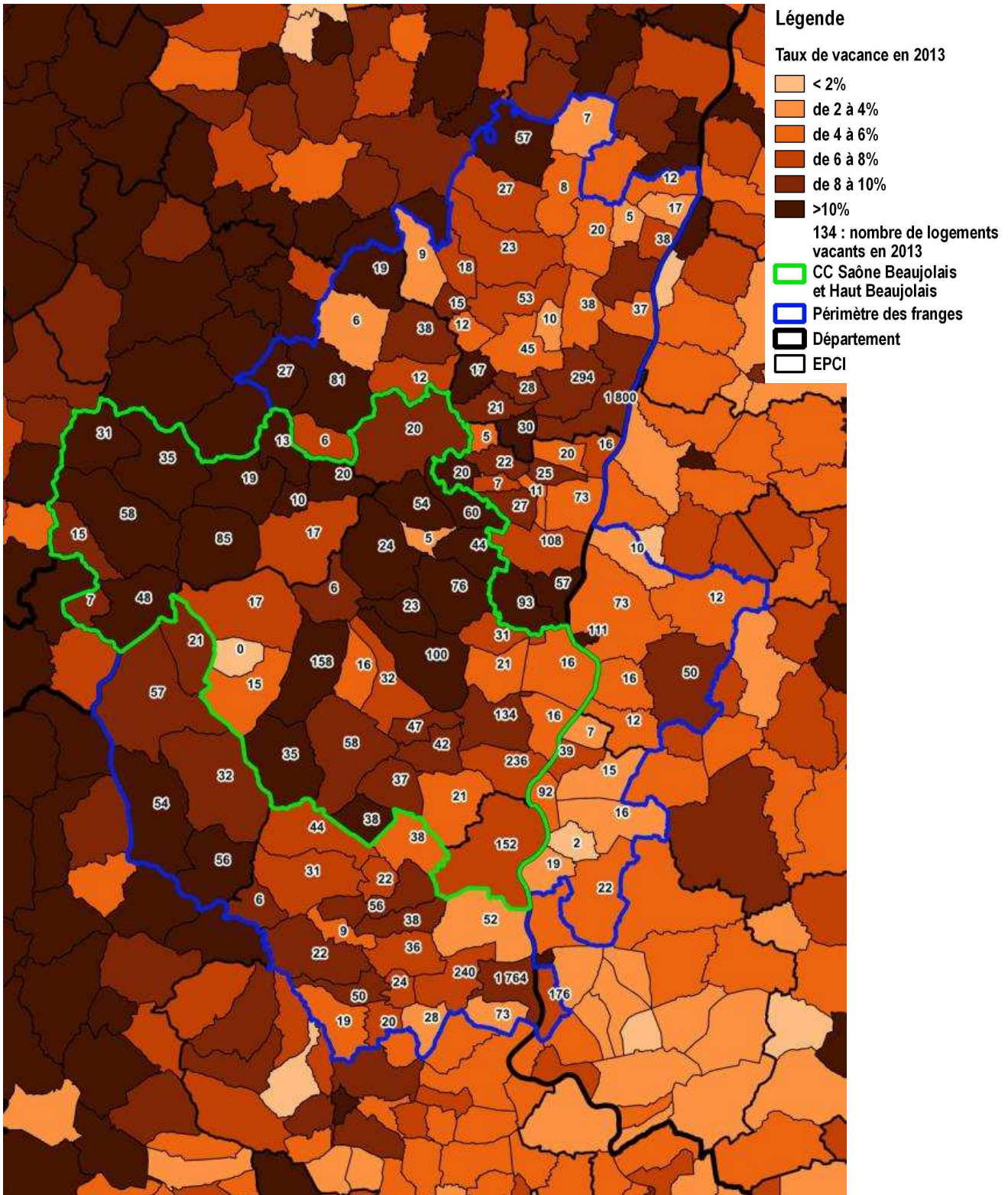
En revanche, un problème de vacance particulier semble se manifester dans la Région de Beaujeu et surtout dans le Haut Beaujolais avec des taux de vacance dépassant les 10 % et figurant parmi les plus élevés de tous les territoires de comparaison. Cela confirme un marché détendu dans le Haut Beaujolais et laisserait à penser que la partie Région de Beaujeu de la CC Saône Beaujolais pourrait se trouver dans le même cas, quoique de manière moins prononcée, en corrélation avec un parc de logements inadaptés et vétustes qui ne trouvent pas preneurs alors que des logements neufs sont proposés sur le marché à un prix abordable. De plus le taux de vacance a augmenté entre 2008 et 2013 sur ces deux territoires, de manière particulièrement importante dans le Haut Beaujolais.

15 communes de la Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais ont un taux de vacance dépassant les 12 %, parmi lesquelles on peut citer tout particulièrement les communes importantes de Beaujeu (14,2%) et Monsols (16%), même si d'autres communes ont un taux de vacance encore plus élevé, dépassant les 20 % pour Saint-Jacques des Arrêts. En 2013, le taux de vacance à Saint-Georges de Reeniens s'élève à 7,9 %.

	Logts vacants 2008	Taux de vacance 2008	Logts vacants 2013	Taux de vacance 2013	Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013 (en points)
Franges_CCSB					
CC Saône Beaujolais	1 340	8,1%	1 535	8,5%	0,4
CC Beaujolais Val de Saône	584	7,3%	639	7,0%	-0,2
CC de la Région de Beaujeu	643	10,1%	724	10,5%	0,5
CC du Haut Beaujolais	282	11,1%	358	13,5%	2,4
CA Villefranche Beaujolais Saône	2 160	7,3%	2 573	8,0%	0,7
franges_COR	186	8,5%	221	9,8%	1,3
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	2 151	7,1%	2 642	8,5%	1,4
CC Mâconnais Beaujolais	400	6,7%	484	7,5%	0,8
CC Mâconnais Charolais	146	8,1%	190	10,2%	2,0
CC Montmerle - Trois Rivières	198	4,6%	212	4,5%	0,0
CC Val-de-Saône - Chalaronne	256	7,2%	285	7,3%	0,1
Nouveau Rhône	11 699	6,4%	14 347	7,2%	0,8

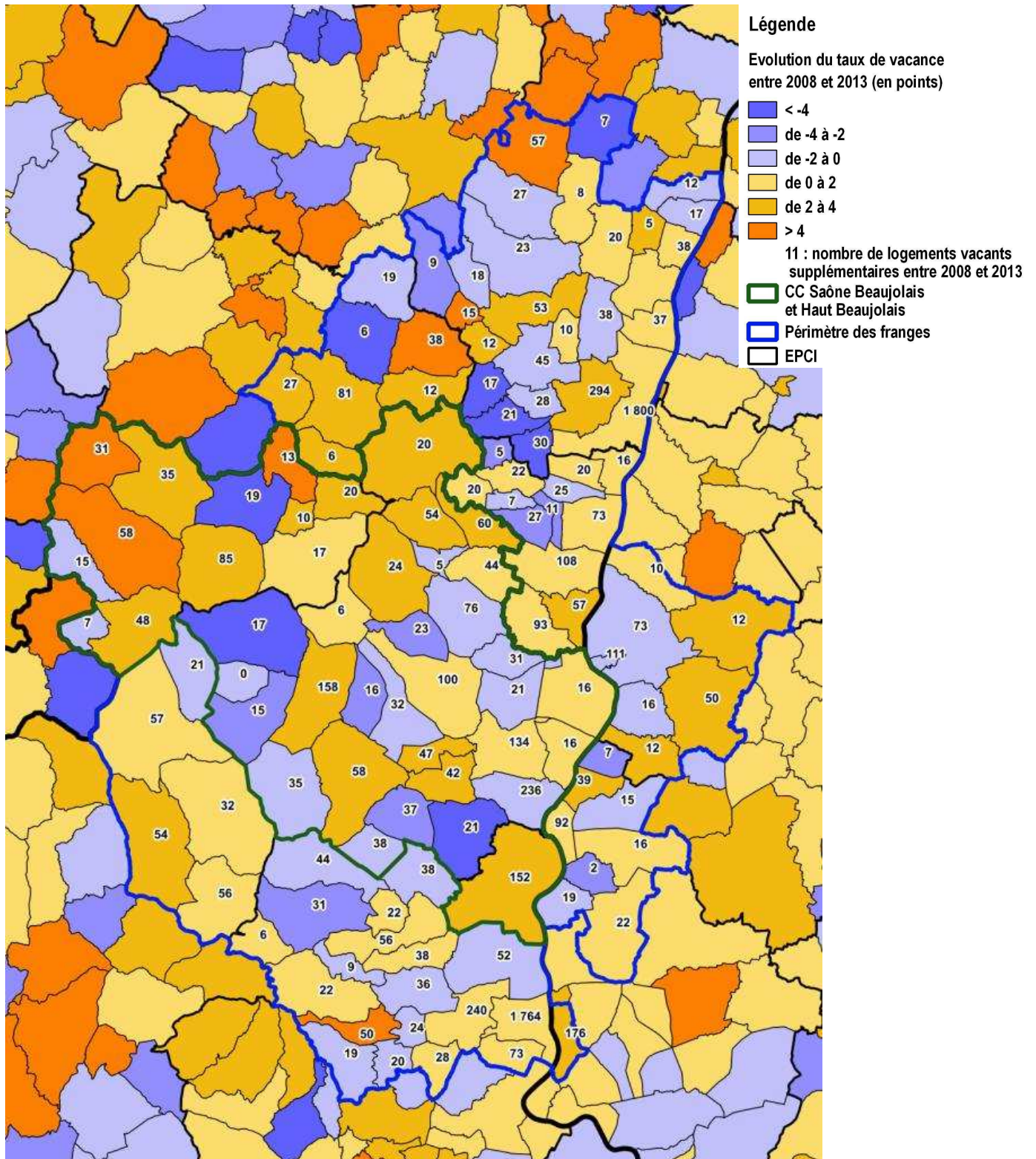
Tableau 17: Taux de vacance en 008 et 2013 selon les territoires d'étude

Source : INSEE – RP 2008 et 2013



Carte 30: Taux de vacance en 2013

Source : INSEE – RP 2013



Carte 31: Evolution de la vacance entre 2008 et 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

7.5. Un marché des résidences secondaires en crise

La Région de Beaujeu et surtout le Haut Beaujolais étaient des « paradis verts » pour les résidences secondaires. En témoignent leurs taux de résidences secondaires en 2013 qui s'élevaient respectivement à 9,6 % et 21,91%. Tel n'est pas le cas du Beaujolais Val de Saône où les résidences secondaires ne représentent que 2,3 % du parc de logements (1,8 % pour Saint-Georges de Reneins).

Cependant, le nombre de résidences secondaires a baissé en nombre en taux entre 2008 et 2013.

Depuis 2008, le marché des résidences secondaires est en crise dans toute la France. Les résidences secondaires sont des achats plaisirs que d'aucuns délaissent à défaut de confiance en l'avenir, ne sachant pas notamment si un tel investissement assurera la conservation de leur épargne. Entre la taxe foncière, les travaux de réparation et d'entretien, les frais de déplacement pour s'y rendre régulièrement, posséder une résidence secondaire est un luxe auquel beaucoup de Français renoncent en cette période de crise. Il faut dire que les nouvelles générations préfèrent voyager aux quatre coins du monde au lieu de payer cher pour se rendre toujours au même endroit d'autant plus que les propriétaires n'en profitent en moyenne que 42 nuits par an.

Les chiffres ne sont pas disponibles pour les années 2014 et 2015, mais les dernières mesures fiscales n'ont rien arrangé. La réforme sur la plus-value, votée le 1er février 2012, n'a fait qu'inquiéter davantage les amateurs de villas : en portant l'exonération de la plus-value sur les résidences secondaires de quinze à trente ans, le précédent gouvernement a provoqué une première vague de mises en vente. Plus récemment, après avoir fait miroiter une exonération au-delà de vingt-deux ans de détention, la nouvelle équipe au pouvoir a fait adopter une surtaxe sur les plus-values immobilières dont le montant est supérieur à 50 000 euros (hors résidence principale). Les acquéreurs s'interrogent sur cette fiscalité confiscatoire et préfèrent attendre avant de s'engager.

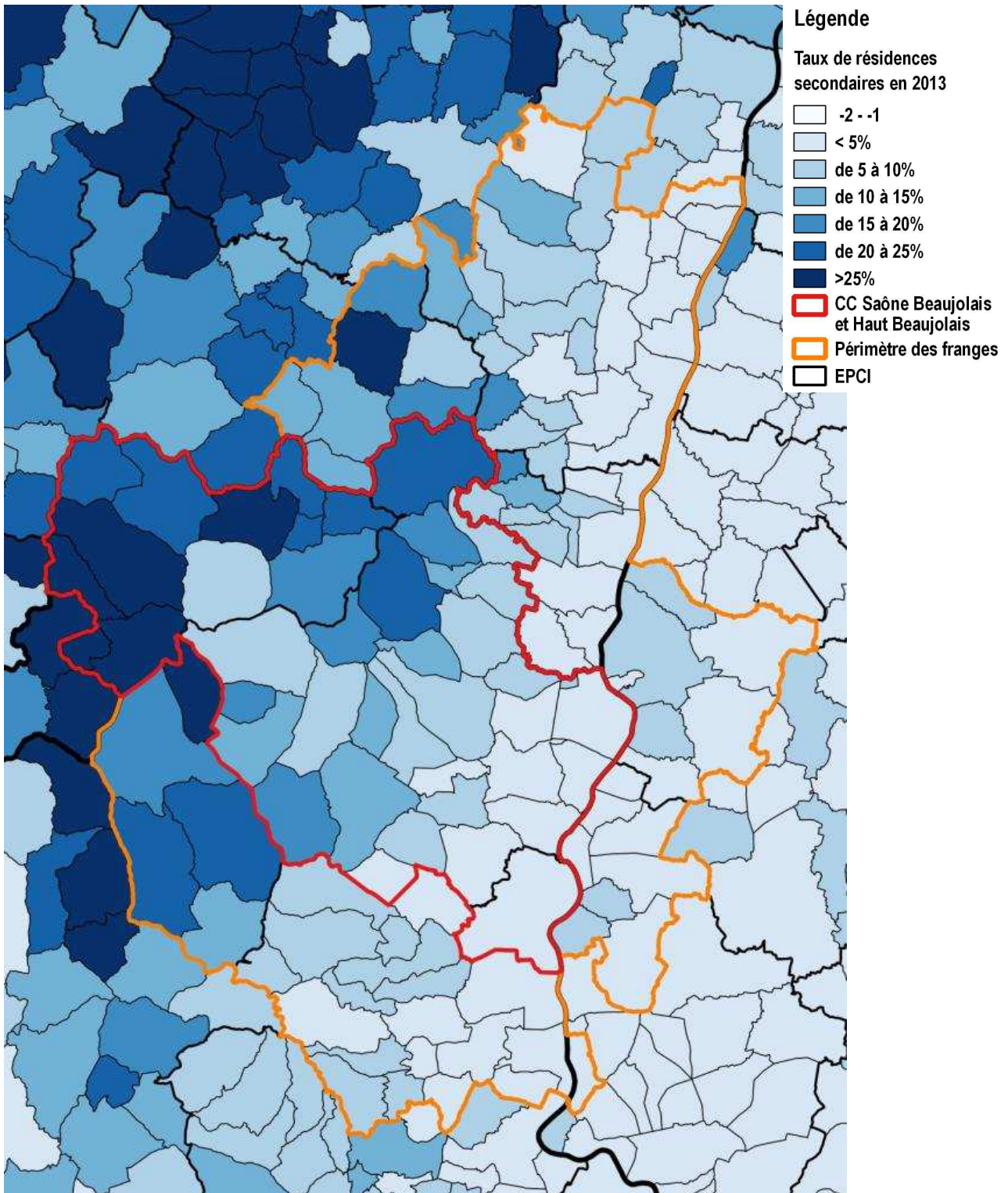
Les raisons d'une évolution du nombre de résidences secondaires défavorable sont simples : dans un marché peu tendu ou détendu, où l'offre excède la demande, les résidences secondaires mises en vente ne trouvent plus acquéreurs, sauf à « prix cassés ». En fonction de leur état et de leur situation, certaines d'entre elles deviennent des résidences principales. Les propriétaires des autres, invendues pour éviter une moins-value trop importante et dans l'espoir d'une reprise du marché, peuvent rester des résidences secondaires ou être déclarées logements vacants pour bénéficier d'une fiscalité plus favorable. Ainsi, l'évolution négative du nombre de résidences secondaires dans la Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais pourrait, mais aucune donnée ne permet de l'affirmer avec certitude, participer à l'évolution positive du nombre de logements vacants dans ces deux territoires.

Néanmoins, quel que soit le territoire considéré, certaines communes, malgré la crise, voient leur nombre de résidences secondaires augmenter.

	Résidences secondaires 2008	Taux de résidences secondaires 2008	Résidences secondaires 2013	Taux de résidences secondaires 2013	Evolution du taux de résidences secondaires entre 2008 et 2013 (en points)
CC Saône Beaujolais	1 054	6,4%	960	5,3%	-1,1
CC Beaujolais Val de Saône	247	3,1%	209	2,3%	-0,8
CC de la Région de Beaujeu	707	11,1%	663	9,6%	-1,4
CC du Haut Beaujolais	581	22,9%	580	21,9%	-1,0
CA Villefranche Beaujolais Saône	581	2,0%	595	1,9%	-0,1
franges_COR	478	21,7%	434	19,2%	-2,5
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	942	3,1%	992	3,2%	0,1
CC Mâconnais Beaujolais	273	4,6%	288	4,5%	-0,1
CC Mâconnais Charolais	279	15,5%	276	14,8%	-0,7
CC Montmerle - Trois Rivières	174	4,0%	145	3,1%	-0,9
CC Val-de-Saône - Chalaronne	193	5,5%	201	5,2%	-0,3
Nouveau Rhône	8 019	4,4%	7 498	3,8%	-0,6

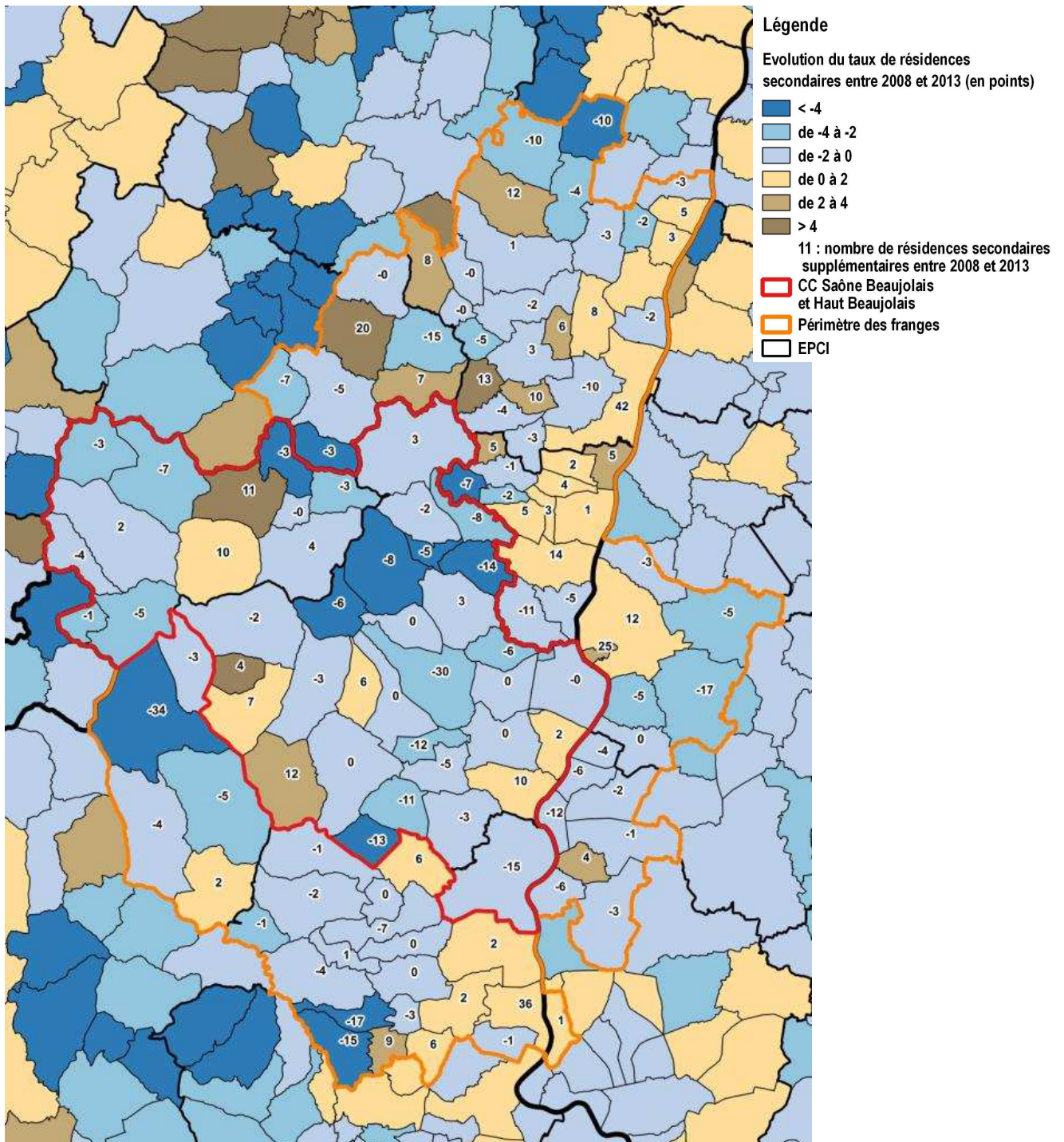
Tableau 18: Evolution des résidences secondaires entre 2008 et 2013 selon les territoires

Source : RP 2008 et 2013



Carte 32: Taux de résidences secondaires en 2013

Source : INSEE – RP 2013



Carte 33: Evolution du taux de résidences secondaires entre 2008 et 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

7.6. Synthèse

La pression de la demande en logements, comte-tenu de l'attractivité du territoire et de l'évolution des structures familiales, est assez forte dans la CC Saône Beaujolais. Malgré cela le marché du logement n'y est que moyennement tendu : Les prix du foncier et de l'immobilier figurent parmi les plus abordables du département, la part des allocataires bénéficiant d'une aide au logement, mais supportant malgré cette aide un taux d'effort important par rapport à leurs revenus, est faible. Il n'y a pas inadéquation quantitative entre l'offre et la demande en raison du rythme de construction élevé. Le taux de vacance permet d'assurer une bonne fluidité du marché dans le secteur Beaujolais Val de Saône. Malgré tout, dans la Région de Beaujeu, une forte vacance semble indiquer une inadaptation manifeste d'une partie du parc de logements : Dans ce territoire où les prix de l'accession sont aussi compétitifs, ces logements ne trouvent pas preneurs. La crise du marché des résidences secondaires explique une évolution négative de ces dernières en nombre et en taux et pourrait gonfler artificiellement le nombre de logements vacants pour des raisons fiscales.

Sur le territoire de la CC du Haut Beaujolais, la pression de la demande est très faible et le marché du logement est détendu. Avec un taux de vacance qui s'élève à 13,5 % en 2013 et qui a beaucoup augmenté depuis 2008 par rapport aux territoires de comparaison, le problème de la vacance se pose de manière encore plus importante que dans la la Région de Beaujeu. Les phénomènes autour de la crise du marché des résidences secondaires sont les mêmes que pour la CC Saône Beaujolais.

Néanmoins, dans la CC Saône Beaujolais, si le rythme de construction neuve devait être revu à la baisse pour respecter les orientations du SCOT, cela s'accompagnant comme cela a été vu précédemment par une réduction importante de la construction à Belleville et Saint-Jean d'Ardières, des conséquences seraient à prévoir sur l'évolution des prix du marché, rendant l'accession à la propriété moins aisée pour les ménages modestes et renforçant en conséquence la demande en logements locatifs, dont les logements HLM.

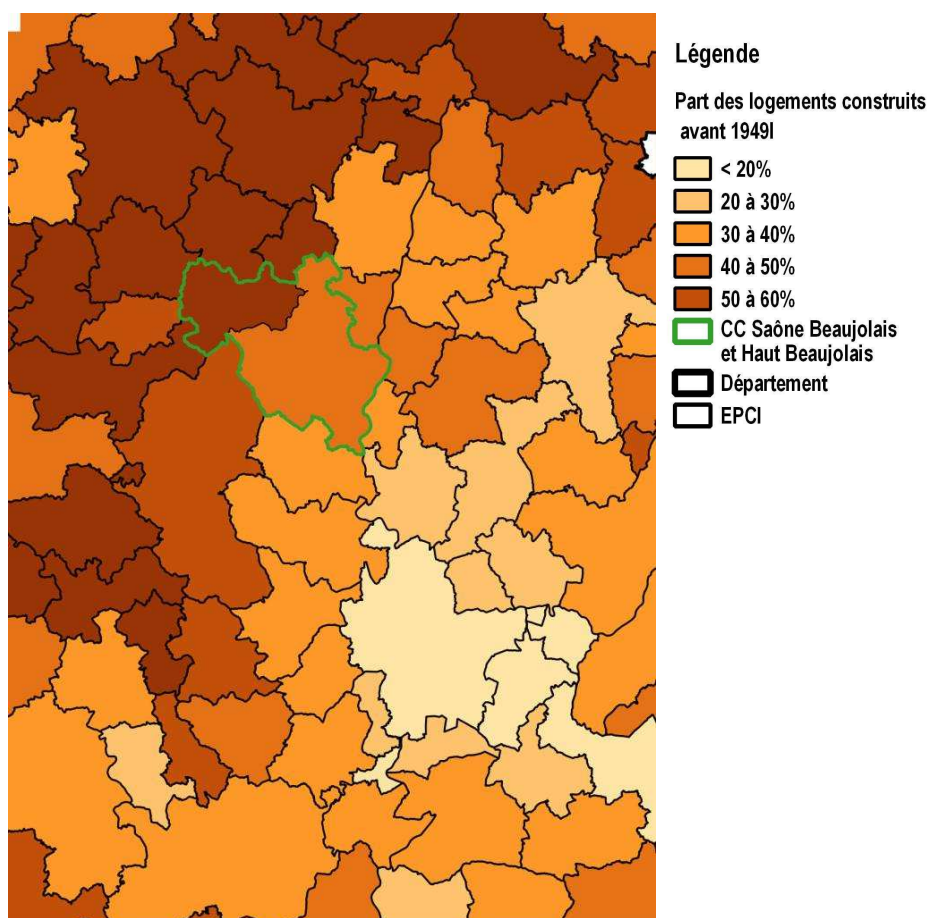
8. Une problématique de logements manifestement inadaptés qui ne trouvent pas preneurs dans un contexte de marché faiblement tendu

8.1. Une part élevée de logements anciens dans le Haut Beaujolais

Dans le Haut Beaujolais, le taux de logements construits avant 1949 s'élève à 68,4 %, ce qui est très important : c'est le plus fort taux d'ancienneté de tous les EPCI du Rhône et de loin. Les données ne sont pas disponibles à l'échelle des anciens EPCI aussi n'est-il pas possible de faire l'analyse sur la Région de Beaujeu et le Beaujolais Val de Saône.

Pour la CC Saône Beaujolais, le taux de logements construits avant 1949 est nettement moins important. Cependant, avec une valeur de 49,6 %, il vient en cinquième position des EPCI du Rhône en ce qui concerne l'importance du taux d'ancienneté.

Au total 1 809 logement sur la CC Haut Beaujolais et 9 290 logements sur la CC Saône Beaujolais ont été construits avant 1949. Ancienneté ne signifie pas obligatoirement vétusté, une partie de ces logements peuvent déjà avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation, néanmoins c'est un indice important de potentielle inadaptation du parc que vient confirmer le taux de vacance dans les logements anciens analysés ci-après.



Carte 34: Part des logements de 2013 construits avant 1949 selon les EPCI

Source : FILOCOM 2013

8.2. Une très forte vacance dans les logements anciens

Quel que soit le territoire que l'on souhaite étudier, le taux de vacance est particulièrement élevé pour les logements anciens. Souvent les logements les plus anciens ne répondent plus aux exigences actuelles de confort. Mais c'est particulièrement prononcé pour la CCSB et la CCHB. En effet le taux de vacance dans les logements construits avant 1949 s'élèvent respectivement à 17,9% et 16,8%. Ils figurent parmi les 3 taux les plus élevés du département avec la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien. Cela confirme ce qui a été déjà évoqué : Dans ces territoires au marché de l'immobilier faiblement détendu au détendu et où les prix de l'accession sont aussi compétitifs, les logements manifestement inadaptés ne trouvent pas preneurs : cela supposerait des travaux d'amélioration dont le prix cumulé avec le coût d'acquisition pourrait dépasser le prix d'un logement neuf. A titre de comparaison dans des territoires comme les communautés de communes Beaujolais Pierres Dorées, Est Lyonnais et Vallons du Lyonnais où le marché est très tendu, ce taux de vacance des logements construits avant 1949 est nettement plus faible (respectivement 10,9 %, 10,4 % et 9,6%). La demande y est telle que même les logements anciens trouvent preneurs.

8.3. Une part importante de logements manquant de confort dans le Haut Beaujolais et la Région de Beaujeu

Dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais, le taux de logements sans confort ou avec confort partiel s'élève respectivement à 35 % et 37,9 % en 2013. Ce sont les taux les plus élevés constatés parmi les EPCI du Rhône. Le niveau d'inconfort est beaucoup moins important dans le Beaujolais Val de Saône avec 17,9 % de logements manquant de confort. Au total, le nombre de logements qui pourraient être potentiellement réhabilités s'élève à 4 619 logements dans la CC Saône Beaujolais (dont 2 822 dans la Région de Beaujeu) et à 1 054 logements dans la CC du Haut Beaujolais. Le taux de logements manquant de confort ne s'élève qu'à 19,5 % pour Saint-Gorges de Reneins (390 logements sans confort ou avec confort partiel).

8.3.1. Un inconfort qui touche les résidences principales du parc privé, surtout les propriétaires occupants

Il faut savoir que de manière générale, les logements des propriétaires occupants sont nettement plus confortables que ceux des locataires privés et moins que ceux des locataires HLM. C'est le cas pour la CCSB et la CCHB. Quant on parle d'inconfort chez les propriétaires occupants de la Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais, c'est comparativement à d'autres territoires. Dans l'absolu, le taux d'inconfort chez les propriétaires occupants de la Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais s'élève respectivement à 23 % et 30% (moyenne du Nouveau Rhône = 14,5%). C'est beaucoup et cela place ces deux territoires à la 1ère et 3ème place des EPCI du Rhône pour ce qui est de l'importance de ce taux.

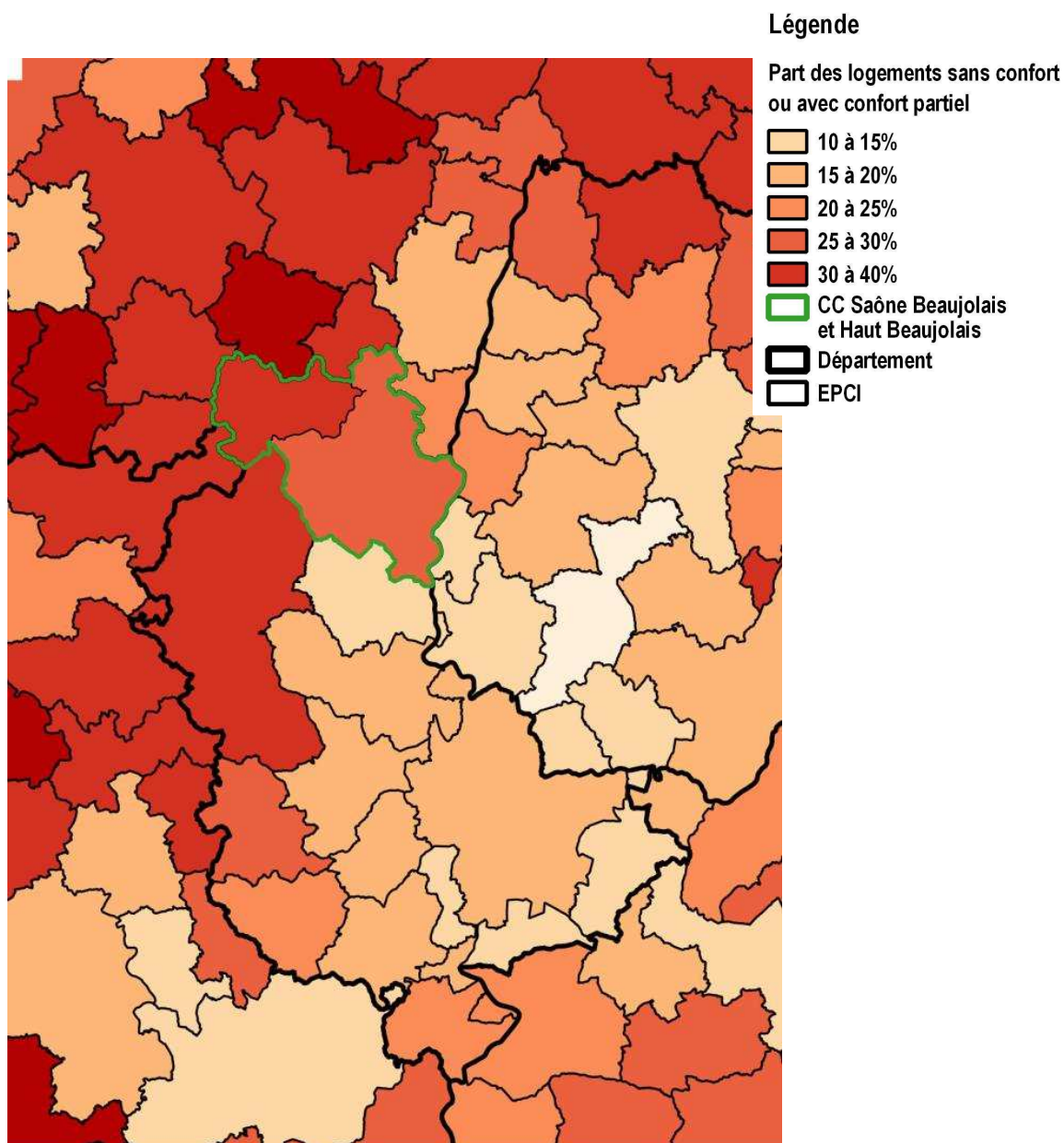
La situation est un peu moins préoccupante en ce qui concerne les locataires privés mais mérite tout de même une attention particulière. La région de Beaujeu et le Haut Beaujolais ne sont plus dans le trio de tête pour l'importance du taux d'inconfort chez les locataires privés, mais celui-ci reste élevé : respectivement 28,7 % et 25,6 % (moyenne du Nouveau Rhône : 21,9%)

Le Beaujolais Val de Saône ne pose pas de problème particulier avec un taux d'inconfort chez les propriétaires occupants qui n'est que de 12,3 % (nouveau Rhône (14,5%) et de

19,1 % pour les locataires rivés (nouveau Rhône : 21,9).Le taux d'inconfort à Saint-Georges de Reneins s'élève à 16,6 % chez les propriétaires occupants (ce qui est nettement inférieur à ce qui est constaté en moyenne dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais mais reste tout de même élevé) et à 15,3 %, chez les locataires privés (ce qui est plutôt faible)

8.3.2. Pas de problématique particulière d'inconfort dans le parc locatif social

Le taux d'inconfort chez les locataires HLM s'élève à 8,9 % dans la Région de Beaujeu. C'est un peu plus élevé le Beaujolais Val de Saône (6,4%) mais reste inférieur à la moyenne du Rhône (9,3%) et cela ne nécessite pas une intervention lourde. Le Haut Beaujolais se montre exemplaire avec un parc locatif social totalement confortable. Etant donné le secret statistique, les données ne peuvent être calculées avec précision pour Saint-Georges de Reneins.

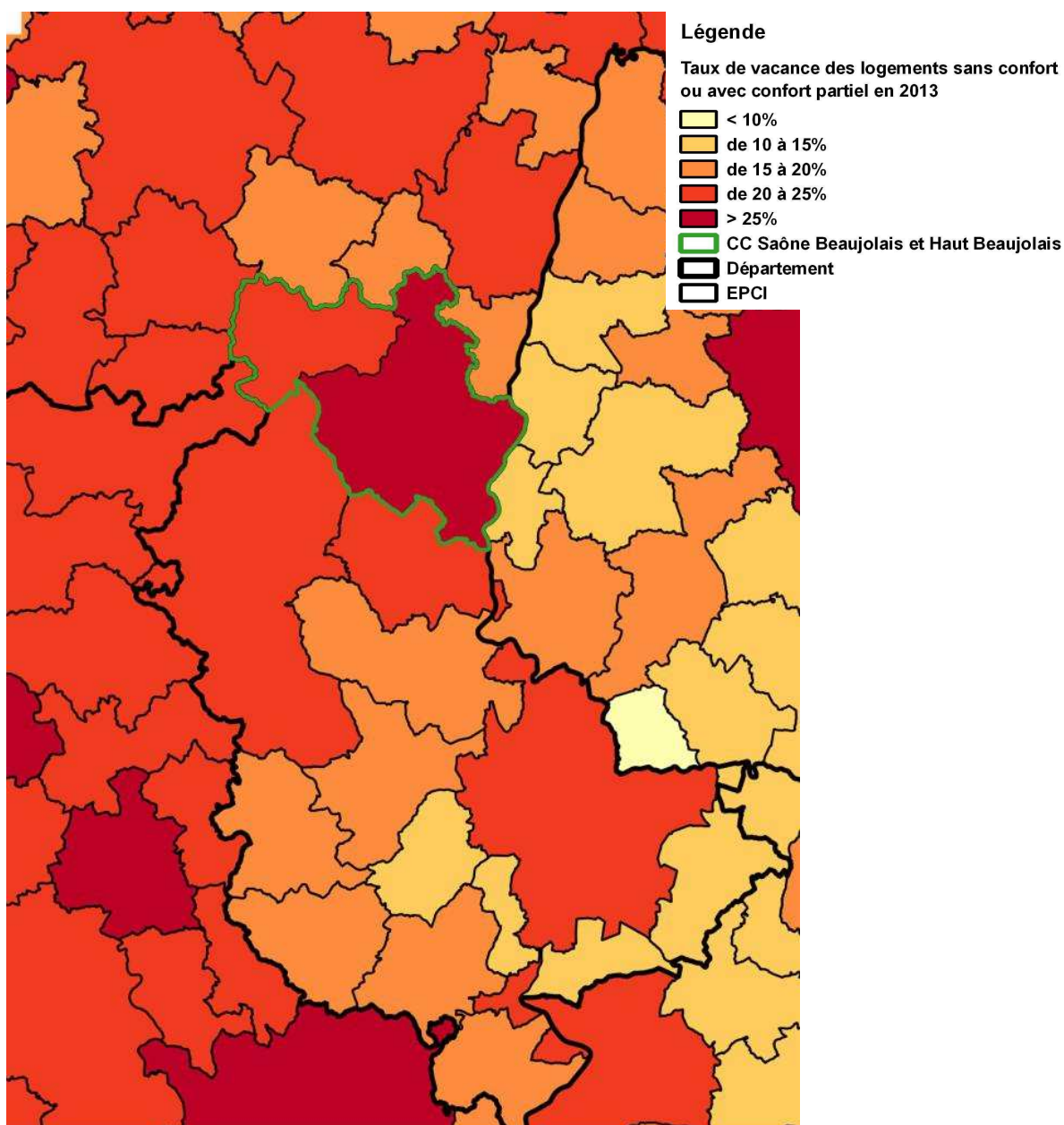


Carte 35: Part des logements sans confort ou avec confort partiel en 2013 selon les EPCI

Source : FILOCOM 2013

8.4. Une très forte vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel

Les données FILOCOM utilisées ne sont pas exploitables à une échelle communale étant trop souvent couvertes par le secret statistique. Elles ont donc été calculées à l'EPCI. Dans le Haut Beaujolais, le taux de vacance des logements sans confort ou avec confort partiel dépasse les 20 %, ce qui figure parmi les taux les plus élevés du département. Mais c'est la CC Saône Beaujolais qui figure en tête de classement avec 29,4 % de vacance dans ce type de logements. Comme pour les logements anciens, la très forte vacance dans les logements manquant de confort indique une inadaptation d'une partie du parc qui ne trouve plus preneur dans un marché du foncier et de l'immobilier faiblement tendu aux prix particulièrement compétitifs. Ce constat plutôt négatif s'accompagne en contrepartie d'un aspect positif : le marché permet aux ménages en recherche d'un logement d'accéder à un logement confortable, davantage que sur d'autres territoires.



Carte 36: taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel

Source : FILOCOM 2013

8.5. Une vacance élevée dans le parc privé

Selon Filocom, en 2013, les taux de vacance dans le parc privé de la CCSB et de la CCHB s'élèvent respectivement à 13,6 % et à 13,7 %. De tous les EPCI du Rhône, seule la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien enregistre un taux de vacance dans son parc privé plus élevé. Une fois de plus, cela tend à confirmer une partie du parc de logements qui est inadaptée et ne trouve pas preneur dans un contexte de faible tension ou de détente du marché immobilier. Le taux de vacance dans le parc privé de Saint-Georges de Reneins s'élève à 10,16 %, ce qui reste élevé.

La répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation, date de construction et niveau de confort confirme bien que ce sont les propriétaires occupants et surtout les locataires privés qui vivent proportionnellement plus nombreux dans des logements anciens et inconfortables, à l'inverse des locataires HLM.

Les données des diagrammes n'ont pu être calculées que sur la CC Saône Beaujolais avant intégration de la commune de Saint-Georges de Reneins en raison du secret statistique trop important à la commune. Même ainsi les valeurs indiquées dans les diagrammes ne sont que des approximations.

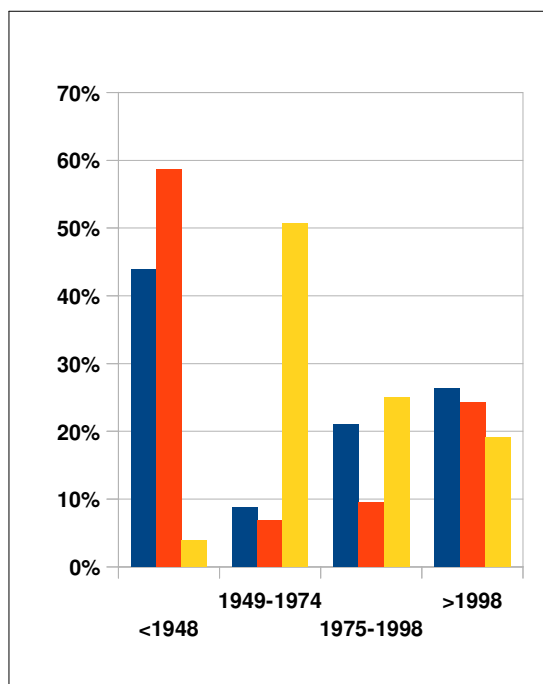


Diagramme 6 : Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et date de construction en 2013

Source : FILOCOM 2013 (attention, en raison du secret statistique, certaines valeurs sont des approximations)

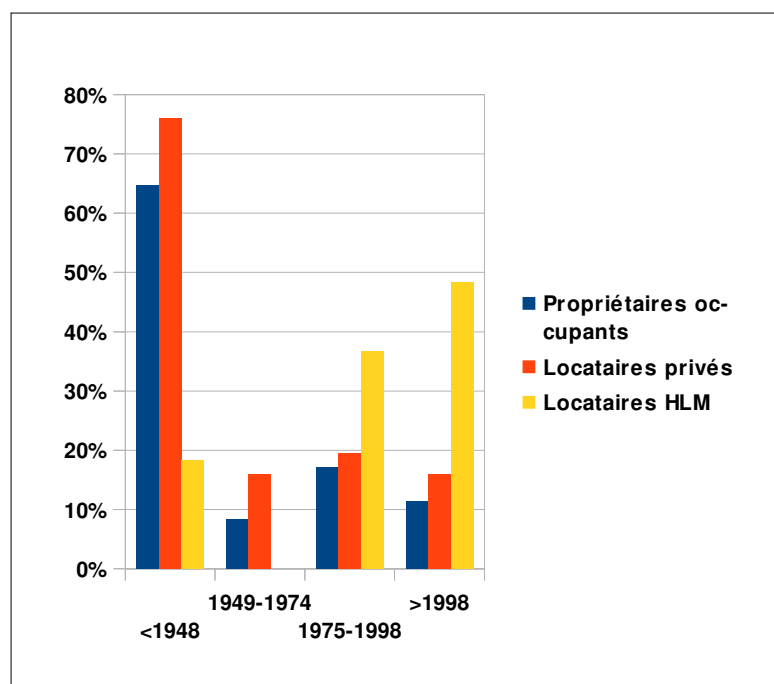


Diagramme 5 : Répartition du parc de résidences principales de la CCHB par statut d'occupation et date de construction en 2013

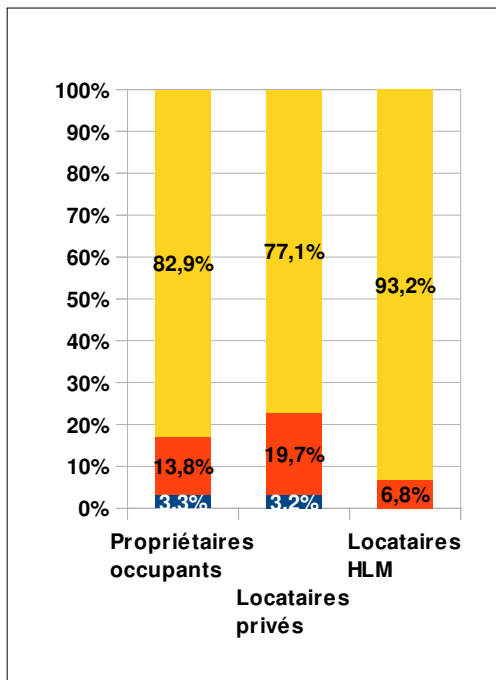


Diagramme 8: Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et niveau de confort en 2013

Source : FILOCOM 2013 (Attention, les données sur le parc locatif privé de la CCHB sont des approximations en raison du secret statistique)

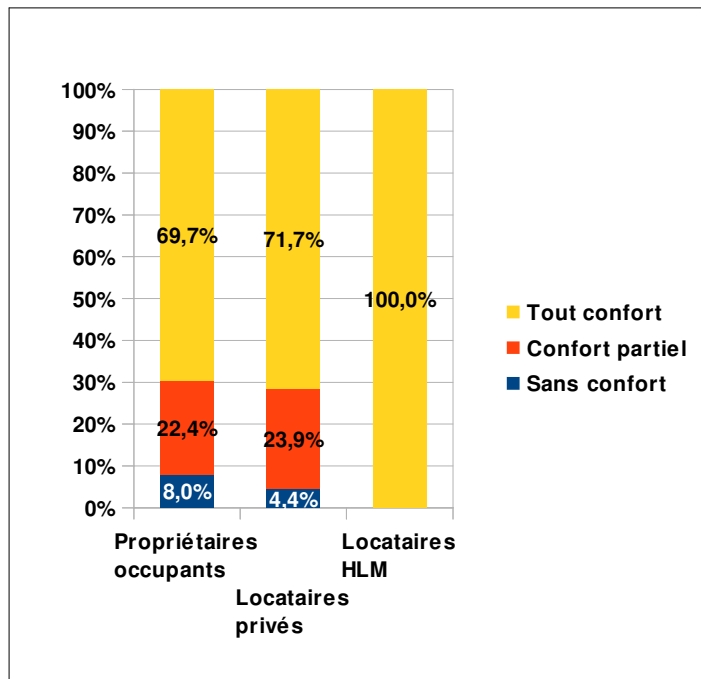


Diagramme 7: Répartition du parc de résidences principales de la CCSB par statut d'occupation et niveau de confort en 2013

8.6. Une vacance structurelle importante

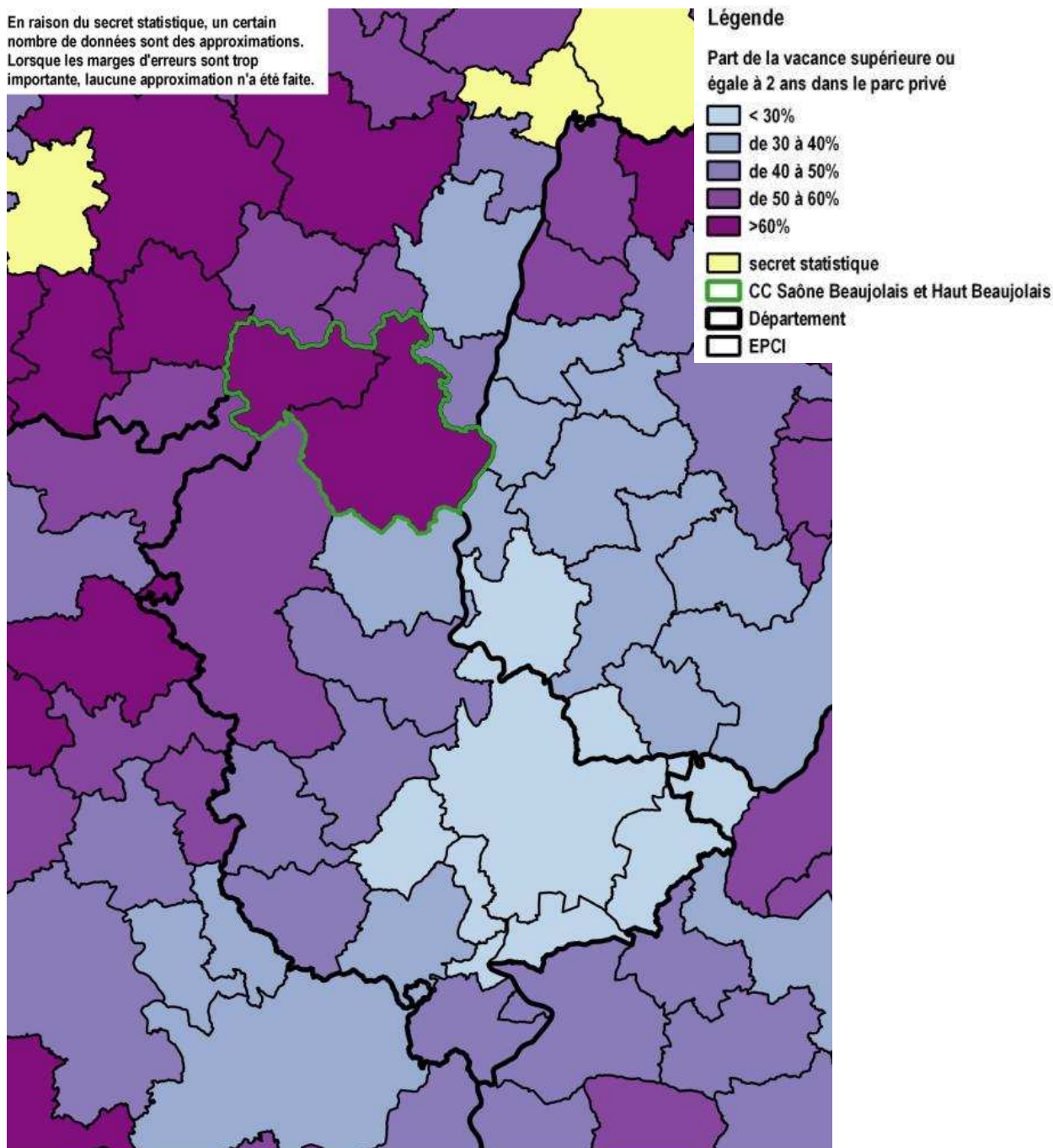
Les données Filocom permettent également d'identifier la durée de la vacance. Les logements vacants depuis au moins 2 ans peuvent être considérés comme en vacance structurelle, c'est-à-dire non liée à la rotation. La vacance structurelle pose la question d'un problème d'attractivité du parc, soit en raison d'une inadéquation entre sa typologie et le profil de population, soit en raison de sa dégradation, du fait de l'âge du parc. Les données qui suivent concernent la CC Saône Beaujolais avant intégration de la commune de Saint-Georges de Reneins, en raison du secret statistique trop important à l'échelle de la commune qui rend cette intégration impossible.

Dans les communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, les logements vacants depuis au moins 2 ans représentent respectivement 66,8 % et 64,3% du nombre total de logements vacants. La vacance structurelle représente un potentiel de reconquête de 1 637 logements pour la CCSB et 297 logements pour la CCHB, soit par réhabilitation soit par démolition/reconstruction qui permettrait de répondre en partie aux besoins en logements sans avoir recours à une consommation foncière supplémentaire.

Si l'on se base sur le nombre de logements restant à construire dans les polarités de la CC Saône Beaujolais de 2016 à 2030 selon l'hypothèse haute, cela signifie que la réhabilitation des logements vacants de longue durée représenterait 61,5 % des logements restant à construire de 2016 à 2030 selon les orientations du SCOT. Dans la CC du Haut Beaujolais, il n'y aurait plus besoin de construire de nouveaux logements si l'on remettait sur le marché

les logements vacants de longue durée. En partant des surfaces moyennes consommées par logement entre 2007 et 2015, l'économie foncière s'élèverait à 87 ha pour la CCSB et à 46 ha pour la CCHB.

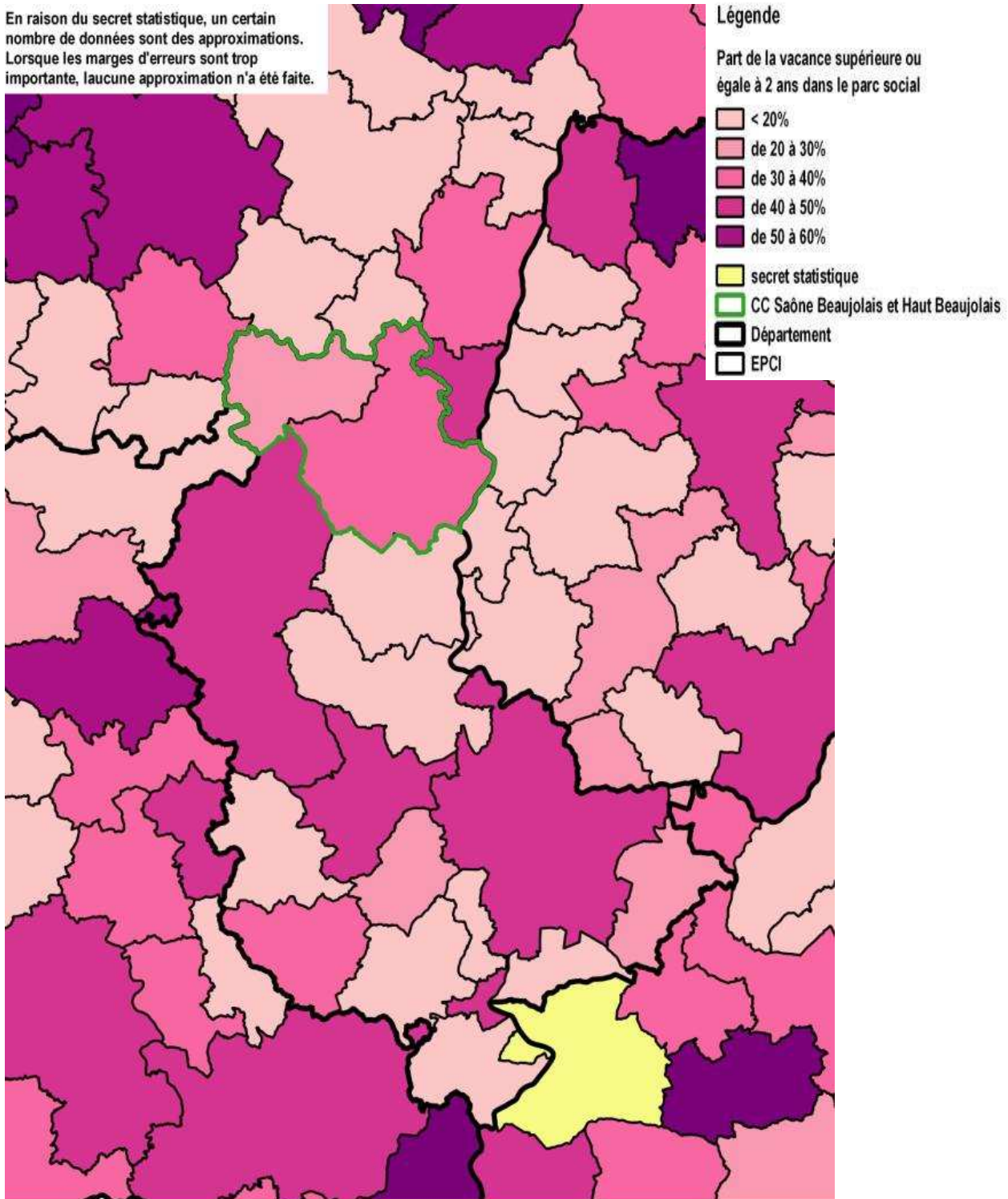
La vacance structurelle est surtout importante dans le parc privé (1532 logements pour la CCSB et 232 logements pour la CCHB). Les CCSB et CCHB sont parmi les EPCI du Rhône et des départements limitrophes pour lesquels la vacance structurelle dans le parc privé est proportionnellement la plus importante. Ce n'est pas le cas pour la vacance structurelle dans le parc social. Néanmoins, dans la CCSB plus d'un tiers des logements vacants du parc social le sont au moins depuis 2 ans : cela représente 40 logements.



Carte 37: Part de la vacance structurelle dans le parc privé en 2013 selon les EPCI

Source : FILOCOM 2013

En raison du secret statistique, un certain nombre de données sont des approximations. Lorsque les marges d'erreurs sont trop importantes, aucune approximation n'a été faite.



Carte 38: Part de la vacance structurelle dans le parc social en 2013 selon les EPCI

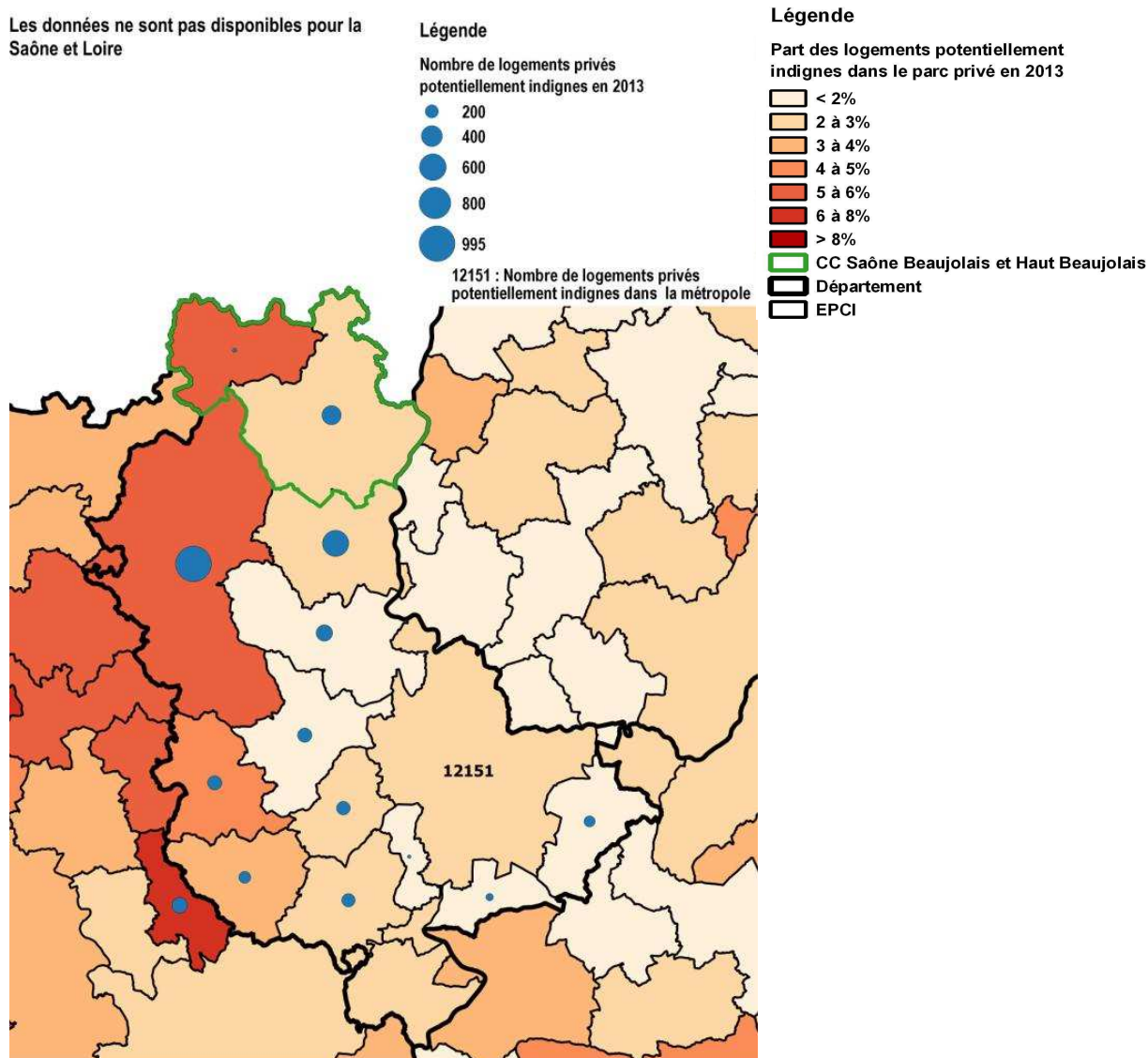
Source : FILOCOM 2013

8.7. Un parc privé potentiellement indigne préoccupant dans le Haut Beaujolais

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

La CC du Haut Beaujolais compte 93 logements du parc privé en situation de logement potentiellement indigne, soit 6,2 % du parc privé. C'est le plus fort taux enregistré par les EPCI du Rhône.

La CC Saône Beaujolais ne compte que 2,7 % des logements de son parc privé en situation d'être indignes. C'est nettement moins que pour le Haut Beaujolais mais cela classe tout de même la CC Saône Beaujolais dans la première moitié des EPCI du Rhône en termes d'importance de ce taux. De plus cela concerne 349 logements, ce qui est loin d'être négligeable.



Carte 39: Parc privé potentiellement indigne en 2013

Source : FILOCOM 2013

8.8. Synthèse

Dans le Haut Beaujolais, le taux de logements construits avant 1949 s'élève à 68,4 %, ce qui est très important : c'est le plus fort taux d'ancienneté de tous les EPCI du Rhône et de loin. Les données ne sont pas disponibles à l'échelle des anciens EPCI aussi n'est-il pas possible de faire l'analyse sur la Région de Beaujeu et le Beaujolais Val de Saône. Pour la CC Saône Beaujolais, le taux de logements construits avant 1949 est nettement moins important. Cependant, avec une valeur de 49,70 %, il vient en cinquième position des EPCI du Rhône en ce qui concerne l'importance du taux d'ancienneté. Ancienneté ne signifie pas obligatoirement vétusté, une partie de ces logements peuvent déjà avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation, néanmoins c'est un indice important de potentielle inadéquation du parc que vient confirmer le taux de vacance dans les logements anciens.

Quel que soit le territoire que l'on souhaite étudier, le taux de vacance est particulièrement élevé pour les logements anciens. Souvent les logements les plus anciens ne répondent plus aux exigences actuelles de confort. Mais c'est particulièrement prononcé pour la CCSB et la CCHB. Dans ces territoires au marché de l'immobilier faiblement détendu au détendu et où les prix de l'accession sont aussi compétitifs, les logements manifestement inadaptés ne trouvent pas preneurs : cela supposerait des travaux d'amélioration dont le prix cumulé avec le coût d'acquisition pourrait dépasser le prix d'un logement neuf.

Dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais, on constate également une part importante de logements manquant de confort, ce qui peut être mis en corrélation avec le taux d'ancienneté des logements. La problématique de l'inconfort est particulièrement préoccupante chez les propriétaires occupants et dans une moindre mesure, chez les locataires privés. Comme pour les logements anciens, la très forte vacance dans les logements manquant de confort, tout particulièrement dans la CC Saône Beaujolais, inique une inadéquation d'une partie du parc qui ne trouve plus preneur dans un marché du foncier et de l'immobilier faiblement tendu aux prix particulièrement compétitifs.

Cette vacance touche davantage le parc privé : La répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation et date de construction confirme bien que ce sont les propriétaires occupants et surtout les locataires privés qui vivent proportionnellement plus nombreux dans des logements anciens et inconfortables, à l'inverse des locataires HLM.

Tous ces éléments sont confirmés par l'importance de la vacance structurelle, c'est à dire la vacance d'une durée supérieure ou égale à deux ans. Elle pose la question d'un problème d'attractivité du parc, soit en raison d'une inadéquation entre sa typologie et le profil de population, soit en raison de sa dégradation, du fait de l'âge du parc. Dans les communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, les logements vacants le depuis 2 ans représentent respectivement 66,8 % et 64,3% du nombre total de logements vacants. La vacance structurelle représente un potentiel de reconquête de 1 637 logements pour la CCSB et 297 logements pour la CCHB, soit par réhabilitation, soit par démolition/reconstruction. Cela permettrait de répondre en partie aux besoins en logements sans avoir recours à une consommation foncière supplémentaire. Si l'on se base sur le nombre de logements restant à construire dans les polarités de la CC Saône Beaujolais de 2016 à 2030 selon l'hypothèse haute, cela signifie que la réhabilitation des logements vacants de longue durée représenterait 61,5 % des logements restant à construire. Dans la CC du Haut Beaujolais, il n'y aurait plus besoin de construire de nouveaux logements si l'on remettait sur le marché les logements vacants de longue durée.

Enfin, la CC du Haut Beaujolais compte 93 logements du parc privé en situation de logement potentiellement indigne, soit 6,2 % du parc privé. C'est le plus fort taux enregistré par les EPCI du Rhône. La CC Saône Beaujolais ne compte que 2,7 % des logements de son parc privé en situation d'être indignes. C'est nettement moins que pour le Haut Beaujolais mais cela classe tout de même la CC Saône Beaujolais dans la première moitié des EPCI du Rhône en terme d'importance de ce taux. De plus cela concerne 349 logements, ce qui est loin d'être négligeable.

9. Un très fort enjeu de réhabilitation énergétique des logements

9.1. Un enjeu fort de réduction des consommations énergétiques dans le contexte de la loi sur la transition énergétique

Les données concernant les analyses du chapitre 8,1 ne sont disponibles qu'à l'échelle des EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais qui y est mentionnée ne comprend donc pas la commune de Saint-Georges de Reneins.

9.1.1. Le secteur résidentiel représente une part importante des consommations énergétiques, surtout pour le Haut Beaujolais

Si le secteur résidentiel ne représente pas la part la plus importante des consommations d'énergie de la CC Saône Beaujolais, il y contribue tout de même à hauteur d'un quart. La CC du Haut Beaujolais se caractérise par un poids très important du secteur résidentiel (52,6%), bien au dessus de celui des autres EPCI du SCOT Beaujolais et du nouveau Rhône.

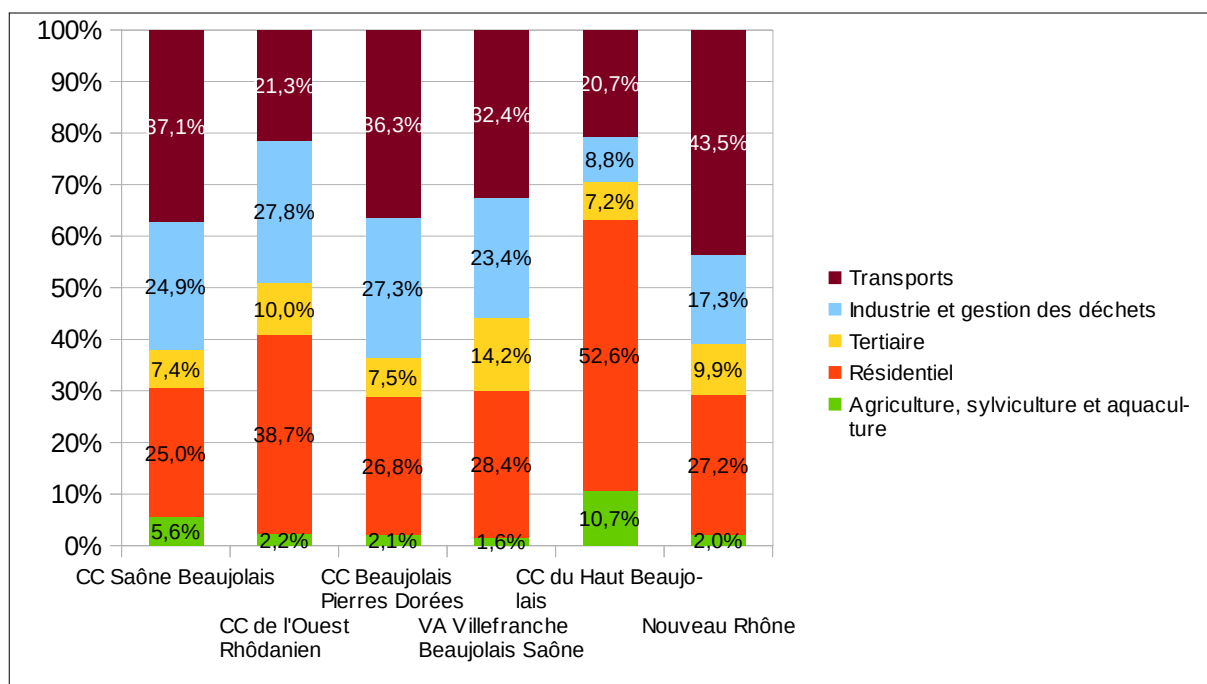


Diagramme 9: Consommation d'énergie finale en 2012 par secteur selon les EPCI du SCOT Beaujolais

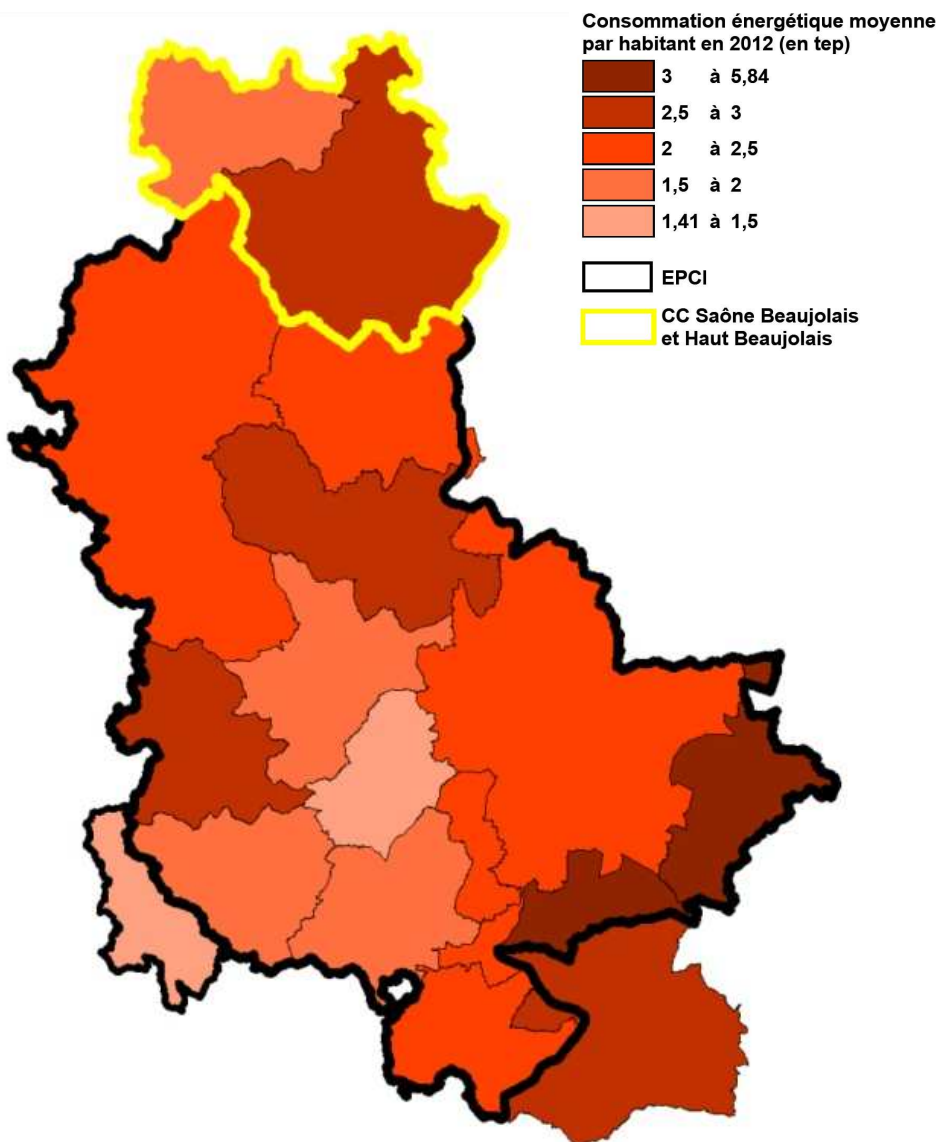
Source : OREGES 2015

De manière générale, on trouve l'essentiel du potentiel de réduction des consommations d'énergie du secteur résidentiel dans **la réhabilitation thermique des bâtiments**, même si l'impact des actions de sobriété peut être également très important, sous réserve de toucher un grand nombre de ménages.

9.1.2. La consommation d'énergie par habitant est particulièrement élevée pour la CC Saône Beaujolais

Si l'on ramène la consommation d'énergie finale au nombre d'habitants, la CC Saône Beaujolais est l'EPCI du Rhône qui enregistre la valeur la plus élevée après les CC de l'Est Lyonnais et du Pays de l'Ozon, avec 2,75 tep/habitant (CC du Pays de l'Ozon : 3,16 tep par habitant et CC de l'Est Lyonnais 5,83 tep par habitant).

La CC du Haut Beaujolais est énergétiquement beaucoup plus économe avec une valeur de 1,75 tep par habitant.



Carte 40: Consommation d'énergie par habitant selon les EPCI en 2012

Source : OREGES 2015

9.2. Un fort enjeu de réduction de la vulnérabilité énergétique

9.2.1. Un territoire exposé du fait des revenus peu élevés de ses habitants

Même si les ménages défavorisés auront plus de mal à régler leurs factures énergétiques, ce ne sont pas forcément ceux qui payent les factures énergétiques les plus importantes. Ils ne parcourent peut-être pas les distances les plus importantes pour aller travailler et leurs logements ne sont pas les plus énergivores. Néanmoins, le revenu fiscal des ménages est un indicateur de vigilance. Les ménages les plus pauvres sont les plus exposés, aussi, c'est le 1^{er} quartile des revenus fiscaux qu'il est préférable d'observer, c'est à dire le revenu maximal du quart des ménages les plus pauvres. De ce point de vue, les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais figurent parmi les territoires les plus « pauvres » du Rhône. Elles se trouvent donc plus exposées à la vulnérabilité énergétique.

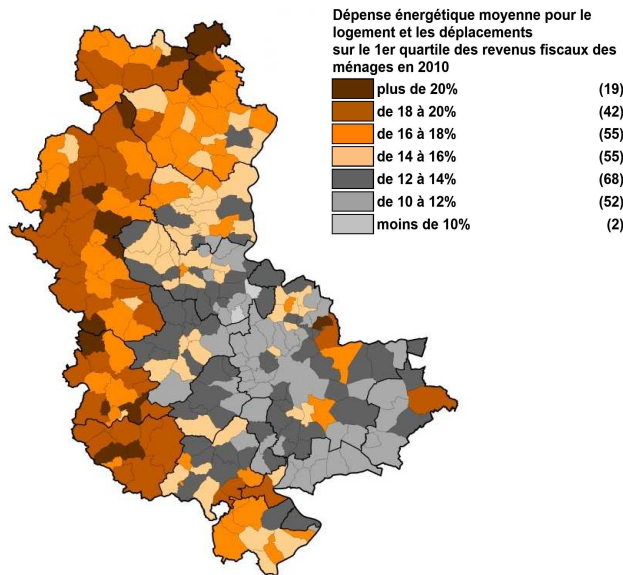
9.2.2. Des dépenses énergétiques élevées pour les déplacements domicile-travail

Que ce soit pour la CC Saône Beaujolais ou la CC du Haut Beaujolais, les dépenses liées aux déplacements domicile-travail sont supérieures à celles constatées en moyenne dans le nouveau Rhône, même si elles ne sont pas les plus élevées parmi les territoires étudiés. Cela peut avoir un impact sur le basculement en précarité énergétique pour le logement, car les dépenses domicile-travail étant incompressibles, les premiers efforts portent sur la restriction de la mobilité pour les autres motifs que le travail, puis le choix se porte sur la restriction des dépenses énergétiques liées au logement avec des répercussions sanitaires et sociale.

Pour le logement, la dépense énergétique moyenne par ménage reste inférieure à celle constatée sur le nouveau Rhône. Mais étant donné le faible revenu des habitants, ces dépenses peuvent représenter un taux d'effort important. D'où l'intérêt de réduire les consommations énergétiques.

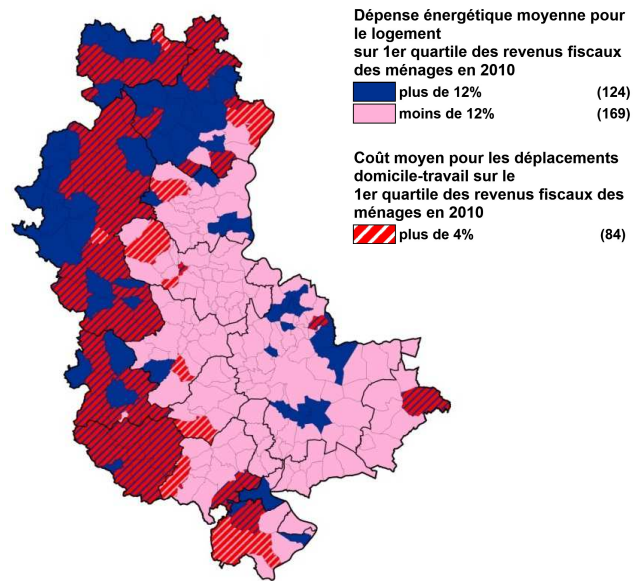
9.2.3. Un territoire marqué par les seuils de vulnérabilité potentielle

Un marquage territorial se dessine par la représentation des taux d'efforts énergétiques en matière de déplacement et de logement. Certaines communes se démarquent par une double vulnérabilité liée aux dépenses énergétiques liées au logement et aux déplacements. Celles-ci peuvent représenter plus de 20 % des revenus les plus pauvres. C'est le cas des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais dont les taux d'effort énergétique sont d'un niveau allant moyen à très fort. Presque toutes les communes présentent une vulnérabilité énergétique potentielle au logement et plusieurs communes présentent une double vulnérabilité énergétique à la fois au logement et aux déplacements domicile-travail (seuils de vulnérabilité potentielle retenus : coût énergétique = 12 % des revenus pour le logement et 4 % des revenus pour les déplacements domicile-travail).



Carte 41: Taux d'effort énergétique pour le logement et les déplacements domicile-travail pour les 25% ménages les plus pauvres en 2010

Source : INSEE – RP 2010, OREGES 2010



Carte 42: Double vulnérabilité énergétique en 2010

9.2.4. Un territoire vulnérable selon un essai de typologie surtout la CC du Haut Beaujolais

Cette typologie est élaborée à partir du croisement des trois indicateurs suivants :

- le niveau de vulnérabilité brut
- le potentiel d'atténuation par les transports en commun pour les actifs travaillant à Lyon ou Villeurbanne
- la part des actifs vulnérables (parcourant plus de 60 km aller-retour par jour en voiture) ne disposant pas d'une alternative à la voiture

Toutes les communes de la CC du Haut Beaujolais sont très vulnérables.

La majorité des communes de la CC Saône Beaujolais entrent dans la catégorie des communes vulnérables ou très vulnérables. Toutes les autres présentent une vulnérabilité moyenne à l'exception d'une seule commune qui présente une faible vulnérabilité.

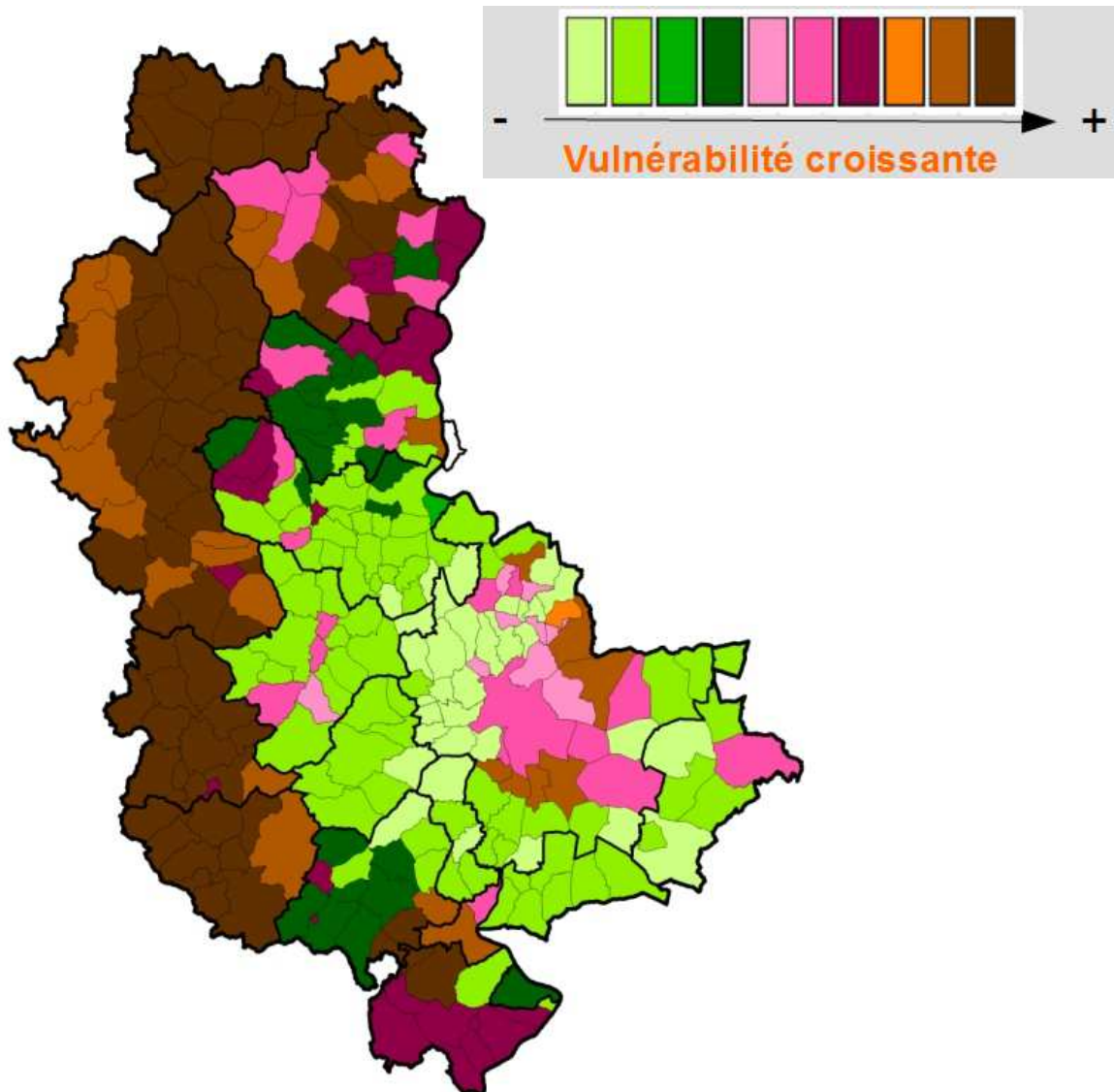


Tableau 19: Typologie communale de la vulnérabilité énergétique en 2010

Source : INSEE – RP 2010, OREGES 2010

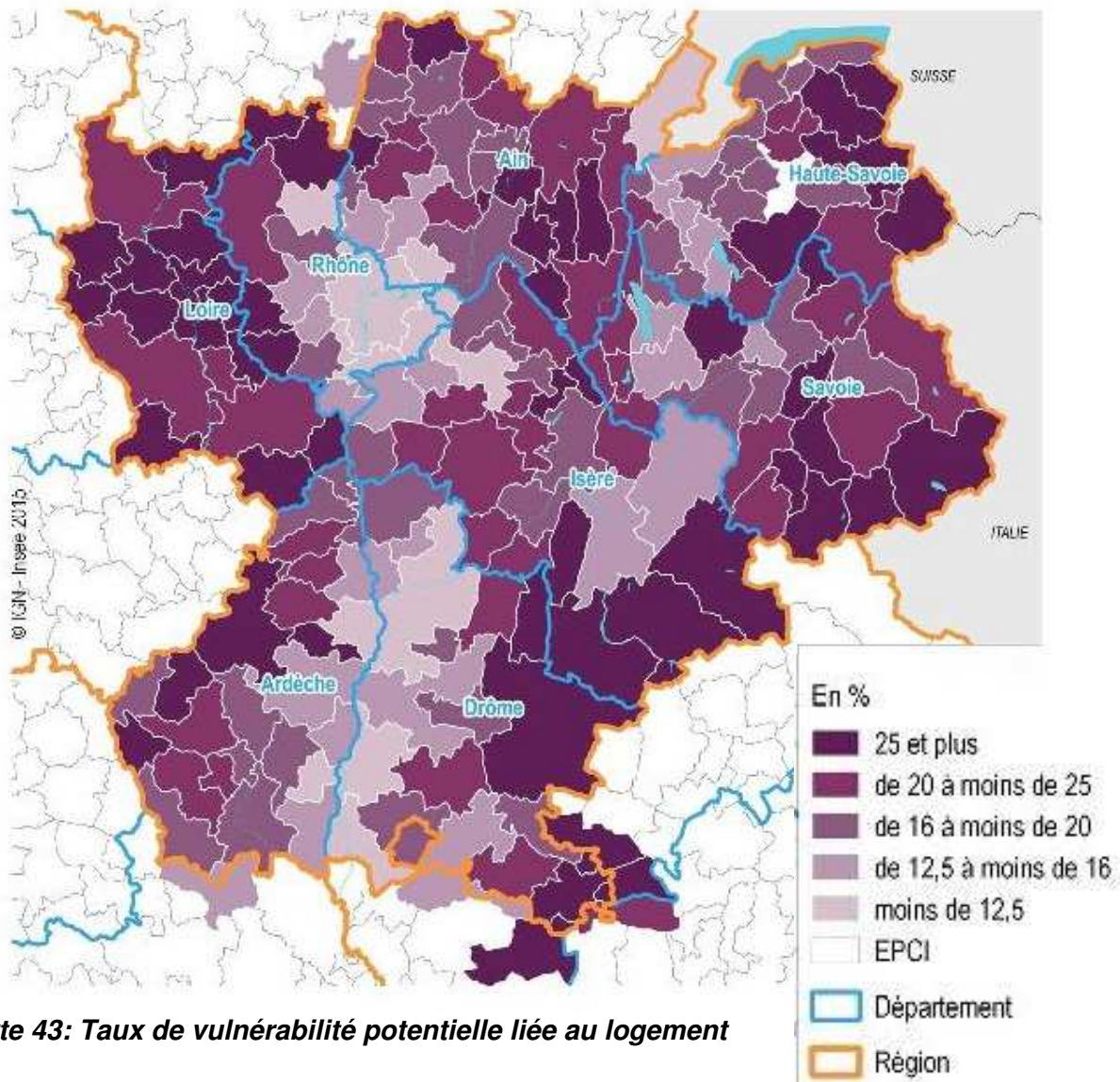
9.2.5. Plus de 25 % de ménages de la CCHB et de la CCSB en situation de vulnérabilité potentielle pour le logement

D'après une étude INSEE réalisée en 2015, la CC du Haut Beaujolais et la CC Saône Beaujolais figurent parmi les EPCI de Rhône-Alpes les plus vulnérables pour le logement en poids de ménages impactés. Les données fines ne sont pas disponibles pour un EPCI aussi peu peuplé que la CCHB, mais on peut caractériser les ménages de la CCSB dans cette situation ainsi que leur logement..

25,9 % des ménages de la CC Saône Beaujolais sont en situation de vulnérabilité potentielle pour le logement. Les ménages les plus touchés sont des familles monoparentales, surtout celles dont le parent est un homme (39,2 % de vulnérables) et les personnes isolées (44,7 % de vulnérables). Les ménages les plus âgés sont aussi les plus vulnérables (32,1 % de vulnérables chez les 60-74 ans et 46,6% chez les plus de 75 ans). La vulnérabilité touche durement les retraités (36,8%) et les autres inactifs (32,6 % de vulnérables chez les étudiants, inactifs ou chômeurs n'ayant jamais travaillé), mais surtout les agriculteurs

(41,9%). Enfin, et ce n'est pas une surprise, les plus pauvres sont les plus vulnérables (50,3 % chez les ménages qui se trouvent en dessous du seuil de pauvreté).

Les ménages habitant des maisons sont les plus vulnérables (29,8%) ainsi que les locataires privés (29,3%) et surtout les logés gratuitement (51,3%). Plus les logements sont grands, plus ils sont anciens, plus les ménages sont vulnérables (40,6 % de vulnérabilité pour les logements de plus de 150 m² et 43,7 % pour les logements construits avant 1949). Enfin, les ménages les plus vulnérables se chauffent au fioul (53,6%) et au gaz en bouteilles (65,8%).



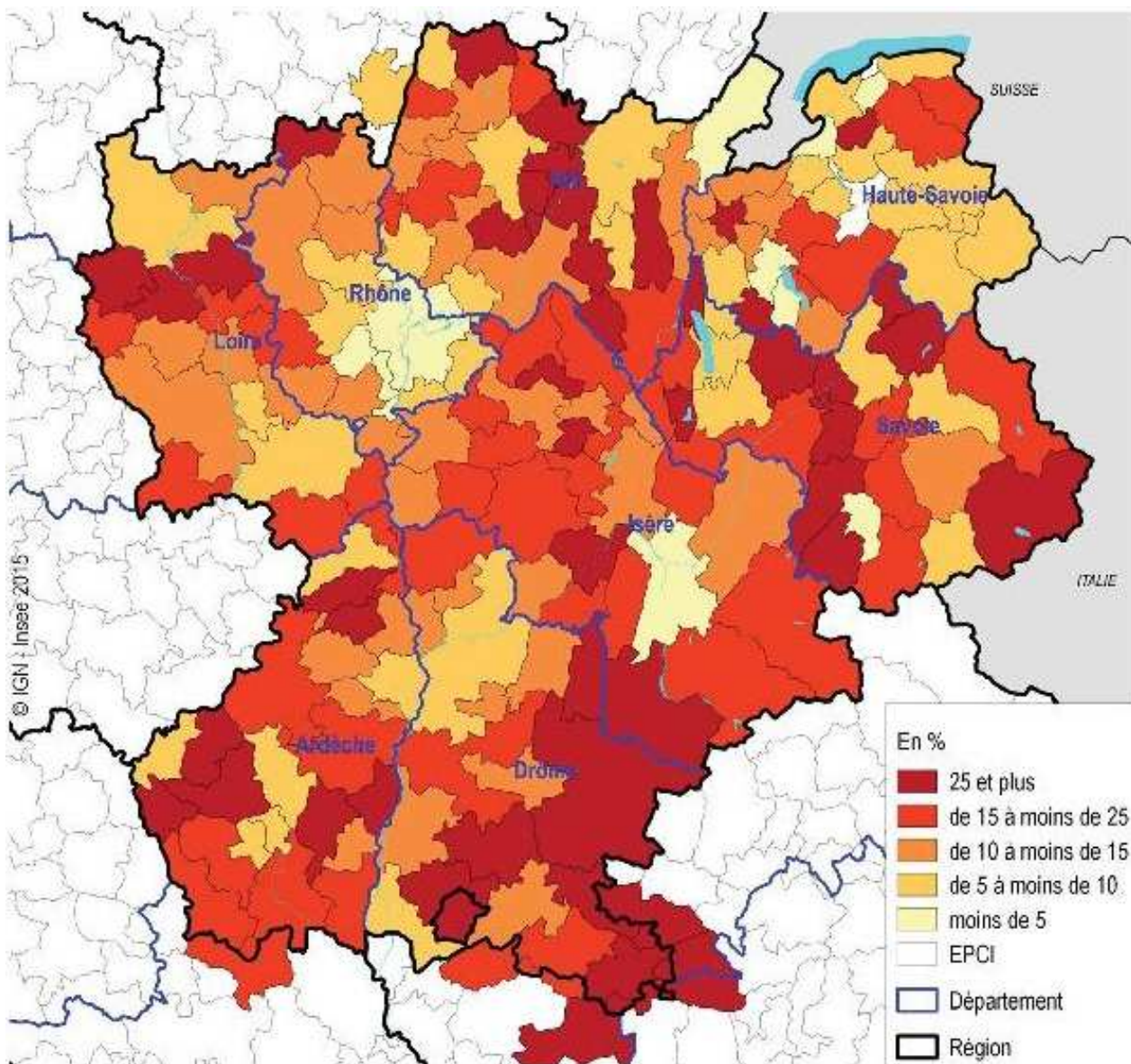
Carte 43: Taux de vulnérabilité potentielle liée au logement

Source : INSEE – RP 2008, Enquête revenus fiscaux et sociaux, Revenus disponibles localisés, SoeS, ANAH

9.2.6. Plus de 25 % des ménages de la CCHB et 14,3 % des ménages de la CCSB en situation potentielle de vulnérabilité pour les déplacements

La CC du haut Beaujolais est également un des EPCI de la Région Rhône Alpes les plus vulnérables en ce qui concerne les déplacements. La CC Saône Beaujolais l'est nettement moins. Les ménages touchés par la vulnérabilité aux déplacements ne sont pas les mêmes que ceux touchés par la vulnérabilité au logement..

Pour la CC Saône Beaujolais, seuls 4,3 % des ménages souffrent d'une double vulnérabilité. Les données fines ne sont pas disponibles pour la CCHB, mais pour la CCSB, plusieurs constats sont possibles. Les ménages les plus vulnérables pour les déplacements sont avant tout des familles monoparentales dont le parent est un homme (27,2%). Il sont surtout jeunes (30,4 % de vulnérables chez les moins de 30 ans) ; Ce sont avant tout des ouvriers (22%), des professions intermédiaires (24,11) et surtout des agriculteurs (28,6%). comme pour la vulnérabilité liée au logement, les ménages les plus touchés par la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements sont pauvres (21 % de vulnérables en dessous du seuil de pauvreté).



Carte 44: Taux de vulnérabilité potentielle liée aux déplacements

Source : INSEE – RP 2008, Enquête revenus fiscaux et sociaux, Revenus disponibles localisés, SoeS, ANAH

9.2.7. Une atténuation de la vulnérabilité énergétique qui passe par la réduction des consommations énergétiques et la polarisation

La réhabilitation thermique est la priorité pour réduire les factures énergétiques des logements. Mais il convient également de réduire le coût des déplacements domicile-travail. Dans le cas de CC Saône Beaujolais, la part des actifs sortant du territoire pour aller travailler dans le Grand Lyon ou la communauté d'agglomération de Mâcon a augmenté entre 2008 et 2013. On constate ainsi une augmentation de la distance moyenne de la distance parcourue par les actifs sortant du territoire pour aller travailler. Il est difficile d'agir efficacement sur ce phénomène. Mais puisque près de 70 % des actifs sortants travaillent dans des territoires desservis par train à partir de la gare de Belleville, il semble devoir nécessaire de privilégier un développement démographique polarisé autour de cette dernière. Cela permettrait une alternative moins coûteuse que les déplacements en voiture.

De plus, il conviendrait de limiter la construction de logements sociaux dans les communes les plus éloignées des gares qui sont souvent les communes également les plus éloignées des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées.

9.3. Une réhabilitation thermique qui ne sera pas facile à mettre en œuvre

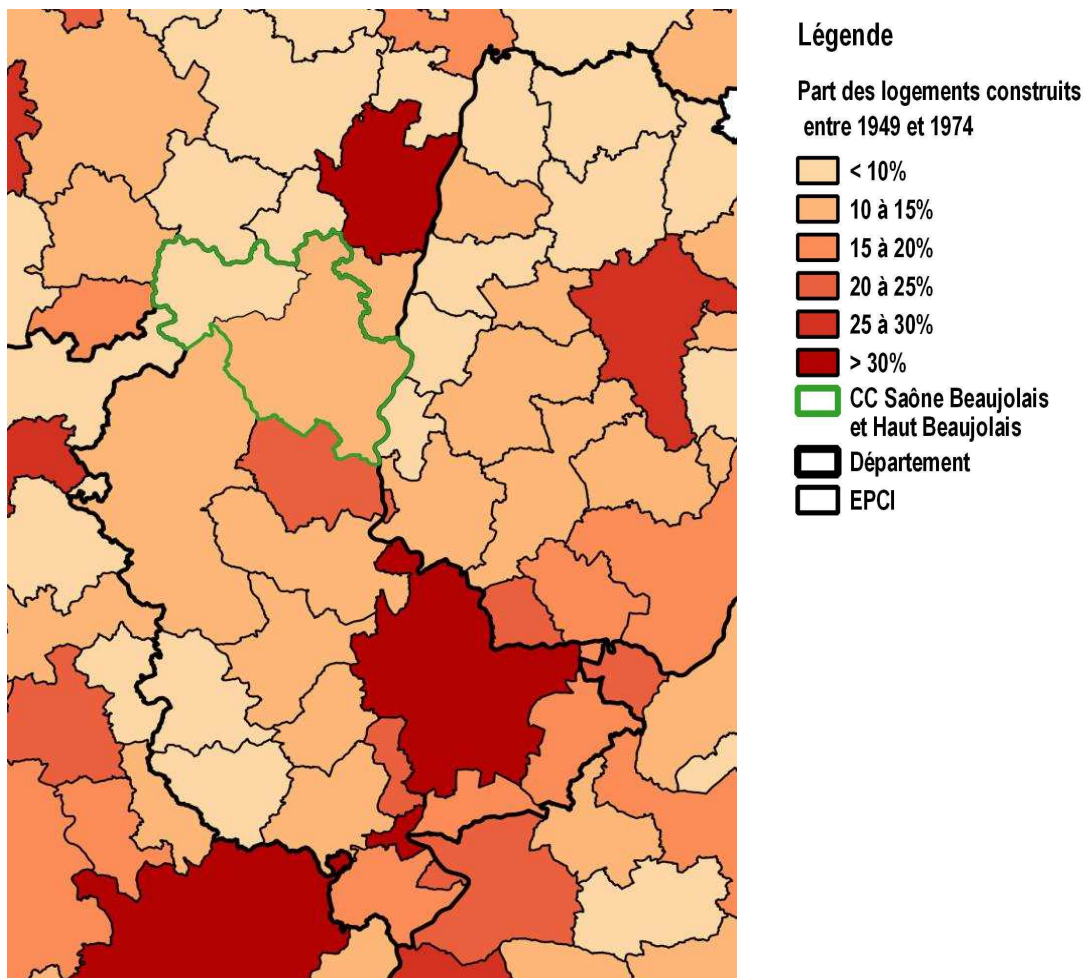
Différents indicateurs permettent d'appréhender la plus ou moins grande facilité pour un territoire de mettre en œuvre la réhabilitation thermique de ses logements. Ces indicateurs sont les suivants :

- **Taux de logements construits entre 1949 et 1975** : les logements construits durant cette période s'avèrent en règle générale les plus énergivores. Ce sont donc les logements à réhabiliter en priorité. Leur nombre représente une valeur maximale, certains ayant déjà pu faire l'objet de réhabilitation avant 2008.
- **Taux de propriétaires occupants** : Un fort taux de propriétaires occupants favorise la mise en œuvre de travaux d'isolation et d'installation de systèmes d'énergies renouvelables. Cet indicateur est néanmoins à corréliser avec le revenu fiscal par habitant (voir ci-après). Si celui-ci est faible, la mise en œuvre des travaux de réhabilitation ne sera pas facilitée même si le taux de propriétaires-occupants est élevé.
- **Taux de locataires HLM** : les bailleurs sociaux se mobilisent davantage que les propriétaires privés bailleurs. Attention, dans le cadre des opérations de construction de logements collectifs imposant un % de logements sociaux, se pose alors le problème des copropriétés
- **Taux de collectif** : un fort taux de logements collectifs favorise le développement de réseaux de chaleur mais rend la mise en œuvre de travaux de réhabilitation du bâti plus difficile (contraintes techniques et juridiques dans le cas de copropriétés).
- **Revenu fiscal par habitant** : la richesse du territoire et notamment celle des habitants peut favoriser les dépenses d'investissement dans des mesures de réduction des consommations énergétiques (isolation des bâtiments, changement

des systèmes de chauffage) et de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque et solaire thermique notamment).

Dans la CC Saône Beaujolais, les logements à réhabiliter en priorité sont assez nombreux puisque leur nombre s'élève à 2 106 logements construits entre 1949 et 1974, même si ce n'est pas l'EPCI qui en compte la plus grande proportion par rapport au nombre total de logements (11,4%). Néanmoins, la réhabilitation ne sera pas un objectif des plus faciles à atteindre : le taux de propriétaires occupants n'est pas très élevé comparativement aux autres EPCI du Rhône (62,8%), les logements collectifs représentent plus d'un quart du parc de logements et, le revenu fiscal moyen par habitant est plutôt faible, facteurs plutôt défavorables à la réhabilitation du parc de logements. L'enjeu de réhabilitation du parc locatif social est réel, les locataires HLM occupant 10,9 % des résidences principales.

Dans la CC du Haut Beaujolais, les logements les plus vulnérables sur le plan énergétique sont peu nombreux en nombre et en taux : 188 logements construits entre 1949 et 1975, représentant 7,1 % du parc de logements. La réhabilitation ne sera pas facile à mettre en œuvre. Les revenus des ménages sont les plus faibles du département, même si les propriétaires sont plus nombreux et le parc collectif plus restreint (13,4 % du parc total de logements) . Il n'y a pas de réel enjeu de réhabilitation du parc locatif social, les locataires HLM n'occupant que 2,4% des résidences principales.



Carte 45: Part des logements les plus vulnérables énergétiquement (construits entre 1949 et 1974) selon les EPCI

Source : FILOCOM 2013

9.4. Synthèse

La réhabilitation énergétique des bâtiments représente un très fort enjeu pour le territoire, surtout pour le Haut Beaujolais et la Région de Beaujeu

- *Pour la réduction des consommations énergétiques dans le contexte de la lois sur la transition énergétique*

Si le secteur résidentiel ne représente pas la part la plus importante des consommations d'énergie de la CC Saône Beaujolais , il y contribue tout de même à hauteur d'un quart. De plus, la consommation énergétique par habitant y est particulièrement élevée. Quant à la CC du Haut Beaujolais, si elle s'avère plus économe en consommation énergétique ramenée au nombre d'habitants, elle se caractérise en revanche par un poids très important du secteur résidentiel (53%) , bien au dessus de celui des autres EPCI du SCOT Beaujolais et du nouveau Rhône. De manière générale, on trouve l'essentiel du potentiel de réduction des consommations d'énergie du secteur résidentiel dans la réhabilitation thermique des bâtiments, même si l'impact des actions de sobriété peut être également très important, sous réserve de toucher un grand nombre de ménages.

- *Pour la réduction de la vulnérabilité énergétique*

Le territoire est particulièrement exposé du fait des revenus peu élevés de ses habitants. Pour le logement, la dépense énergétique moyenne par ménage reste inférieure à celle constatée sur le nouveau Rhône. Mais étant donné le faible revenu des habitants, ces dépenses peuvent représenter un taux d'effort important. De plus, les dépenses énergétiques élevées pour les déplacements domicile-travail Cela peut avoir un impact sur le basculement en précarité énergétique pour le logement, car les dépenses domicile-travail étant incompressibles, les premiers efforts portent sur la restriction de la mobilité pour les autres motifs que le travail, puis le choix se porte sur la restriction des dépenses énergétiques liées au logement avec des répercussions sanitaires et sociale. De fait, le territoire est marqué par les seuils de vulnérabilité potentielle : Toutes les communes de la CC du Haut Beaujolais sont très vulnérables. et la majorité des communes de la CC Saône Beaujolais entrent dans la catégorie des communes vulnérables ou très vulnérables

L'atténuation de la vulnérabilité énergétique passe par la réduction des consommations énergétiques et la polarisation. La réhabilitation thermique est la priorité pour réduire les factures énergétiques des logements. Mais il convient également de réduire le coût des déplacements domicile-travail. Dans le cas de CC Saône Beaujolais, la part des actifs sortant du territoire pour aller travailler dans le Grand Lyon ou la communauté d'agglomération de Mâcon a augmenté entre 2008 et 2013. On constate ainsi une augmentation de la distance moyenne de la distance parcourue par les actifs sortant du territoire pour aller travailler. Il est difficile d'agir efficacement sur ce phénomène. Mais puisque près de 70 % des actifs sortants travaillent dans des territoires desservis par train à partir de la gare de Belleville, il semble devoir nécessaire de privilégier un développement démographique polarisé autour de cette dernière. Cela permettrait une alternative moins coûteuse que les déplacements en voiture.

De plus, il conviendrait de limiter la construction de logements sociaux dans les communes les plus éloignées des gares qui sont souvent les communes également les plus éloignées des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées.

La réhabilitation ne sera pas un objectif des plus faciles à atteindre : Dans la CC Saône Beaujolais, le taux de propriétaires occupants n'est pas très élevé comparativement aux autres EPCI du Rhône, les logements collectifs représentent plus d'un quart du parc de logements et, le revenu fiscal moyen par habitant est plutôt faible, facteurs plutôt défavorables à la réhabilitation du parc de logements. L'enjeu de réhabilitation du parc locatif social est réel, les locataires HLM occupant 10,9 % des résidences principales. Dans la CC du Haut Beaujolais, les revenus des ménages sont les plus faibles du département, même si les propriétaires sont plus nombreux et le parc collectif plus restreint. Il n'y a pas de réel enjeu de réhabilitation du parc locatif social, les locataires HLM n'occupant que 2,4% des résidences principales

10. Une assez bonne adéquation entre les ménages et leurs logements ?

En raison du secret statistique, la CCSB faisant l'objet de l'analyse qui suit ne comprend pas la commune de Saint-Georges de Reneins.

10.1. Une adéquation théorique sauf pour les très grands logements en HLM

La comparaison entre la répartition des ménages selon leur taille et la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces est très théorique. En premier lieu, la tendance générale est à une demande de logements de plus en plus grands malgré la diminution de la taille des ménages. De plus, traditionnellement dans les milieux ruraux, la tradition de la construction tendait vers des grands logements. Tout cela induit une proportion importante de grands logements alors que c'est l'inverse pour les ménages. Toutefois, si l'on raisonne théoriquement en termes de niveau de confort plutôt élevé, à savoir 1 pièce à vivre, 1 chambre pour les parents et une chambre par enfant, on obtient une adéquation théorique d'au minimum un T2 pour un ménage d'une ou deux personnes, au minimum un T3 pour un ménage de trois personnes, etc.. En l'occurrence, sur cette base hypothétique, l'adéquation serait vérifiée entre les ménages et les résidences principales sauf pour les logements de cinq pièces et plus dans le parc locatif social qui sont insuffisants au regard des ménages de cinq personnes et plus qui y résident, que ce soit pour la CCSB ou la CCHB.

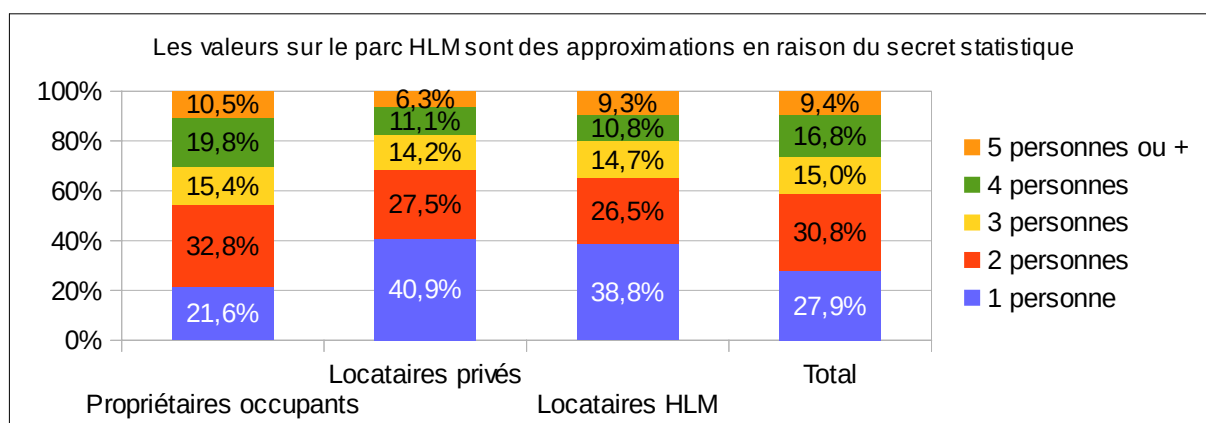


Diagramme 10: Répartition des ménages par statut d'occupation et par taille en 2013 dans la CCSB

Source : FILOCOM 2013

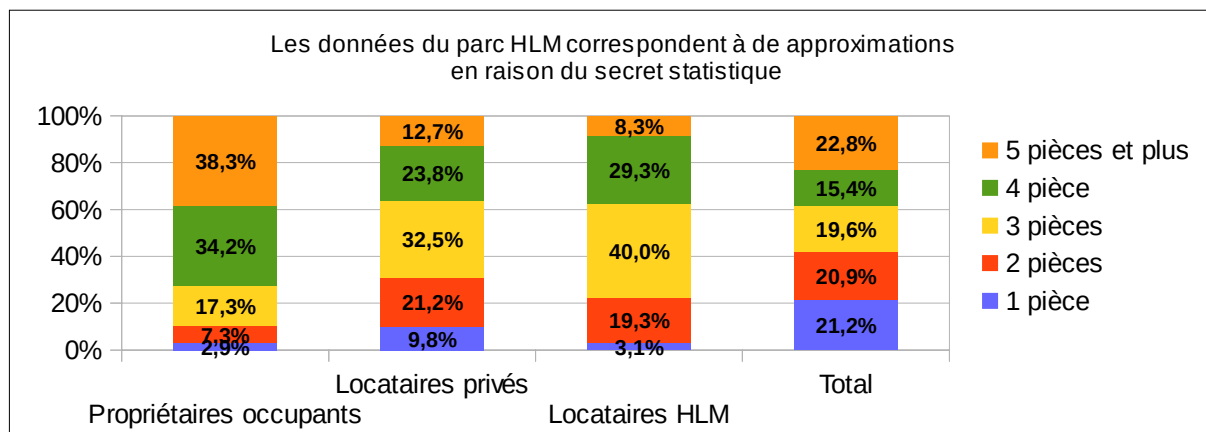


Diagramme 11: Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation et nombre de pièces en 2013 dans la CCSB

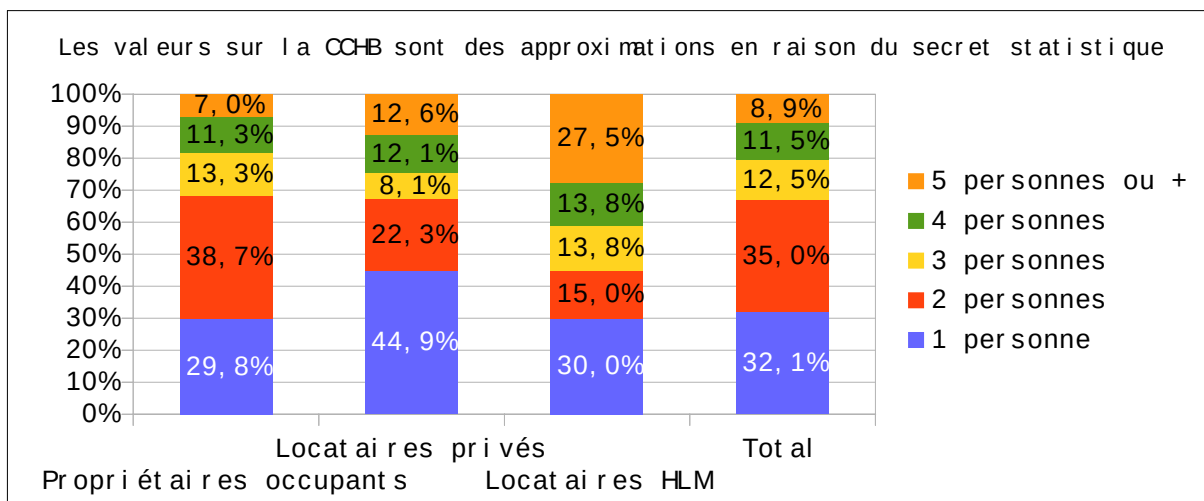


Diagramme 12: Répartition des ménages par statut d'occupation et par taille en 2013 dans la CCHB

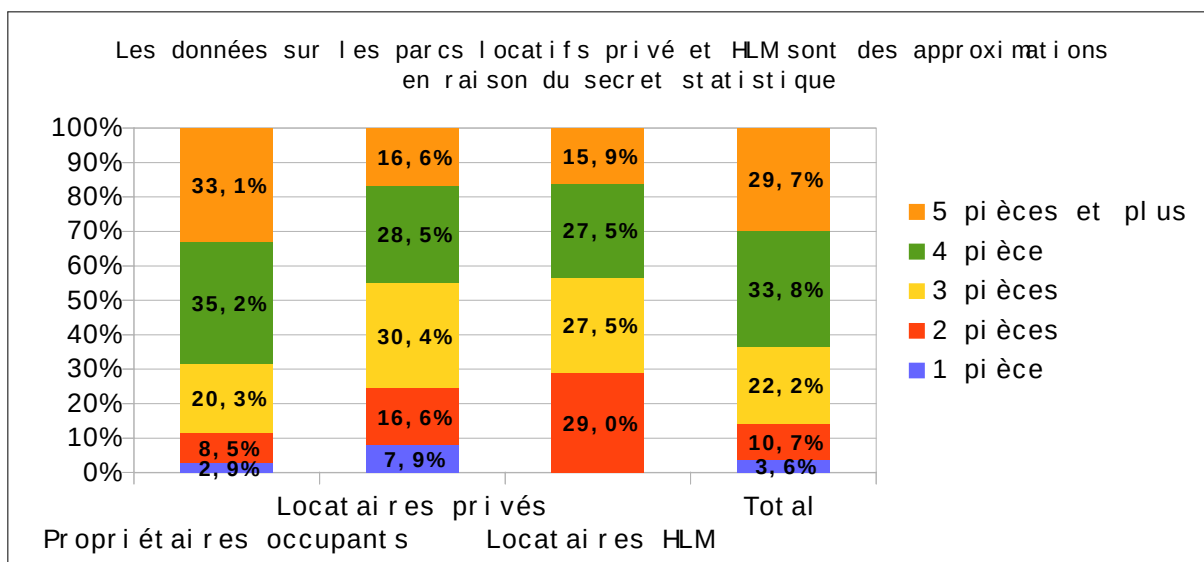
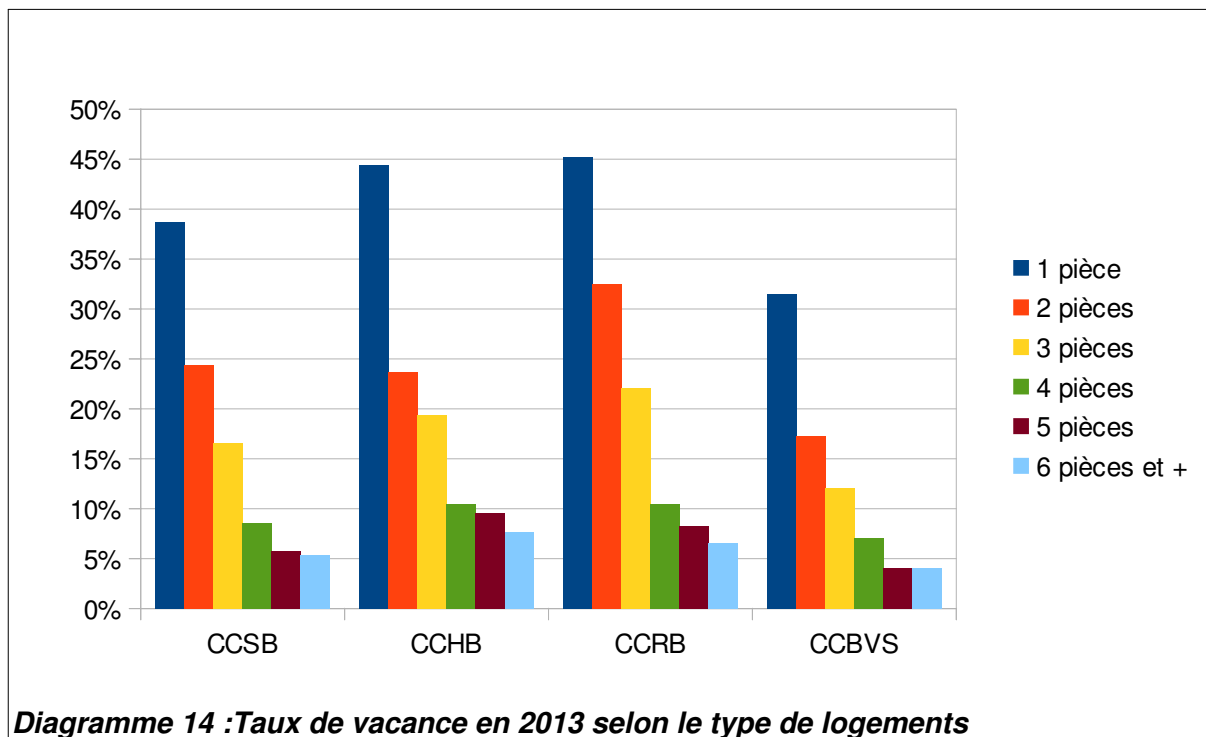


Diagramme 13 : Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation et nombre de pièces en 2013 dans la CCHB

Source : FILOCOM 2013

10.2. Un marché moins fluide pour les grands logements, très fluide pour les petits logements

En effet le taux de vacance est inversement proportionnel à la taille des logements. Celui pour les logements d'une pièce varie de 31,4 % pour le Beaujolais Val de Saône à 44,4 % pour le Haut Beaujolais, alors que celui pour les logements varie de 4 % à 7,7 %. Cette tendance confirme la demande plus importante pour les grands logements est générale, malgré la diminution de la taille des ménages. Elle s'applique certainement à nos territoires d'étude, mais on ne peut écarter l'hypothèse de logements anciens ou inadaptés. La forte vacance dans les petits logements T1 ou T2 peut être due à une moindre demande dans cette typologie mais aussi à un fort taux de rotation. Cela est confirmé par le rôle important que jouent les T1 et T2 dans la mobilité résidentielle (voir chapitre 14.8).



10.3. Une demande qui subsiste pour les très petits logements dans le parc locatif privé ou social de la CCSB

Entre 2005 et 2013, que ce soit sur la CCSB ou la CCHB, le nombre de logements vacants d'une pièce ou deux pièces a diminué. Mais cela ne signifie pas automatiquement que la demande augmente pour cette typologie de logements.

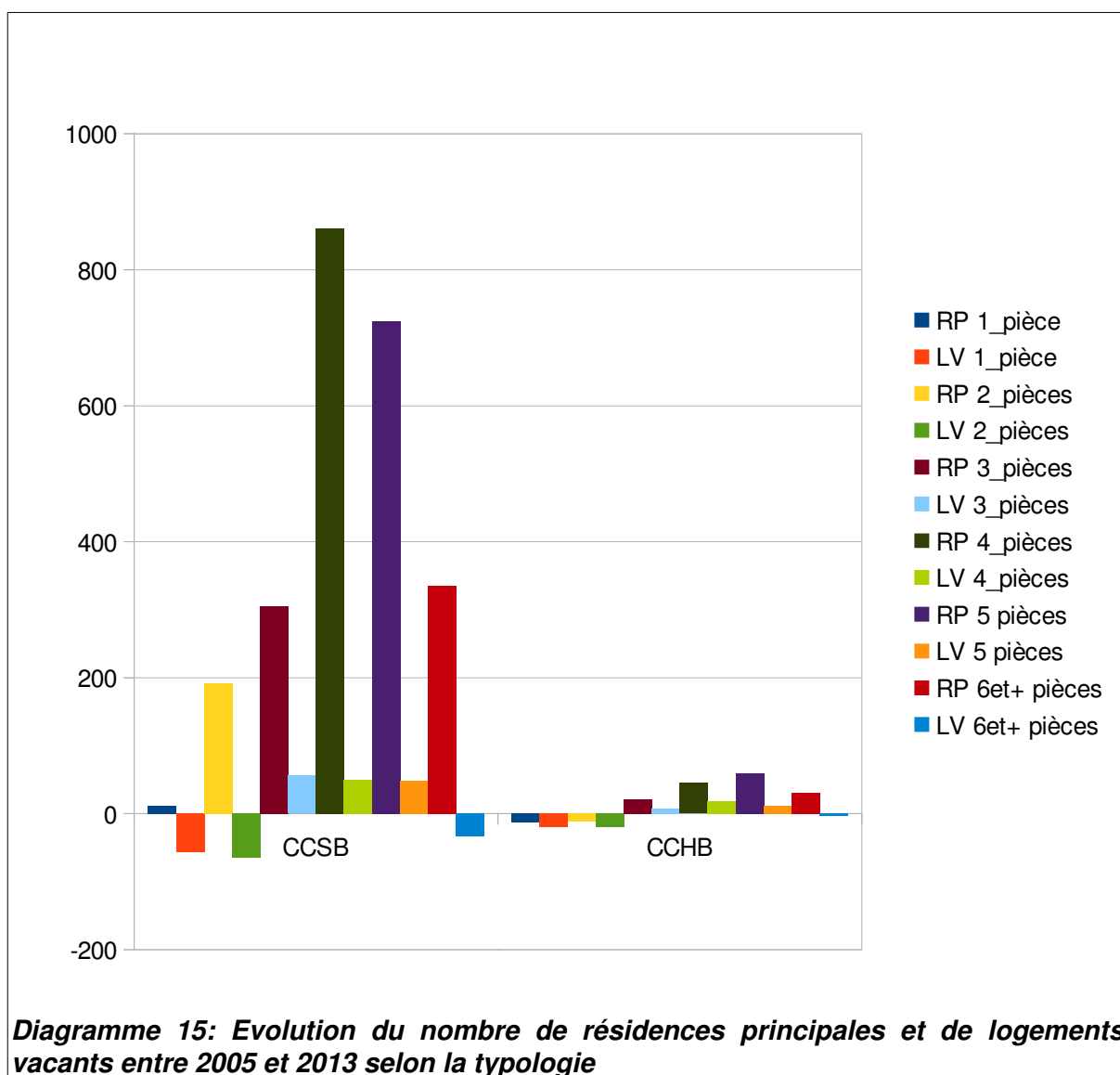
Pour la CCSB, le nombre de logements vacants d'une ou deux pièces a diminué alors le nombre de résidences principales de la même typologie augmentait. Cela peut s'expliquer par le fait que certains logements vacants sont devenus résidences principales, qu'ils ont été démolis ou reconfigurés en logements de plus grande taille en aménageant et regroupant plusieurs T1 ou T2. Quoiqu'il en soit l'augmentation du nombre de résidences principales en T1 ou T2 témoigne d'une demande qui persiste dans cette typologie. Cette demande de petits logements dans la CCSB ne concerne que les locataires privés et les locataires HLM. Pour les petites typologies dans le parc locatif social, la demande est même assez forte avec 29 demandes pour 3 attributions dans la typologie T1 et 115 demandes pour 42 attributions dans la typologie T2 (demandes au 23/09/2016).

Pour la CCHB, le nombre de logements vacants d'une ou deux pièces a diminué plus vite que le nombre de résidences de la même typologie. Là encore la démolition ou la reconfiguration peut expliquer la diminution des logements vacants de petite taille, mais la diminution des résidences principales en T1 ou T2 indique que le marché n'est plus demandeur dans ces typologies. Le secret statistique ne permet pas de déterminer si les locataires privés ou HLM sont encore demandeurs de cette typologie de logements ou si l'absence de demande concerne tous les statuts d'occupations. Mais les données du Système National d'Enregistrement au 23/09/2016 des demandes de logements sociaux témoignent d'une absence de demande de T1 et d'une faible tension pour les T2 (seulement deux demandes pour une attribution).

10.4. Une demande importante pour les autres typologies, sauf pour les T4 et T5 sauf dans le parc locatif social

Pour les autres typologies la demande existe indéniablement avec l'augmentation du nombre de résidences principales de logements de T3 à T6 et plus, avec un bémol toutefois : que ce soit dans la CCSB et la CCHB, le nombre de locataires HLM baisse dans les typologies T4 et T5, ce qui semble indiquer une moindre demande de cette typologie dans le parc locatif social. Effectivement, le Système National d'Enregistrement des demandes de logements sociaux confirme au 23/09/2016 une absence de tension dans la CCSB pour les T4 et les T5 (moins de demandes que d'attributions). Pour la CCHB, il n'y a eu aucune demande de T5 dans le parc locatif social et seulement 2 demande de T4 que l'on n'a malheureusement pas pu satisfaire.

Le nombre de logements vacants augmente également dans les logements à partir de T3, sauf pour les T6. Il est difficile d'en tirer des conclusions, mais la construction a été plus importante dans ces typologies, surtout pour les 4 et 5 pièces dans la CCSB et on peut supposer que dans un marché détendu, les logements de grande taille les plus vétustes et sans doute inadaptés sont délaissés au profit des logements neufs.



10.5. Synthèse

La tendance générale est à une demande de logements de plus en plus grands malgré la diminution de la taille des ménages. De plus, traditionnellement dans les milieux ruraux, la tradition de la construction tendait vers des grands logements. Tout cela induit une proportion importante de grands logements alors que c'est l'inverse pour les ménages. Toutefois, si l'on raisonne théoriquement en termes de niveau de confort plutôt élevé, à savoir 1 pièce à vivre, 1 chambre pour les parents et une chambre par enfant, on obtient une adéquation théorique d'au minimum un T2 pour un ménage d'une ou deux personnes, au minimum un T3 pour un ménage de trois personnes, etc.. En l'occurrence, sur cette base hypothétique, l'adéquation serait vérifiée entre les ménages et les résidences principales sauf pour les logements de cinq pièces et plus dans le parc locatif social qui sont insuffisants au regard des ménages de cinq personnes et plus qui y résident, que ce soit pour la CCSB ou la CCHB.

De fait, la tension semble assez forte pour les grands logements et faible pour les petits logements, comme en témoigne le taux de vacance inversement proportionnelle à la taille des logements. Ce constat doit être nuancé : En effet, la forte vacance dans les petits logements T1 ou T2 peut être due à une moindre demande dans cette typologie mais aussi à un fort taux de rotation. De fait la demande existe toujours pour les T1 et T2 dans le parc locatif privé et surtout dans le parc social.

Pour toutes les autres typologies (T3 et plus), la demande existe indéniablement, avec un bémol toutefois : Il n'y a pas ou peu de demandes pour les T4 et T5 dans le parc locatif social.

11. Une offre de logements sociaux vraiment significative uniquement dans le Beaujolais Val de Saône

11.1. Même si l'offre locative est significative, elle reste très largement privée sauf dans le Beaujolais Val de Saône

La Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais demeurent des territoires de propriétaires : Même si le taux de propriétaires est inférieur à plusieurs des territoires de comparaison, il reste supérieur à celui constaté en moyenne sur le Nouveau Rhône. L'offre locative y existe (environ un quart des résidences principales), mais elle est très majoritairement privée.

La situation est quelque peu différente dans le Beaujolais Val de Saône : l'offre locative y est nettement plus développée, notamment l'offre locative HLM qui est de loin la plus élevée de tous les territoires de comparaison, à l'exception des deux communautés d'agglomération de Villefranche et de Mâcon. Cependant, cela est essentiellement dû à l'importance du parc locatif privé et social de Belleville.

En tout, 13 des 42 communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont un taux de locataires et de logés gratuitement supérieur à 35 % : Trades, Monsols et Saint-Jacques des Arrêts dans le Haut Beaujolais, Fleurie et Beaujeu, Juliéna, Villié-Morgon et Lantignié dans la Région de Beaujeu, Cercié, Saint-Lager, Odenas et Saint-Jean d'Ardières et Belleville dans le Beaujolais Val de Saône. Hormis, pour Cercié, Fleurie, Odenas et Belleville, c'est le taux de locataires privés et de logés gratuitement qui en est la raison, le taux de locataires HLM restant faible.

franges	Nombre de résidences principales en 2013	Nombre de propriétaires occupants en 2013	Taux de propriétaires occupants en 2013	Nombre de locataires privés en 2013	Taux de locataires privés en 2013	Nombre de locataires HLM en 2013	Taux de locataires HLM en 2013
CC Saône Beaujolais	15 650	9 884	63,2%	3 702	23,7%	1 634	10,4%
CC Beaujolais Val de Saône	8 255	4 834	58,6%	2 015	24,4%	1 250	15,1%
CC de la Région de Beaujeu	5 487	3 757	68,5%	1 237	22,5%	262	4,8%
CC du Haut Beaujolais	1 705	1 245	73,0%	360	21,1%	40	2,4%
CA Villefranche Beaujolais Saône	28 811	13 868	48,1%	8 114	28,2%	6 348	22,0%
franges_COR	1 602	1 247	77,9%	249	15,6%	69	4,3%
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	27 445	13 902	50,7%	6 270	22,8%	6 582	24,0%
CC Mâconnais Beaujolais	5 651	4 090	72,4%	1 144	20,2%	291	5,2%
CC Mâconnais Charolais	1 402	1 053	75,1%	278	19,8%	32	2,3%
CC Montmerle - Trois Rivières	4 320	3 393	78,5%	758	17,5%	104	2,4%
CC Val-de-Saône – Chalaronne	3 405	2 286	67,1%	664	19,5%	387	11,4%
Nouveau Rhône	176 351	117 054	66,4%	37 915	21,5%	17 891	10,1%

Tableau 20: Part des différents statuts d'occupation dans le parc de résidences principales en 2013 selon les territoires d'études

Source : INSEE – RP 2013

Légende

Label_Communes_CCHB_CCSB copier

Part des propriétaires occupants en 2013

- < 60%
- de 60 à 70%
- de 70 à 80%
- de 80 à 90%
- de > 90%

Répartition des non propriétaires par statut d'occupation

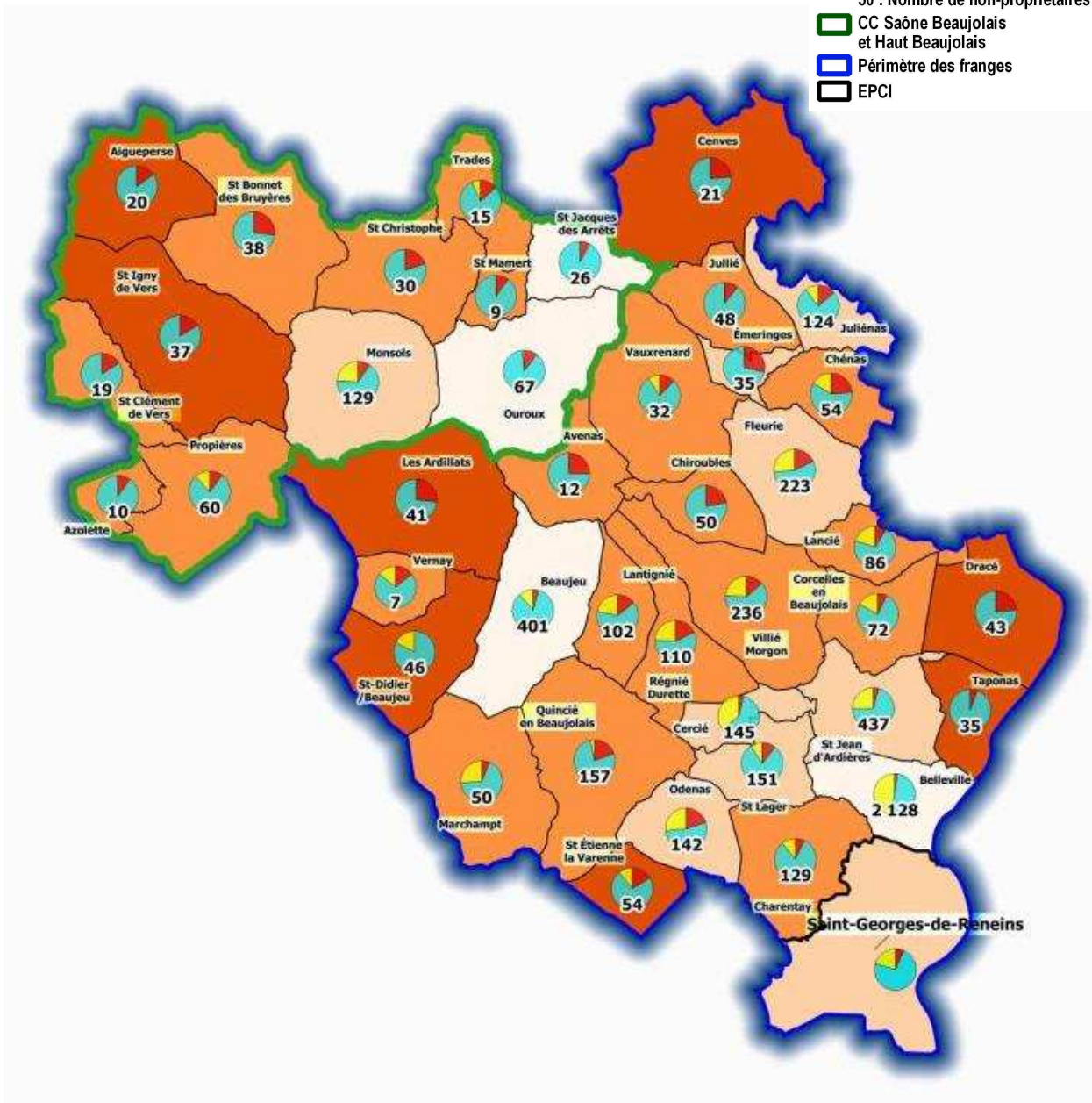
- Locataires HLM
- Locataires privés
- Logés gratuitement

50 : Nombre de non-propriétaires

CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais

Périmètre des franges

EPCI



Carte 46: Statut d'occupation en 2013

Source : INSEE – RP 2013

11.2. Un taux de locataires HLM assez faible hormis sur quelques communes

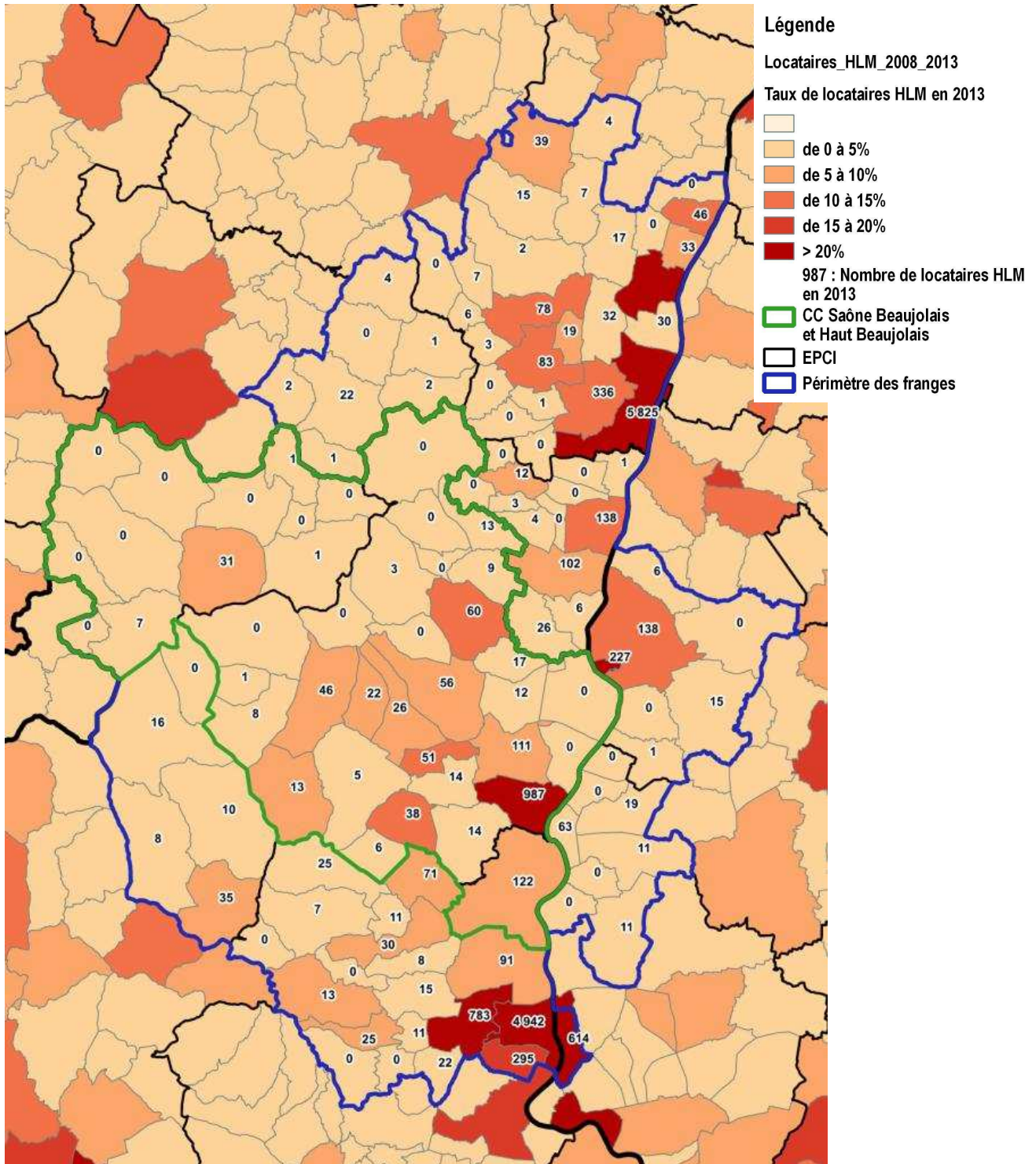
Le nombre de locataires HLM dans la CC Saône Beaujolais s'élève à 1 512 ménages, soit 10,9 % du nombre total de résidences principales. En réalité, 60,4 % des locataires HLM de la CC Saône Beaujolais résident à Belleville. Si l'on fait abstraction de cette commune, le taux de locataires HLM n'est plus que de 7,6 % sur le reste du territoire.

La CC du Haut Beaujolais ne compte que 40 ménages locataires HLM, soit, 2,4 % du nombre total de résidences principales. 77,5 % de ces ménages résident à Monsols.

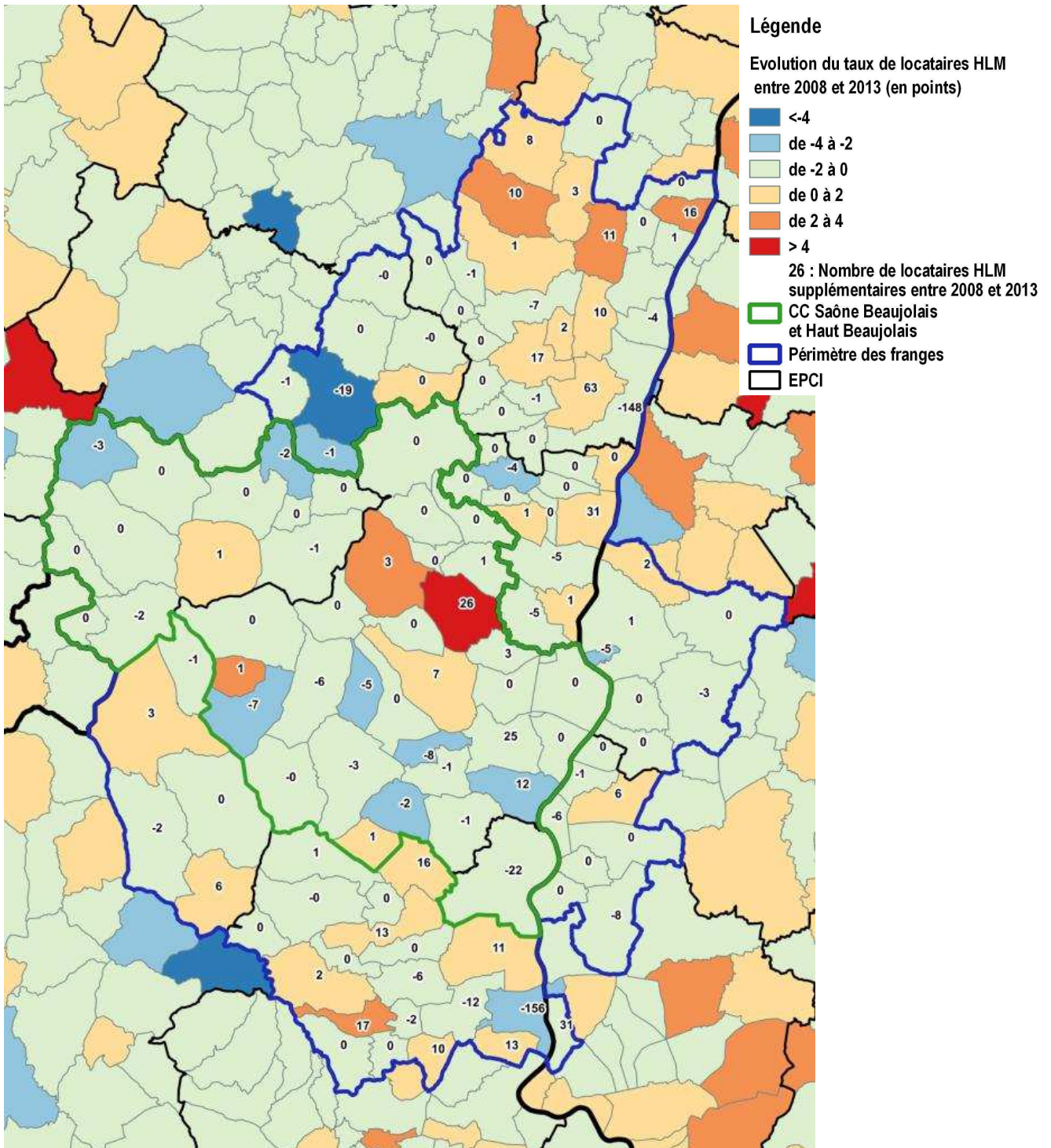
30 des 42 communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont un taux de locataires HLM par rapport aux résidences principales inférieur à 5 %. 16 d'entre elles, soit plus d'un tiers du nombre total de communes n'ont aucun logement social.

Entre 2008 et 2013, même si les résidences principales de la CC Saône Beaujolais compte 23 locataires HLM supplémentaires, le taux de locataires HLM a baissé (de 11,4 % en 2008 à 10,4 % en 2011). Il faudrait construire beaucoup plus de logements sociaux pour voir ce taux évoluer de manière positive. En réalité, seules 5 communes voient leur taux de locataires HLM augmenter : Fleurie, Saint-Etienne la Varenne, Vernay, Villié-Morgon et Vauxrenard. Cependant pour Saint-Etienne la Varenne et Vauxrenard cela ne représente respectivement que 1 et 3 locataires HLM supplémentaires.

La CC du Haut Beaujolais compte quant à elle 6 locataires HLM en moins entre 2008 et 2013. Seule la commune de Monsols voit son nombre de locataires HLM à peine augmenter (+1 entre 2008 et 2013).



Carte 47: Les logements HLM du parc de résidences principales en 2013
 Source : INSEE – RP 2013



Carte 48: Evolution des logements HLM du parc de résidences principales entre 2008 et 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

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

Le tableau qui suit compare la part des logements HLM dans la construction neuve pour la période 2006-2013 avec les objectifs fixés par le SCOT Beaujolais. Dans les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, seule la commune de Monsols a atteint ces objectifs. Toutes les autres communes en sont très loin.

Pôle	Communes	Logement commences 1999-2015	Logements commencés à financement logement social 1999-2015	Part des logements HLM dans la construction neuve	Objectifs SCOT
Villefranche (pôle 1)	Villefranche (ville centre)	4858	478	9,8%	Minimum 20 %
	Arnas (1ère couronne)	308	4	1,3%	
	Gleizé (1ère couronne)	352	4	1,1%	
	Limas (1ère couronne)	354	2	0,6%	
Belleville (Pôle 2)	Belleville	1171	23	2,0%	Minimum 20 %
	Saint-Jean-d'Ardières	939	26	2,8%	
	Taponas	123	0	0,0%	
	Cercié	125	8	6,4%	
	Charentay	121	16	13,2%	
	Corcelles-en-Beaujolais	93	0	0,0%	
	Saint-Lager	67	4	6,0%	
Dracé	102	0	0,0%		
Saint-Georges de Reneins (pôle 2)	Saint-Georges de Reneins	306	0	0,0%	
Beaujeu (pôle 3)	Beaujeu	137	9	6,6%	Minimum 15 %
Villié Morgon (pôle 3)	Fleurie	114	0	0,0%	
	Villié Morgon	204	6	2,9%	
Monsols (pôle 3)	Monsols (ville centre)	154	51	33,1%	
Communes hors pôles	CC Saône Beaujolais	1074	10	0,9%	Recommandé 10 %
Communes hors pôles	CC Haut Beaujolais	269	9	3,3%	

Tableau 21: Comparaison de la part des HLM dans la construction neuve entre le 1er janvier 1999 et le 1er janvier 2015 avec les orientations du SCOT Beaujolais

Source : SITADEL de 1999 à 2015

11.4. Des besoins théoriques en logements sociaux de la CC Saône Beaujolais hors Saint-Georges de Reneins satisfaits seulement si l'on applique les orientations du SCOT selon l'hypothèse haute de construction

La CC Saône Beaujolais faisant l'objet de l'analyse ci-après correspond à l'EPCI avant intégration de la commune de Saint-Georges de Reneins en raison du trop grand secret statistique dont la commune fait l'objet.

Ces besoins sont estimés en rapport avec la population éligible aux logements HLM en 2013. Comme la tendance est à la baisse de cette population entre 2005 et 2013 et que cette tendance est générale dans le Rhône, on peut estimer que les besoins pour cette population en 2013 est le maximum qu'on enregistrera. Sont écartés de cette population éligible les ménages déjà propriétaires de leur logement ou déjà locataires HLM. Reste une population potentiellement à la recherche d'un logement HLM. Par déduction avec le nombre de locataires existants, on estime le nombre de logements HLM restant à construire. En se fixant sur les objectifs de production de logements sociaux dans les polarités, on constate que, si ces objectifs sont respectés, le besoin en logements sociaux sera satisfait pour la CC Saône Beaujolais si l'on se base sur les objectifs de construction neuve de l'hypothèse haute.

Tel n'est pas le cas de la CC du Haut Beaujolais. Pourtant, dans ce cas, le calcul théorique montre ses limites : Le taux de vacance dans le parc social construit à partir de 1990 s'élève à plus de 88 % (30 logement sociaux vacants sur les 34 construits après 1989. Deux raisons à ce phénomène : la construction de logements neufs alors qu'il n'y a pas de demande et des prix dans le locatif privé qui sont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs. Ainsi le besoin réel ne s'élève certainement pas à hauteur des 298 logements HLM annoncés dans le tableau et pour l'instant le parc social de la CCHB ne montre pas de signe de tension globale.

	locataires HLM	ménages éligibles aux logements HLM	ménages éligibles non propriétaires ou non locataires HLM	besoins en logts HLM	Logements sociaux à construire sur la période 2016-2030 hypothèse basse	Logements sociaux à construire sur la période 2016-2030 hypothèse haute
CCSB	1512	8560	2565	1053	323	937
CCHB	40	1208	338	298	2	21

Tableau 22: Estimation théorique des besoins en logements HLM

Source : INSEE – RP 2013, FILOCOM 2013 , SCOT Beaujolais

Les calculs du tableau ont été établis uniquement en prenant en compte les polarités. En effet, comme cela a été évoqué précédemment, il conviendrait de limiter la construction de logements sociaux dans les communes les plus éloignées des gares qui sont souvent les communes également les plus éloignées des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées. Les communes hors polarités sont souvent dans ce cas.

11.5. Synthèse

La Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais demeurent des territoires de propriétaires : Même si le taux de propriétaires est inférieur à plusieurs des territoires de comparaison, il reste supérieur à celui constaté en moyenne sur le Nouveau Rhône. L'offre locative y existe (environ un quart des résidences principales), mais elle est très majoritairement privée. La situation est quelque peu différente dans le Beaujolais Val de Saône : l'offre locative y est nettement plus développée, notamment l'offre locative HLM.

Le nombre de locataires HLM dans la CC Saône Beaujolais s'élève à 1 512 ménages, soit 11 % du nombre total de résidences principales. En réalité, les deux tiers des locataires HLM de la CC Saône Beaujolais résident à Belleville. Si l'on fait abstraction de cette commune, le taux de locataires HLM n'est plus que de 5 % sur le reste de la CC Saône Beaujolais. La CC du Haut Beaujolais ne compte que 40 ménages locataires HLM, soit, 2,4 % du nombre total de résidences principales. Plus des trois quarts de ces ménages résident à Monsols.

Près des trois quarts des communes des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont un taux de logements HLM par rapport aux résidences principales inférieur à 5 %. Plus d'un tiers n'ont aucun logement social.

L'augmentation du nombre de logements HLM n'est pas suffisamment importante dans la CC Saône Beaujolais, aussi le taux de logements HLM a-t-il baissé entre 2008 et 2013. Il faudrait construire beaucoup plus de logements sociaux pour voir ce taux évoluer de manière positive. En réalité, seules 5 communes de la CC Saône Beaujolais voient leur taux de logements HLM augmenter. Le nombre de locataires HLM a diminué dans la CC du Haut Beaujolais. De fait, un décalage est constaté entre les tendances actuelles et les orientations du SCOT relatives à la construction de logements sociaux. Seule la commune de Monsols a atteint ces objectifs.

Les besoins théoriques en logements sociaux de la CC Saône Beaujolais ne seront satisfaits que si l'on applique les orientations du SCOT selon l'hypothèse haute de construction. Tel n'est pas le cas de la CC du Haut Beaujolais. Pourtant, dans ce cas, le calcul théorique montre ses limites : Le taux de vacance dans le parc social construit à partir de 1990 s'élève à plus de 88 % (30 logement sociaux vacants sur les 34 construits après 1989). Deux raisons à ce phénomène : la construction de logements neufs alors qu'il n'y a pas de demande et des prix dans le locatif privé qui sont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs. Ainsi le besoin réel ne s'élève certainement pas à hauteur des 298 logements HLM annoncés dans le tableau et pour l'instant le parc social de la CCHB ne montre pas de signe de tension globale.

12. Une assez faible tension dans le parc social au regard de la demande potentielle

12.1. Un indice théorique de tension élevé dans le parc locatif social

La tension sur le parc social se mesure par les besoins en logements et la fluidité dans le parc. Pour cette dernière, il est très facile de disposer de l'information. Par contre, mesurer les besoins en logements locatifs sociaux est un exercice plus complexe à conduire. En effet, il n'existe pas encore de base commune à l'échelle nationale pour disposer des données sur les demandes en logements locatifs sociaux.

Trois indicateurs ont été retenus pour conduire l'analyse sur la tension sur le parc social :

- La part des ménages éligibles aux logements HLM en 2013 (plus la part des ménages ayant droit au parc social est importante, plus le territoire est soumis à une forte pression sur la demande en logement social)
- Le taux de rotation dans le parc locatif social en 2012 (l'analyse du taux de mobilité dans le parc social en 2012 est un bon indicateur pour mesurer la tension sur ce segment de l'offre en logements. Plus le taux de mobilité est faible, plus l'on observe un manque de fluidité générant des blocages dans l'accès au parc)
- Le taux de vacance dans le parc HLM en 2012

LES TENSIONS SUR LE PARC HLM					
Thèmes	Indicateurs retenus	Source	Lecture de l'indicateur	Notation	Représentation cartographique
Les besoins en logements HLM	Part des ménages dont le revenu < 100 % du plafond HLM en 2013	FILOCOM	Plus le chiffre est élevé plus la tension est importante	De 1 à 8	De 1 à 2 points = faible intensité De 3 à 5 points = intensité moyenne De 6 à 8 points = forte intensité
Fluidité dans le parc social	Taux de rotation dans le parc locatif social en 2012	RPLS	Plus le chiffre est faible plus la tension est importante		
	Taux de vacance en 2012	RPLS			
Indice d'intensité de la tension (C)			Plus le chiffre est élevé plus la tension est importante	Note sur 24	Moins de 9 points = zone détendue Entre 9 et 12 points = zone moyennement tendue Entre 13 et 16 points : zone tendue Plus de 16 points = zone très tendue

Tableau 23: Méthode de détermination du niveau de tension dans le parc HLM

La CC Saône Beaujolais compte une part assez importante de ménages éligibles aux logements HLM (60%) et le taux de vacance dans le parc HLM est faible (2,6%). Le taux de rotation dans le parc HLM est en dessous de la moyenne (12,8%). Le cumul des trois indicateurs classe cet EPCI à la limite inférieure de la catégorie des parcs HLM très tendus, au même titre que la CA Villefranche Beaujolais Saône. La CC du Haut Beaujolais est, quant à elle à la limite supérieure de la catégorie des parcs HLM tendus. En réalité, il n'y a qu'un point d'écart entre les deux EPCI. La CA Villefranche Beaujolais Saône et la CA Mâconnais Val de Saône entrent également dans la catégorie des parcs sociaux tendus, tandis que les CC Mâconnais Beaujolais et Mâconnais Charollais entrent dans celle des parcs sociaux faiblement tendus.

EPCI	A - Part des ménages éligibles aux logements HLM	Notation A	B - Taux de vacance dans les logements HLM	Notation B	C - Taux de rotation dans les logements HLM	Notation C	Notation totale	Tension dans le parc HLM
CC du Mâconnais Charollais	56,8%	5	17,7%	2	12,9%	5	12	Zone faiblement tendue
CC du Mâconnais-Beaujolais	50,3%	3	5,1%	5	14,6%	4	12	Zone faiblement tendue
CA du Mâconnais-Val de Saône	55,8%	5	8,2%	4	9,5%	7	16	zone tendue
CC du Haut Beaujolais	69,5%	8	33,7%	1	10,5%	7	16	zone tendue
CC Montmerle Trois Rivières	45,1%	2	0,8%	8	10,6%	6	16	zone tendue
CA Villefranche Beaujolais Saône	58,2%	5	2,6%	6	11,5%	6	17	zone très tendue
CC Saône Beaujolais	59,4%	6	2,4%	6	12,3%	5	17	zone très tendue

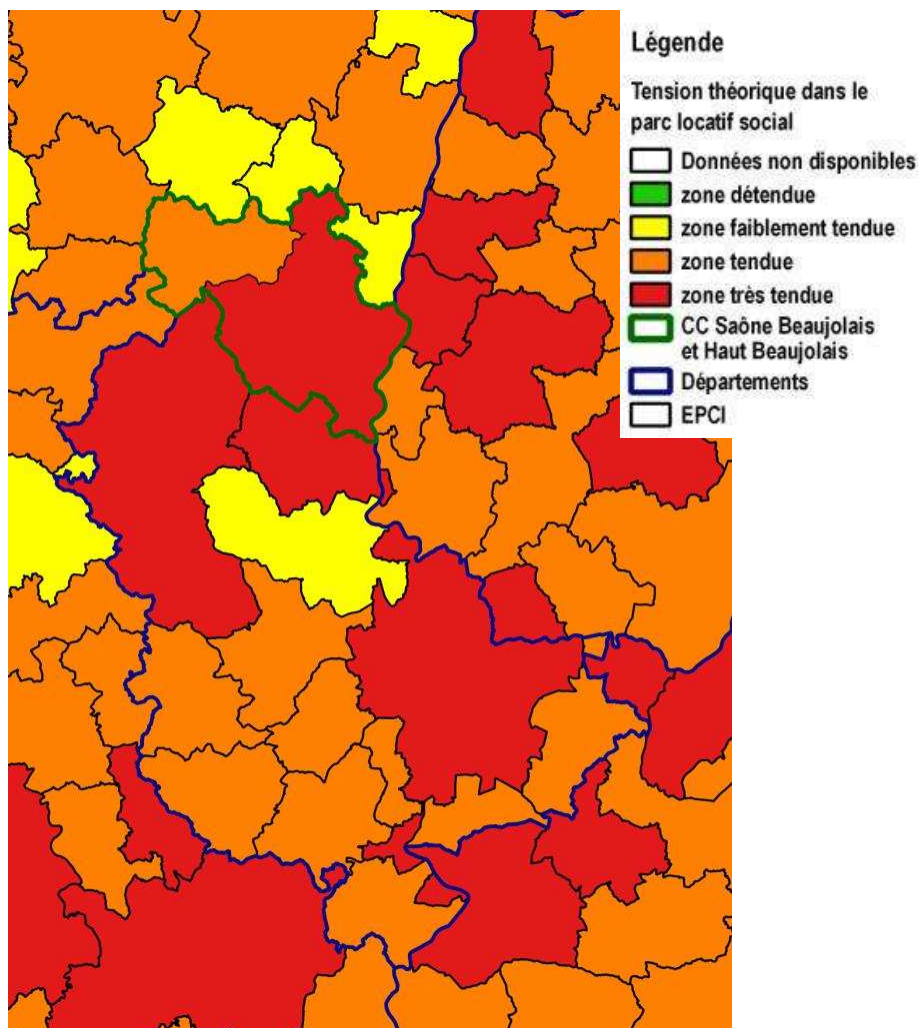
Tableau 24: Tension dans le parc HLM des territoires d'étude

Ainsi, malgré le taux de logements HLM non négligeable dans la CC Saône Beaujolais (10,4%), l'offre semble encore insuffisante au regard de la demande potentielle, même si le parc locatif privé joue un rôle social (un tiers des locataires privés ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM). Le parc de logements sociaux dans le Haut Beaujolais pose question : En effet la vacance y est importante (un tiers des logements), malgré la forte demande potentielle. En réalité, selon FILOCOM, en 2013 plus de 88 % des logements sociaux construits après 1989 sont vacants. La raison en est peut être des prix très concurrentiels du parc locatif privé.

12.2. Mais une faible tension globale dans les faits

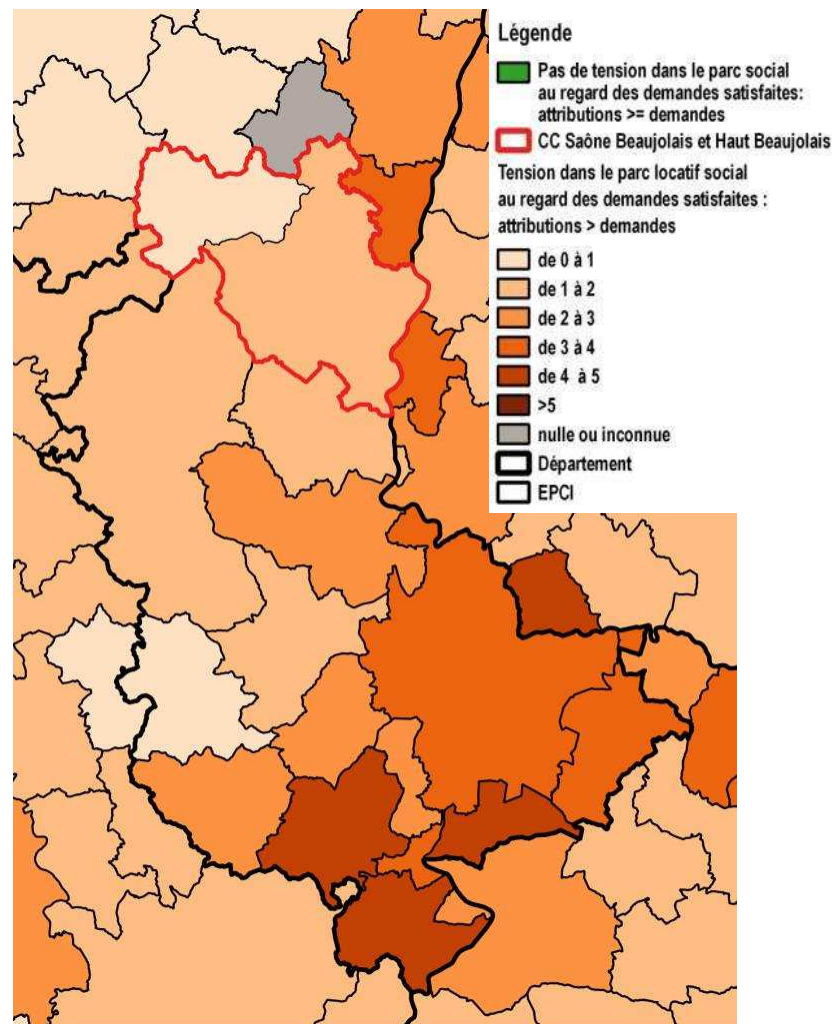
Si on considère le nombre de demandes enregistrées pour un logement social au regard des attributions de logements sociaux entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015, on constate que :

- dans la CC Saône Beaujolais on enregistre en moyenne un peu plus de 3 demandes pour 2 attributions (247 demandes pour 160 attributions) attributions, soit un indice de tension de 1,5. Parmi les EPCI du Rhône, c'est le plus faible indice de tension constaté après celui de la CA de l'Ouest Rhodanien (indice de tension de 1,4)
- dans la CC du Haut Beaujolais, on enregistre autant d'attributions que de demandes (7 demandes pour 7 attributions), soit une absence de tension



Carte 49: Indice de tension théorique dans le parc locatif social

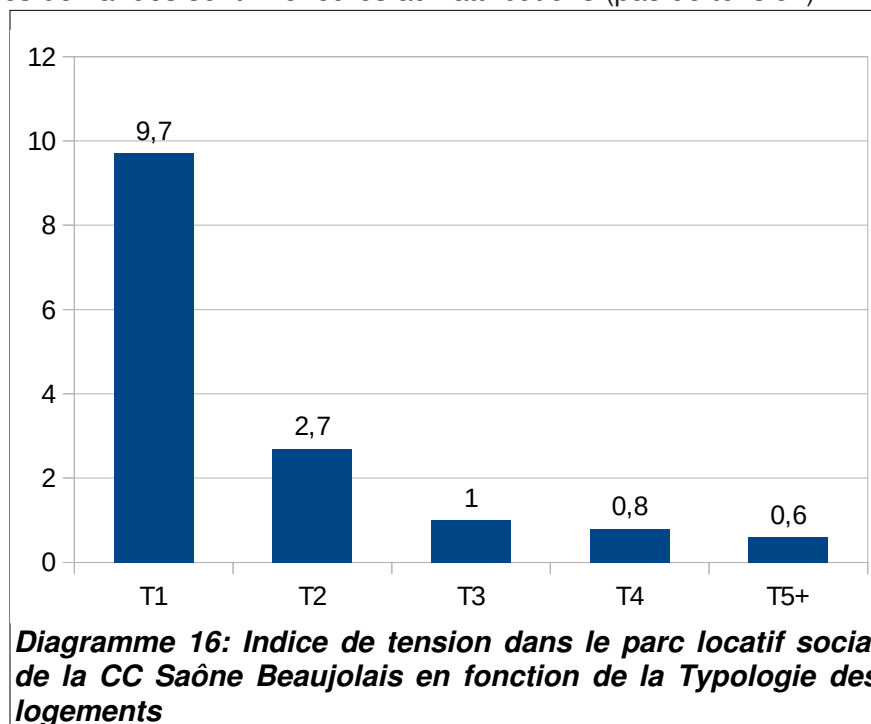
Source : FILOCOM 2013, RPLS 2012 Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015



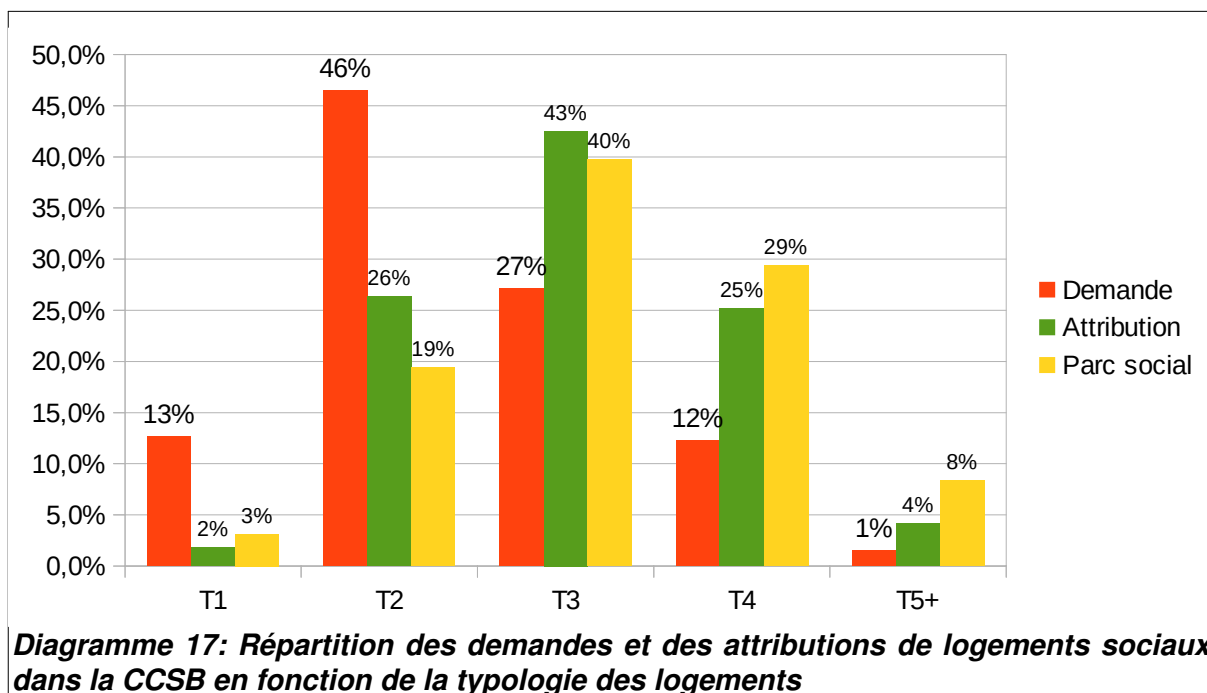
Carte 50: Indice de tension réelle dans le parc locatif social

12.3. Une tension élevée dans les très petits logements sociaux pour la CC Saône Beaujolais

En fait la tension est inversement proportionnelle à la taille des logements. La tension pour les T1 est très importante : pratiquement 10 fois plus de demandes que d'attributions. Mais cela ne concerne que 12 % de la demande, soit 29 demandes en tout dont seulement trois satisfaites. La tension pour les T2 est moins importante mais cela représente 47 % de la demande, soit 115 demandes dont seulement 42 satisfaites. En revanche, pour les grands logements, les demandes sont inférieures aux attributions (pas de tension).



Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015



Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015

12.4. Peu de demandes dans le Haut Beaujolais, mais non satisfaites en T2 et en T4

Cela ne représente qu'une demande non satisfaite en T2 et 2 demandes non satisfaites en T4. En revanche il y a eu 2 fois plus d'attributions que de demandes en T3.

	T1	T2	T3	T4	T5 +
Demande	0	2	3	2	0
Attribution	0	1	6	0	0
Parc social	0,0%	17,8%	43,3%	26,7%	12,2%
Tension		2	0,5		

Tableau 25: Demandes, attributions et tensions dans le parc locatif social de la CCHB en fonction de la typologie des logements

Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015

De plus, le taux de vacance dans le parc social construit à partir de 1990 s'élève à plus de 88 % (30 logements sociaux vacants sur les 34 construits après 1989). Deux raisons à ce phénomène : la construction de logements neufs alors qu'il n'y a pas de demande et des prix dans le locatif privé qui sont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs.

12.5. Une pression de la demande qui varie suivant les catégories de population et les territoires

Les données utilisées pour les analyses ci-après sont valables pour les EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais mentionnée est donc l'EPCI avant intégration de Saint-Georges de Reneins.

Une demande émanant plutôt davantage de personnes âgées pour la CC Saône Beaujolais, surtout pour Belleville, à l'inverse de la CC du Haut Beaujolais

A l'inverse une demande émanant davantage de jeunes ménages pour le Haut Beaujolais à l'inverse de la CC Saône Beaujolais

Une demande peu familiale, émanant beaucoup de personnes isolées, surtout pour Belleville

Une demande plus prononcée de chômeurs dans la CC Saône Beaujolais, moindre dans le Haut Beaujolais

Une demande plus prononcée de ménages très sociaux pour Belleville et surtout pour le Haut Beaujolais

Une demande émanant davantage de ménages précédemment locataires dans le parc social pour Belleville

Une demande émanant de ménages disposant déjà d'un logement propre, surtout pour Belleville

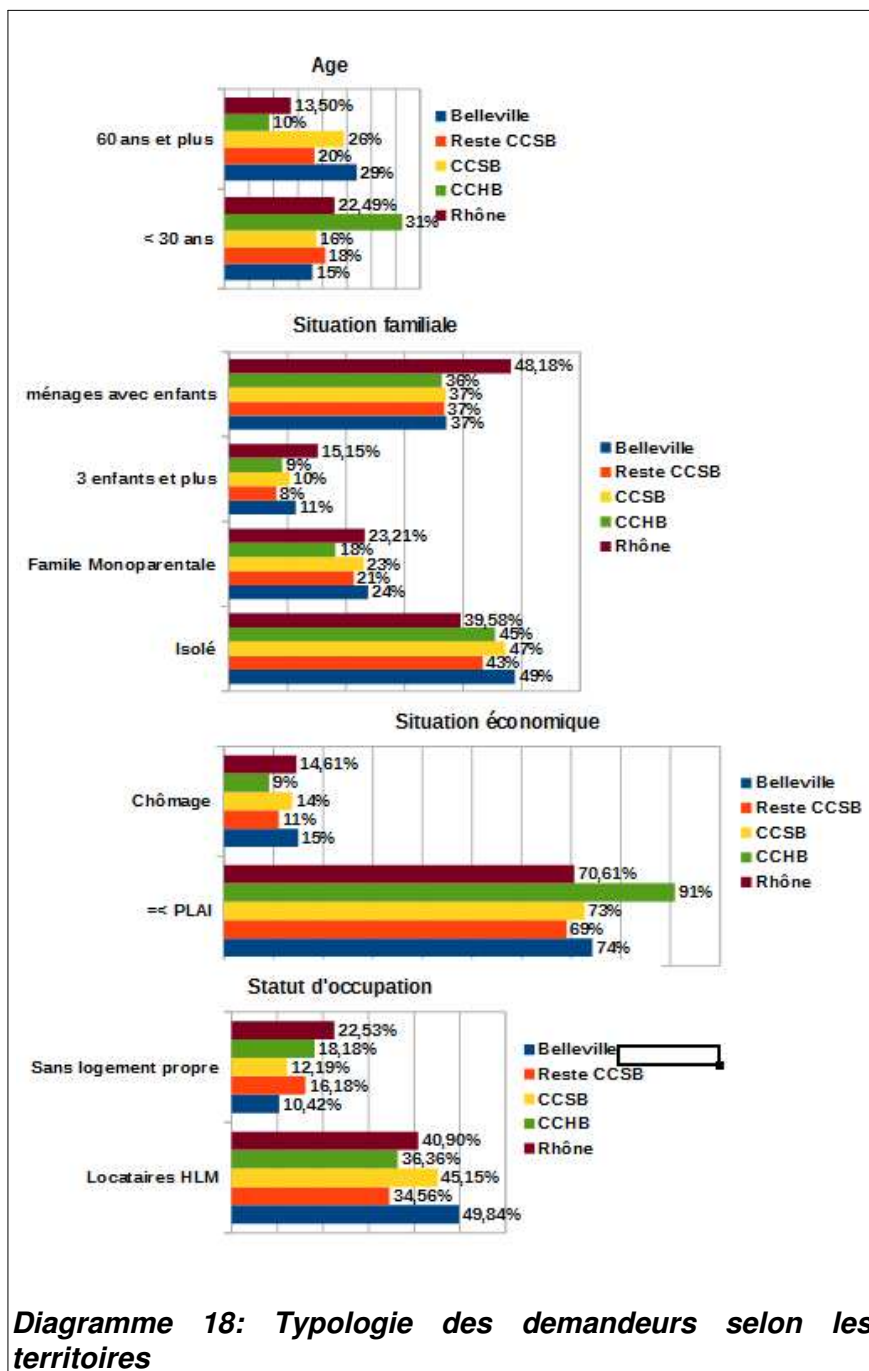


Diagramme 18: Typologie des demandeurs selon les territoires

Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015

12.6. Un décalage entre les demandes et les attributions qui peut induire une tension pour certaines catégories de population

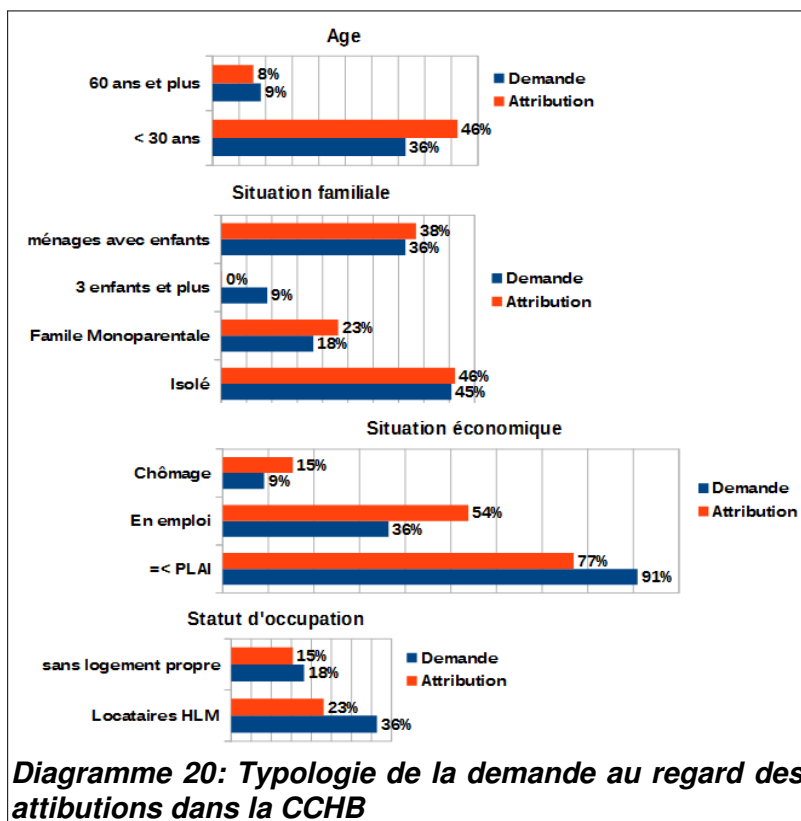
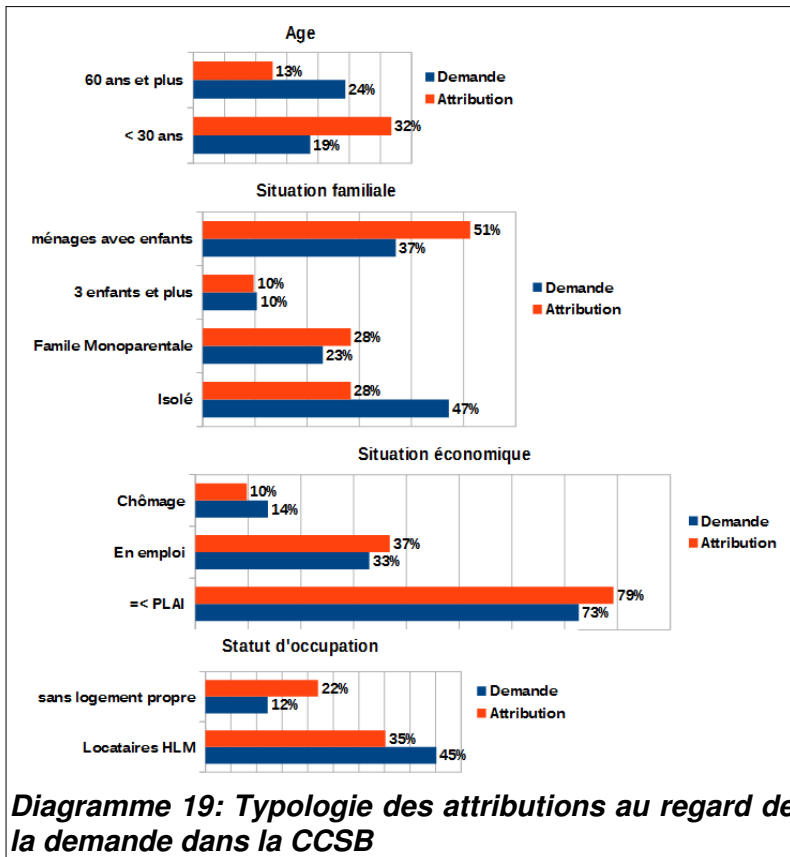
Les données utilisées pour les analyses ci-après sont valables pour les EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais mentionnée est donc l'EPCI avant intégration de Saint-Georges de Reneins.

Les attributions semblent plus aisées pour

- Les ménages occupant un emploi surtout dans la CCHB
- Les jeunes
- Les ménages avec enfants surtout dans la CCSB
- les familles monoparentales,
- Les ménages sans logement propre surtout dans la CCSB
- Les ménages aux très faibles revenus dans la CCSB
- Les chômeurs dans la CCHB

Les attributions semblent moins aisées pour

- Les personnes seules dans la CCSB
- Les personnes âgées dans la CCSB
- Les ménages aux très faibles revenus dans la CCHB
- Les ménages déjà locataires HLM dans le logement précédent



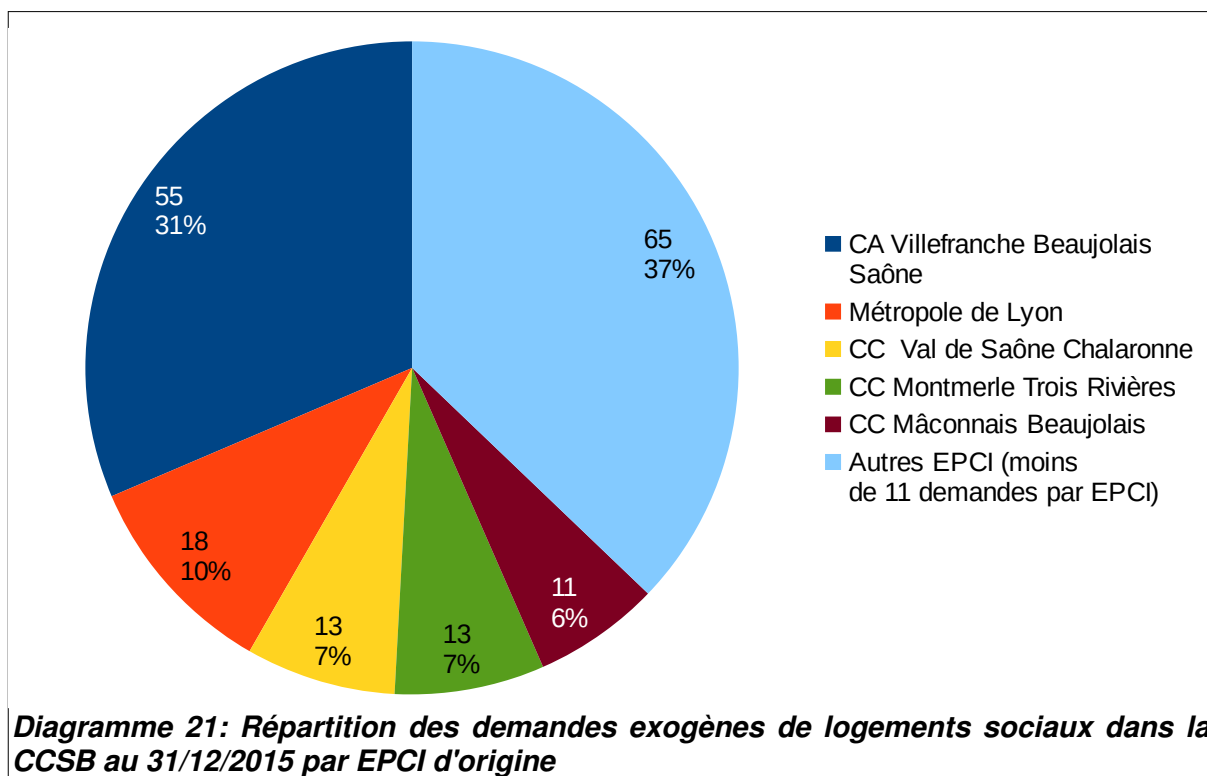
Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015

12.7. Une importante demande exogène

Au 31 décembre 2015, il y avait 470 demandes de logements sociaux dans la CC Saône Beaujolais. 47 % de ces demandes émanaient de ménages habitant en dehors du territoire, Dans le Haut Beaujolais, la demande endogène représente 80 % des demandes totales en logements sociaux (seulement 10 demandes au 31 décembre 2015).

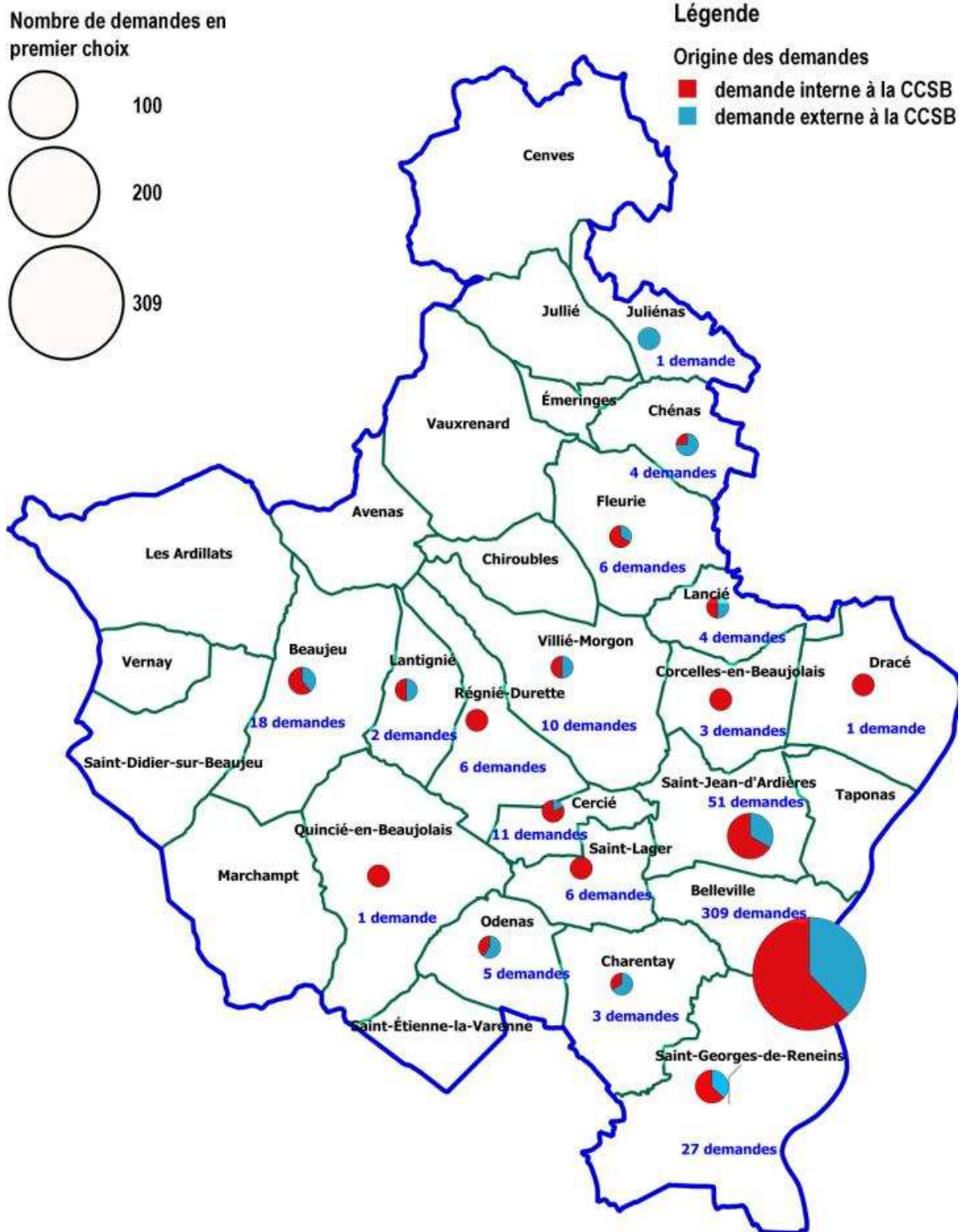
Dans la CCSB, 76 % des demandes de logements sociaux indiquaient Belleville ou Saint-Jean d'Ardières comme premier choix. Dans la CCHB, 70 % des demandes de logements sociaux indiquaient Monsols comme premier choix.

Les demandeurs exogènes à la CCSB sont proportionnellement plus nombreux à habiter la CA Villefranche Beaujolais Saône. De manière générale, 59 % des demandes exogènes émanent des EPCI limitrophes de la CCSB (CC Mâconnais Beaujolais, Val de Saône Chalaronne, Montmerle Trois Rivières, Haut Beaujolais et CA Ouest Rhodanien).



Source : SNE

Pour la CCHB, sur les 8 demandes émanant de ménages habitant en dehors du territoire, 2 émanent de la CA Villefranche Beaujolais Saône et 2 de la CC Saône Beaujolais.



Carte 51: Localisation du 1er choix de la demande en logements sociaux dans la CA Villefranche Beaujolais Saône au 31 décembre 2015

Source : SNE

12.8. Synthèse

L'indice théorique de tension dans le parc locatif social est élevé dans le parc locatif social : La CC Saône Beaujolais compte une part assez importante de ménages éligibles aux logements HLM et le taux de vacance dans le parc HLM est faible. Le taux de rotation dans le parc HLM est en dessous de la moyenne . Le cumul des trois indicateurs classe cet EPCI à la limite inférieure de la catégorie des parcs HLM très tendus. La CC du Haut Beaujolais est, quant à elle à la limite supérieure de la catégorie des parcs HLM tendus.

Mais dans les faits, si l'on considère le nombre de demandes enregistrées pour un logement social au regard des attributions de logements sociaux, on constate un faible indice de tension dans la CC Saône Beaujolais et une absence de tension dans la CC du Haut Beaujolais.

Ce constat est à nuancer, car dans la CC Saône Beaujolais, la tension est importante pour les très petits logements sociaux (T1) alors qu'il n'y a pas de tension dans les grands logements (T4 et plus). Dans la CC du Haut Beaujolais, il y a peu de demandes mais elles ne sont pas entièrement satisfaites pour les T2 et les T4. De plus, le taux de vacance dans le parc social de la CCHB construit à partir de 1990 s'élève à plus de 88 % (30 logement sociaux vacants sur les 34 construits après 1989. Deux raisons à ce phénomène : la construction de logements neufs alors qu'il n'y a pas de demande et des prix dans le locatif privé qui sont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs.

La pression de la demande varie suivant certaines catégories de population et les territoires. Par rapport à la moyenne du territoire Rhône + métropole, la demande émane davantage de personnes âgées pour la CC Saône Beaujolais, surtout pour Belleville. A l'inverse, la demande émane davantage de jeunes ménages pour le Haut Beaujolais. La demande est également peu familiale, émanant beaucoup de personnes isolées, surtout pour Belleville. Elle concerne proportionnellement plus de ménages disposant déjà d'un logement propre et, pour Belleville, de ménages déjà locataires dans le parc HLM. La demande de chômeurs est plus prononcée dans la CC Saône Beaujolais, aucune demande de cette catégorie ne concerne le Haut Beaujolais. Enfin, pour Belleville et le Haut Beaujolais, les ménages très sociaux sont proportionnellement plus demandeurs.

Toutefois, on constate un décalage entre les attributions et les demandes qui peut induire une tension pour certaines catégories de population.

Les attributions semblent plus aisées pour :

- *Les ménages occupant un emploi surtout dans la CCHB*
- *Les jeunes*
- *Les ménages avec enfants surtout dans la CCSB*
- *Les familles monoparentales*
- *Les ménages sans logement propre surtout dans la CCSB*
- *Les ménages aux très faibles revenus dans la CCSB*

Les attributions semblent moins aisées pour :

- *Les personnes seules dans la CCSB*
- *Les personnes âgées dans la CCSB*
- *Les ménages très sociaux dans la CCHB*
- *Les ménages déjà locataires HLM dans le logement précédent*

13. Un territoire particulièrement accessible aux ménages modestes

13.1. Une population aux niveaux de revenus peu élevés

L'INSEE donne pour l'année 2012 les revenus fiscaux sur les anciens EPCI. Nous regarderons donc les revenus pour les CC Beaujolais Val de Saône, Région de Beaujeu et Haut Beaujolais. Tous ces EPCI ont un revenu fiscal médian par Unité de Consommation⁷ inférieur à la moyenne de l'ancien département du Rhône. Ce sont les territoires aux revenus les plus faibles parmi tous les territoires de comparaison, à l'exception des deux communautés d'agglomération de Villefranche et Mâcon. En réalité, les communes de ces deux communautés d'agglomération ont des revenus plus élevés, la moyenne étant très fortement diminuée par les deux cas particuliers des communes de Villefranche et Mâcon.

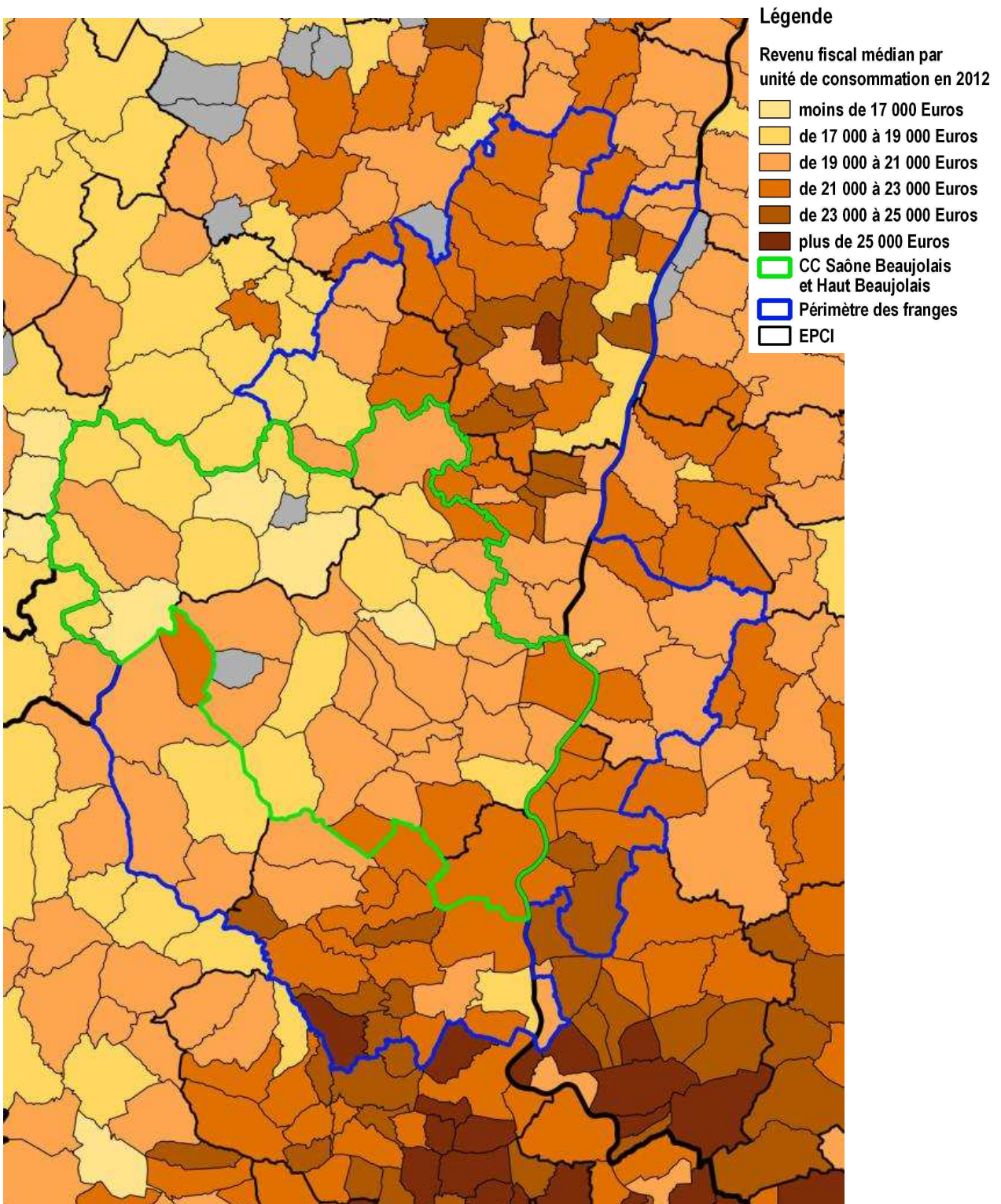
Au moins 21 des 42 communes que comptent les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais (en raison du secret statistique, le revenu n'est pas connu pour trois communes) ont un revenu fiscal par unité de consommation inférieur à la moyenne de l'ancien Rhône.

	Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012
CC Beaujolais Val de Saône	19 554 €
CC Région de Beaujeu	19 742 €
CC du Haut Beaujolais	18 152 €
CA de Villefranche	18 155 €
CA Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)	19 378 €
CC Mâconnais Beaujolais	20 759 €
CC Mâconnais Charolais	19 912 €
CC Montmerle - Trois Rivières	22 235 €
CC Val-de-Saône - Chalaronne	19 865 €
Rhône (ancien département)	20 953 €
Ain	21 122 €
Saône-et-Loire	18 811 €

Tableau 26: Revenu fiscal médian par Unité de consommation en 2012

Source : INSEE – DGFIP – Cnaf -Cnav - Ccmsa, fichier localisé social et fiscal

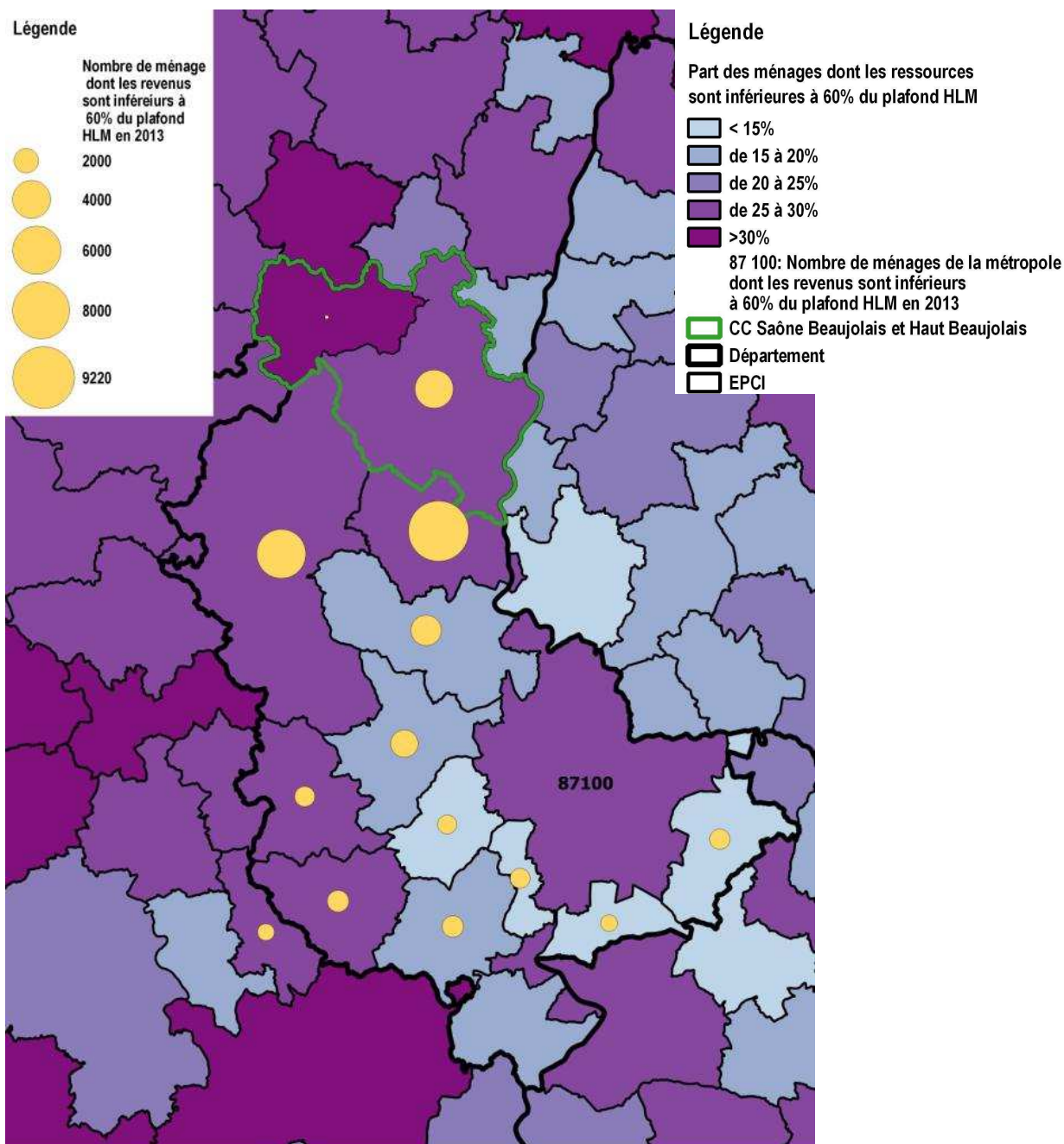
7 Quelques précisions sur la notion de « Revenu » : Le revenu déclaré aux services fiscaux est la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration de revenus annuels, avant abattement. Le Revenu du ménage est rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention,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



Carte 52: Revenu fiscal par Unité de consommation en 2012
Source : INSEE – DGFIP – Cnaf -Cnav - Ccmsa, fichier localisé social et fiscal

13.2. Plus d'un quart des ménages sont modestes

Dans les CC Saône Beaujolais les ménages modestes (dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM) sont au nombre de 4 079 en 2013 et représentent 25,5 % du nombre total des ménages (27 % pour la Région de Beaujeu, 25,6 % pour le Beaujolais Val de Saône). C'est assez considérable, même si d'autres EPCI du Rhône ont un taux de ménages modestes encore plus élevé, comme la CC de l'Ouest Rhodanien, la CA Villefranche Beaujolais Saône ou les deux EPCI des Monts du Lyonnais. La CC du Haut Beaujolais détient quant à elle le record avec plus d'un tiers de ménages modestes.



Carte 53: Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM en 2013

SOURCE : FILOCOM – DGFIP 2013

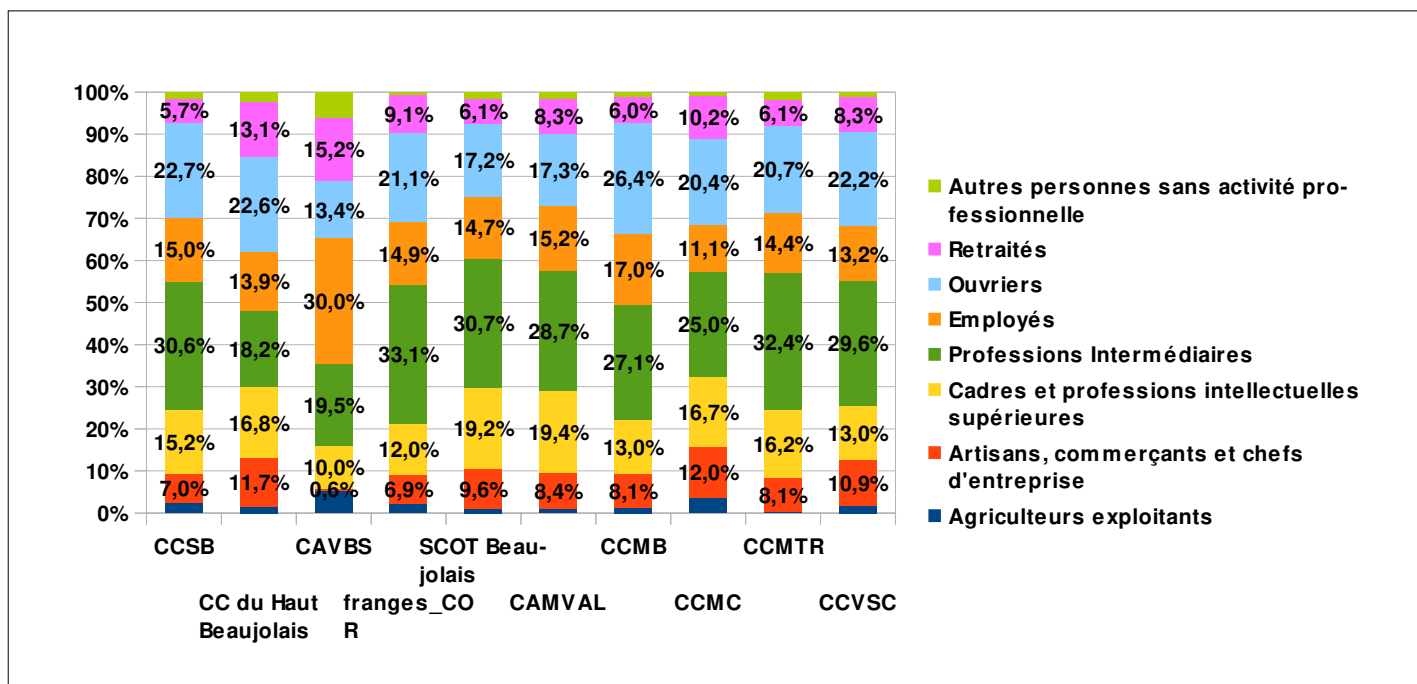
13.3. Une part relativement importante d'ouvriers dans les acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons

Les données utilisées dans les analyses ci-dessous proviennent d'un traitement spécifique pour les EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais n'intègre donc pas la commune de Saint-Georges de Reneins dans le diagramme et les conclusions qui suivent.

Les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont la part la plus importante d'ouvriers dans les acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons, à l'exception de la CC du Mâconnais Beaujolais. Surtout, cette part est significativement plus importante que ce qui est constaté en moyenne dans le SCOT Beaujolais. Comme cela sera évoqué précédemment, c'est sans doute les prix du foncier et de l'immobilier relativement abordables qui rendent accessible l'accession à la propriété pour cette catégorie socio-professionnelle aux revenus modestes.

Dans la CC Saône Beaujolais, contrairement à la CC du Haut Beaujolais, ce sont cependant les professions intermédiaires qui sont proportionnellement les nombreuses à acquérir terrains à bâtir ou maison, mais pas d'une manière distinctive particulière par rapport aux autres territoires.

On peut noter également, que la part des retraités acquéreurs est assez importante dans la CC du Haut Beaujolais, ce qui contribue sans doute au vieillissement prononcé de la population sur ce territoire.



Graphique 5: Part des différentes catégories socio-professionnelles dans les acquéreurs de terrains à bâtir ou de maisons en 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

Source : PERVAL 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

13.4. Des ménages modestes majoritairement propriétaires dans le Haut Beaujolais

En 2013, 62,4 % des ménages du Haut Beaujolais dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM sont propriétaires de leurs logements. C'est un constat assez remarquable pour être souligné et c'est l'EPCI du Rhône dont la part des ménages modestes propriétaires occupants est la plus élevée, avec une supériorité marquée. Cela ne s'explique pas uniquement par le fait que les propriétaires occupants, toutes tranches de revenus considérées, sont proportionnellement très nombreux sur le territoire. La part des logés gratuitement ou vivant dans des logements des collectivités est également très importante comparativement aux autres EPCI du Rhône. En revanche, même en tenant compte des parcs très peu développés dans le locatif privé et le locatif social, ces derniers ne jouent pas un rôle privilégié d'hébergement pour les très modestes contrairement à beaucoup d'autres territoires.

13.5. Des ménages modestes majoritairement locataires dans la CC Saône Beaujolais mais....

En raison du trop grand secret statistique dont la commune de Saint-Georges de Reneins fait l'objet, les données utilisées dans l'analyse ci-après concernent la CC Saône Beaujolais avant intégration de cette commune.

Si les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM sont avant tout locataires, dans les parcs locatifs privé ou social, ils ne le sont pas autant qu'ils le devraient étant donné le poids de ces derniers dans les résidences principales au regard des autres EPCI du Rhône. A l'inverse, les ménages modestes sont davantage propriétaires que le justifierait le poids des propriétaires dans le parc des résidences principales.

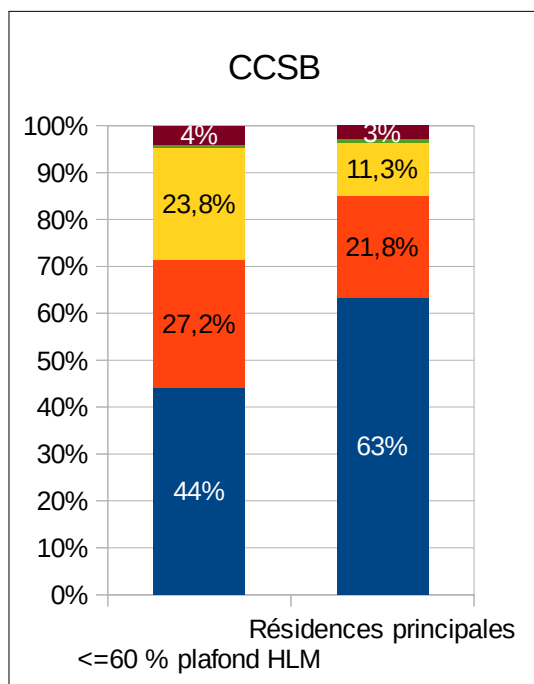


Diagramme 22: Répartition des ménages modestes et des résidences principales par statut d'occupation dans la CCSB en 2013

Source : FILOCOM 2013

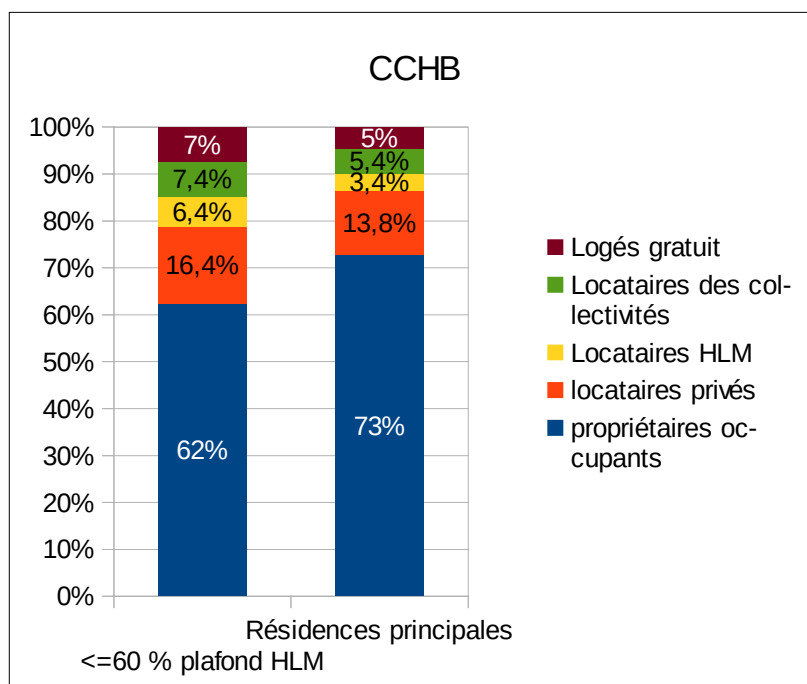
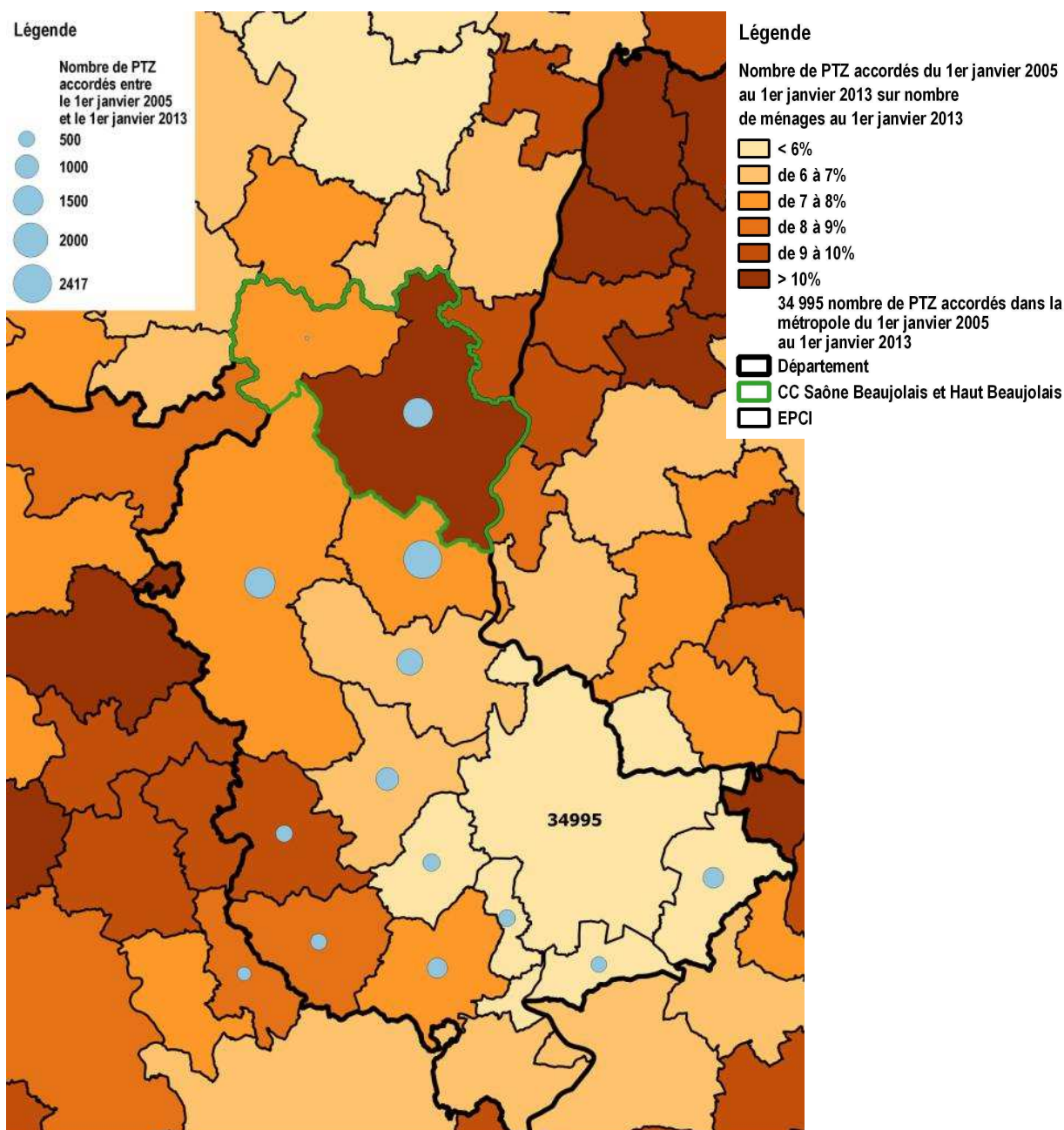


Diagramme 23: Répartition des ménages modestes et des résidences principales par statut d'occupation dans la CCHB en 2013

13.6. Le taux de prêts à taux zéro confirme une forte demande en accession de la part des ménages modestes

La carte qui suit illustre les Prêts à Taux Zéro accordés du 1^{er} janvier 2005 au 1^{er} janvier 2013. Les Prêts à taux zéro étaient soumis à condition des ressources jusqu'au 1^{er} janvier 2011 et du 1^{er} janvier 2014 à aujourd'hui. La carte prend donc en compte deux années pendant lesquelles tous les primo-accédants pouvaient obtenir un PTZ. Ce nombre a été rapporté au nombre de ménages au 1^{er} janvier 2013, illustrant ainsi la part théorique des ménages de 2011 ayant pu s'installer sur le territoire grâce aux PTZ. La CC Saône Beaujolais est l'EPCI du Rhône où le taux de PTZ est le plus important. Ce sont donc des territoires particulièrement accessibles aux ménages aux ressources modestes, surtout lorsque ceux-ci peuvent bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro.



Carte 54: PTZ accordés du 1^{er} janvier 2005 au 1^{er} janvier 2013 en nombre et en taux

Source : SGFGAS de 2005 à 2012 – INSEE – RP 2013

13.7. Des jeunes ménages qui ont plus de facilité à se loger

13.7.1. Dans le parc locatif

Comme cela a déjà été évoqué dans le chapitre consacré à la démographie, on constate que les jeunes ménages sont très représentés dans le secteur de la CC Saône Beaujolais Or, c'est un secteur où le marché de l'habitat est moyennement tendu et le parc locatif relativement développé. Sachant que les jeunes ménages ont généralement des revenus moins importants à leur démarrage dans la vie active, ils se logent préférentiellement dans le parc locatif. La CC Saône Beaujolais leur est donc assez accessible.

Les diagrammes ci- après montrent que pour les moins de 40 ans sont hébergés de manière importante dans le parc locatif privé ou social : (Dans 50,1 % pour la CCSB et 41,7 % pour la CCHB) à l'inverse des 40 ans et plus. C'est surtout le parc locatif privé qui fait la différence dans la CCSB, le parc locatif social abritant proportionnellement presque autant des 40 ans et plus. La parc locatif social de la CCHB accueille lui proportionnellement plus des moins de 40 ans.

Attention, en raison du secret statistique trop important dont la commune de Saint-Georges de Reneins fait l'objet, les données ci-après concernent la CC Saône Beaujolais avant intégration de cette commune. Les données concernant la CC du Haut Beaujolais font déjà l'objet d'une approximation en raison du secret statistique.

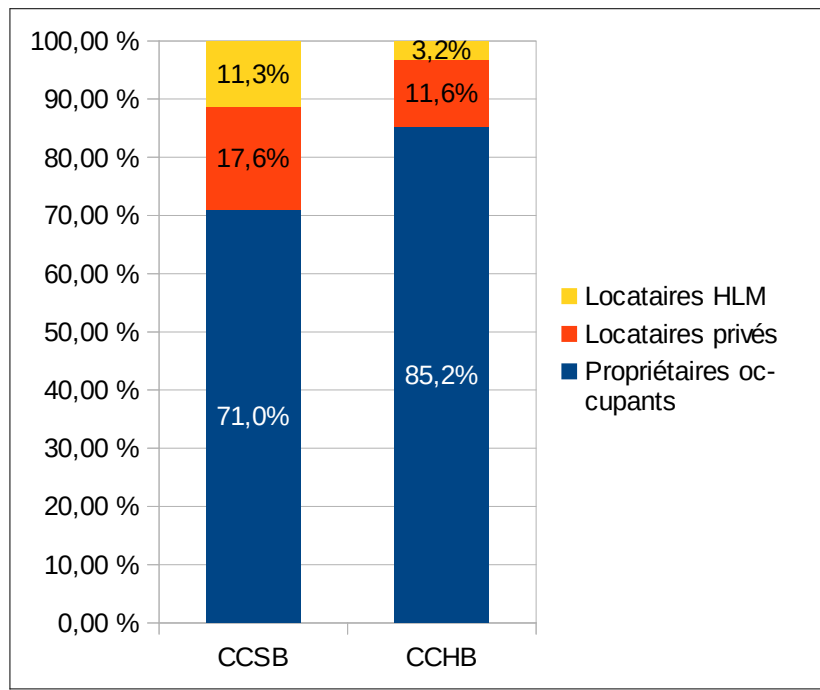
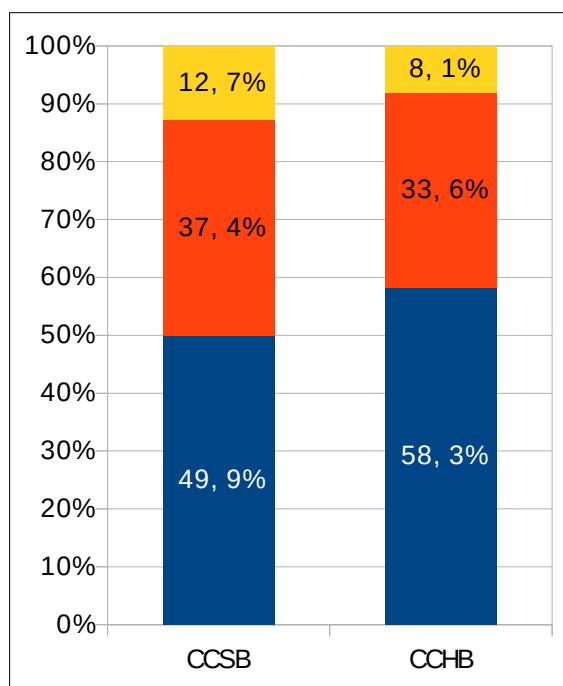


Diagramme 25: Répartition des moins de 40 ans par statut d'occupation en 2013

Diagramme 24: Répartition des 40 ans et plus par statut d'occupation en 2013

Source : FILOCOM 2013

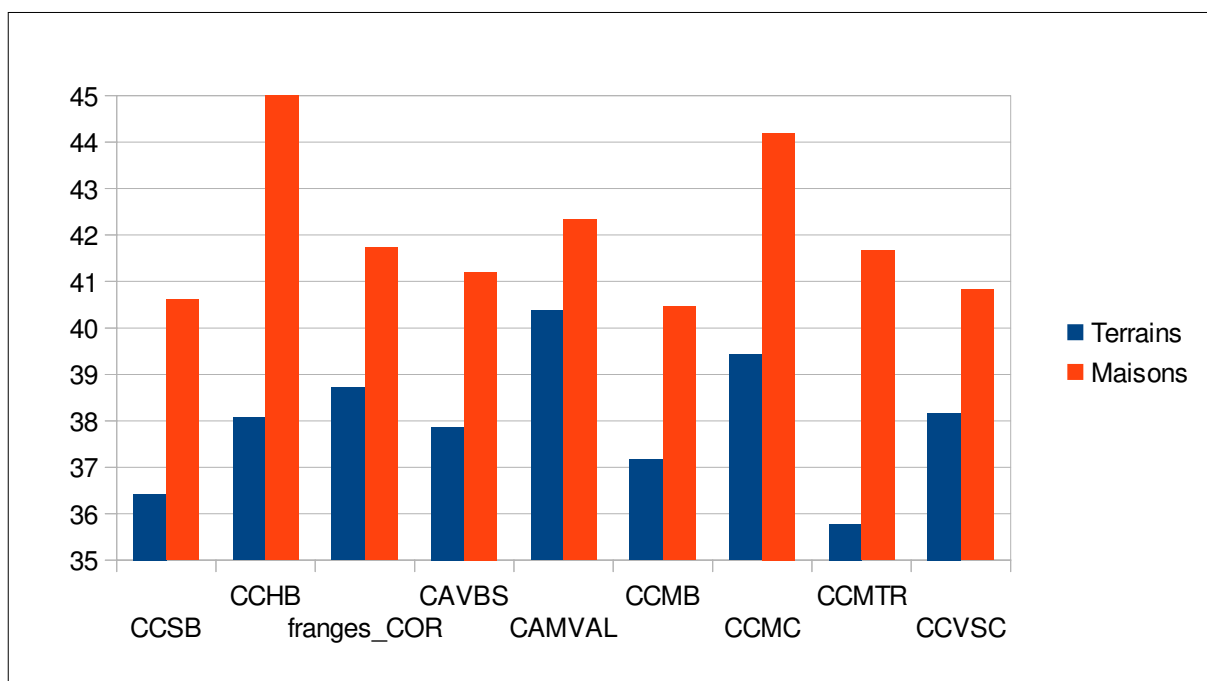
13.7.2. Dans le parc des propriétaires occupants

Les données utilisées dans les analyses ci-dessous proviennent d'un traitement spécifique pour les EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais n'intègre donc pas la commune de Saint-Georges de Reneins dans le diagramme et les conclusions qui suivent.

Par ailleurs, le marché de l'acquisition est davantage ouvert aux plus jeunes dans la CC Saône Beaujolais. Les acquéreurs de terrains à bâtir dans la CC Saône Beaujolais sont en moyenne plus jeunes (36,4 ans) que dans les autres territoires de comparaison, à l'exception de la CC Montmerle Trois Rivières (35,8 ans). Ils sont un peu plus âgés dans le Haut Beaujolais, mais moins que dans la Communauté d'agglomération Mâconnais Val de Saône ou dans les CC du Mâconnais Charollais et les franges de la CC de l'Ouest Rhodanien.

Les acquéreurs de maison sont également plus jeunes dans la CC Saône Beaujolais (40,6 ans), pratiquement à égalité avec la CC Mâconnais Beaujolais (40,5 ans). Par contre ils sont plus âgés dans la CC Haut Beaujolais que dans les autres territoires de comparaison.

S'il y a peu de jeunes ménages dans le Haut Beaujolais, et si la moyenne d'âge y est plus élevée pour les acquéreurs de maisons ou de terrains à bâtir, il faut y voir davantage l'effet de l'éloignement par rapport aux emplois et aux services, rédhibitoire pour les jeunes qu'un effet d'éviction du marché.



Graphique 6: Age moyen des acquéreurs de terrains à bâtir et de maison selon les territoires d'études en 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

Source : PERVAL 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012

13.8. Une mutation socio-démographique modérée en ce qui concerne les revenus qui pourrait quand même impacter le marché du logement

Comme tous les EPCI du Rhône, la tendance est à l'augmentation des revenus dans les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, mais cette augmentation des revenus de la population reste relativement modérée. En effet, on constate que :

- si la part des revenus très modestes (inférieurs à 60 % du plafond HLM) baisse de manière très importante entre 2005 et 2013, celle des ménages modestes (de 60 à 100 % du plafond HLM) baisse peu pour la CC Saône Beaujolais au regard des autres EPCI (c'est la plus faible baisse de tous les EPCI du Rhône) et elle continue à augmenter pour la CC du Haut Beaujolais (c'est le seul EPCI du Rhône à voir cette part augmenter avec la CA de l'Ouest Rhôdanien)
- la part des ménages les plus aisés (revenus supérieurs à 130 % du plafond HLM) augmente relativement peu comparé aux autres EPCI du Rhône (les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais sont les EPCI du Rhône qui voient cette part augmenter le moins vite)
- en revanche la part des ménages moyens (revenus compris entre 100 et 130 % du plafond HLM) augmente beaucoup (les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais sont les EPCI du Rhône qui voient cette part augmenter le plus après les CC de Saint-Laurent de Chamousset et des Hauts du Lyonnais).

L'arrivée d'une population aux revenus plus importants et donc capable d'investir davantage dans l'acquisition d'un logement pourrait avoir pour conséquence une inflation des prix du marché immobilier et du foncier. Cette inflation serait d'autant plus prononcée si elle s'accompagnait d'une offre ne répondant plus à la pression de la demande (par exemple si les orientations du SCOT en matière de production de logements étaient strictement respectées). Les ménages modestes éprouveraient alors davantage de difficultés à accéder à la propriété et la demande en locatif privé et social augmenterait.

Dans le Haut Beaujolais, le nombre de ménages aisés a augmenté, mais il n'y a qu'une très faible pression de la demande et on peut supposer que les prix du foncier et de l'immobilier resteront très attractifs. De plus, une part importante de logements sociaux de construction récente sont vacants et même si la demande en logement sociaux s'accroît, la CC du Haut Beaujolais dispose d'un potentiel encore disponible.

13.9. Synthèse

En raison des prix du foncier et de l'immobilier très modérés et, dans le Beaujolais Val de Saône, d'un parc locatif social relativement développé, les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais sont des territoires particulièrement accessibles aux ménages les plus modestes qui représentent plus d'un quart des ménages dans la CC Saône Beaujolais et plus d'un tiers des ménages dans la CC du Haut Beaujolais. On trouve d'ailleurs une part relativement importante d'ouvriers dans les acquéreurs de terrains à bâtir et de maisons. Le taux de prêts à taux zéro accordés confirme une forte demande en accession de la part des ménages modestes. Parmi ces derniers, les jeunes ménages, aux ressources en général plus limitées, ont également plus de facilités à se loger. La moyenne d'âge des acquéreurs de terrains ou de maison dans la CC Saône Beaujolais figure parmi les moins élevées des territoires de comparaison. S'il y a peu de jeunes ménages dans le Haut Beaujolais, et si la moyenne d'âge y est plus élevée pour les acquéreurs de maisons ou de terrains à bâtir, il faut y voir davantage l'effet de l'éloignement par rapport aux emplois et aux services, rédhitoire pour les jeunes, qu'un effet d'éviction du marché.

Les ménages modestes sont très majoritairement propriétaires dans le Haut Beaujolais. C'est un constat assez remarquable pour être souligné et le Haut Beaujolais est l'EPCI du Rhône dont la part des ménages modestes propriétaires occupants est la plus élevée, avec une supériorité marquée. Cela ne s'explique pas uniquement par le fait que les propriétaires occupants, toutes tranches de revenus considérées, sont proportionnellement très nombreux sur le territoire. La part des logés gratuitement ou vivant dans des logements des collectivités est également très importante comparativement aux autres EPCI du Rhône. En revanche, même en tenant compte des parcs très peu développés dans le locatif privé et le locatif social, ces derniers ne jouent pas un rôle privilégié d'hébergement pour les très modestes contrairement à beaucoup d'autres territoires.

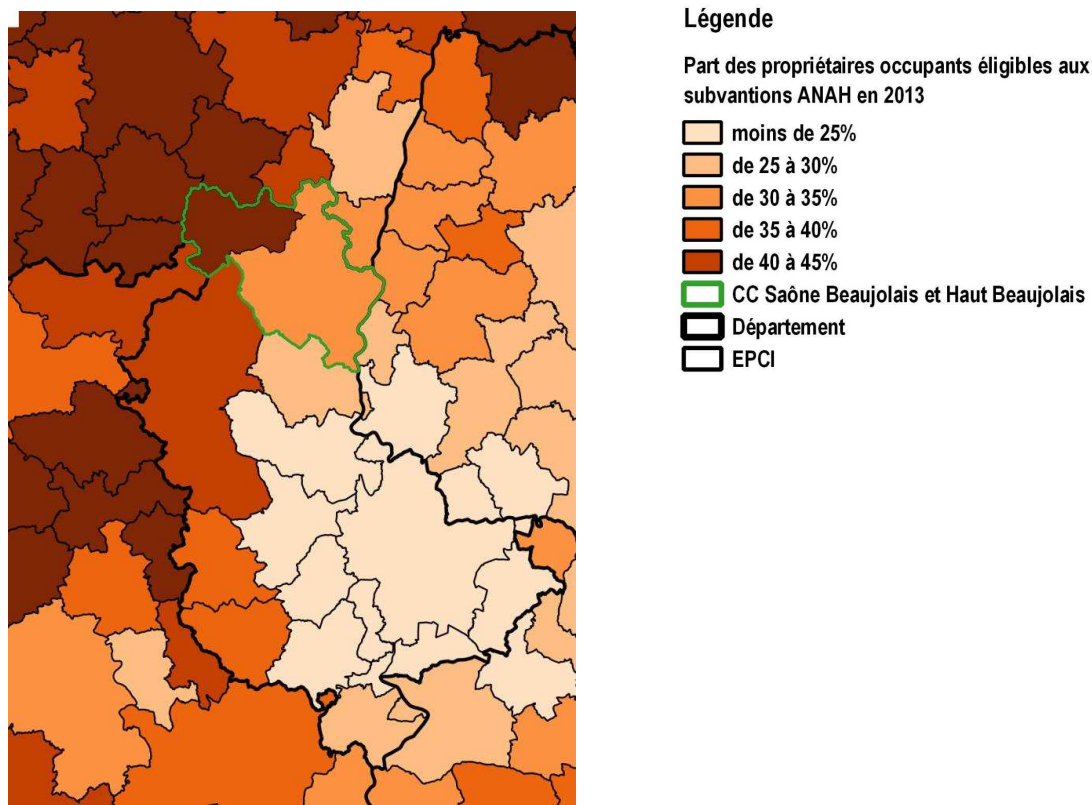
Les ménages modestes sont majoritairement locataires dans la CC Saône Beaujolais mais ils ne le sont pas autant qu'ils le devraient étant donné le poids des parcs locatifs privé et social dans les résidences principales au regard des autres EPCI du Rhône. A l'inverse, les ménages modestes sont davantage propriétaires que le justifierait le poids des propriétaires dans le parc des résidences principales.

Cependant, il faut tenir compte de la mutation socio-démographique que connaît la CC Saône Beaujolais en ce qui concerne les revenus. Même si celle-ci reste modérée comparativement à d'autres territoires, l'arrivée d'une population aux revenus plus importants et donc capable d'investir davantage dans l'acquisition d'un logement pourrait avoir pour conséquence une augmentation des prix du marché immobilier et du foncier. Cette inflation serait d'autant plus prononcée si elle s'accompagnait d'une offre ne répondant plus à la pression de la demande (par exemple si les orientations du SCOT en matière de production de logements étaient strictement respectées). Les ménages modestes éprouveraient alors davantage de difficultés à accéder à la propriété et la demande en locatif privé et social augmenterait.

14. Un tiers des propriétaires occupants de la CC Saône Beaujolais et plus de la moitié de ceux du Haut Beaujolais sont éligibles aux subventions ANAH

Avec près de 54 % des propriétaires occupants (dont 37 % de très modestes), la CC du Haut Beaujolais est parmi les 4 EPCI du Rhône et des départements limitrophes à avoir les taux les plus élevés de propriétaires occupants éligibles aux subventions ANAH. La CC Saône Beaujolais figure bien loin derrière avec un taux de 33,5 % (dont 21 % de très modestes). Cependant, au regard des EPCI du Rhône, ce taux figure en cinquième position après ceux de la CC du Haut Beaujolais, de la CA de l'Ouest Rhodanien et des CC Chamousset en Lyonnais et des Hauts du Lyonnais. Il faut savoir que les conditions d'éligibilité sont le plafonnement des ressources à un certain seuil, une date d'ancienneté du logement d'au moins quinze ans à compter de la date d'acceptation de la demande d'aide et le fait d'être non bénéficiaire d'un prêt à taux zéro. Ces taux élevés de propriétaires occupants éligibles sont donc la conséquence des faibles ressources financières des ménages conjugué à un taux élevé d'ancienneté des logements, même en ne tenant pas compte des ménages, en nombre significatif, ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro. Les subventions ANAH sont allouées à la rénovation (dont la rénovation thermique) des logements, à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap de ses habitants.

Le secret statistique ne permet pas le calcul pour le Haut Beaujolais, mais pour la CC Saône Beaujolais, ce sont surtout les propriétaires de maisons individuels qui sont assez fortement éligibles (environ 35%) car les propriétaires de logements collectifs ne comptent que 22 % de ménages éligibles, ce qui figure dans les trois taux les plus bas des EPCI du Rhône.



Carte 55: Part des propriétaires occupants éligibles aux subventions ANAH en 2013

Source : FILOCOM 2013

15. Zoom sur la mobilité résidentielle de la CC Saône Beaujolais

Le chapitre qui suit analyse les caractéristiques des emménagés récents, c'est à dire depuis moins de 2 ans, d'après les données FILOCOM 2013. Les emménagés récents comprennent ceux qui habitaient déjà sur le territoire et ceux qui habitaient auparavant en dehors du territoire. Tous ont changé de logement dans le cadre de leur parcours résidentiel . Les données ne sont analysées que pour la CC Saône Beaujolais, le secret statistique étant trop important dans la CC du Haut Beaujolais pour parvenir à une analyse correcte. Les données ne sont disponibles que pour les EPCI au 1^{er} janvier 2016. La CC Saône Beaujolais mentionnée dans les analyses de ce chapitre n'intègre donc pas la commune de Saint-Georges de Reneins.

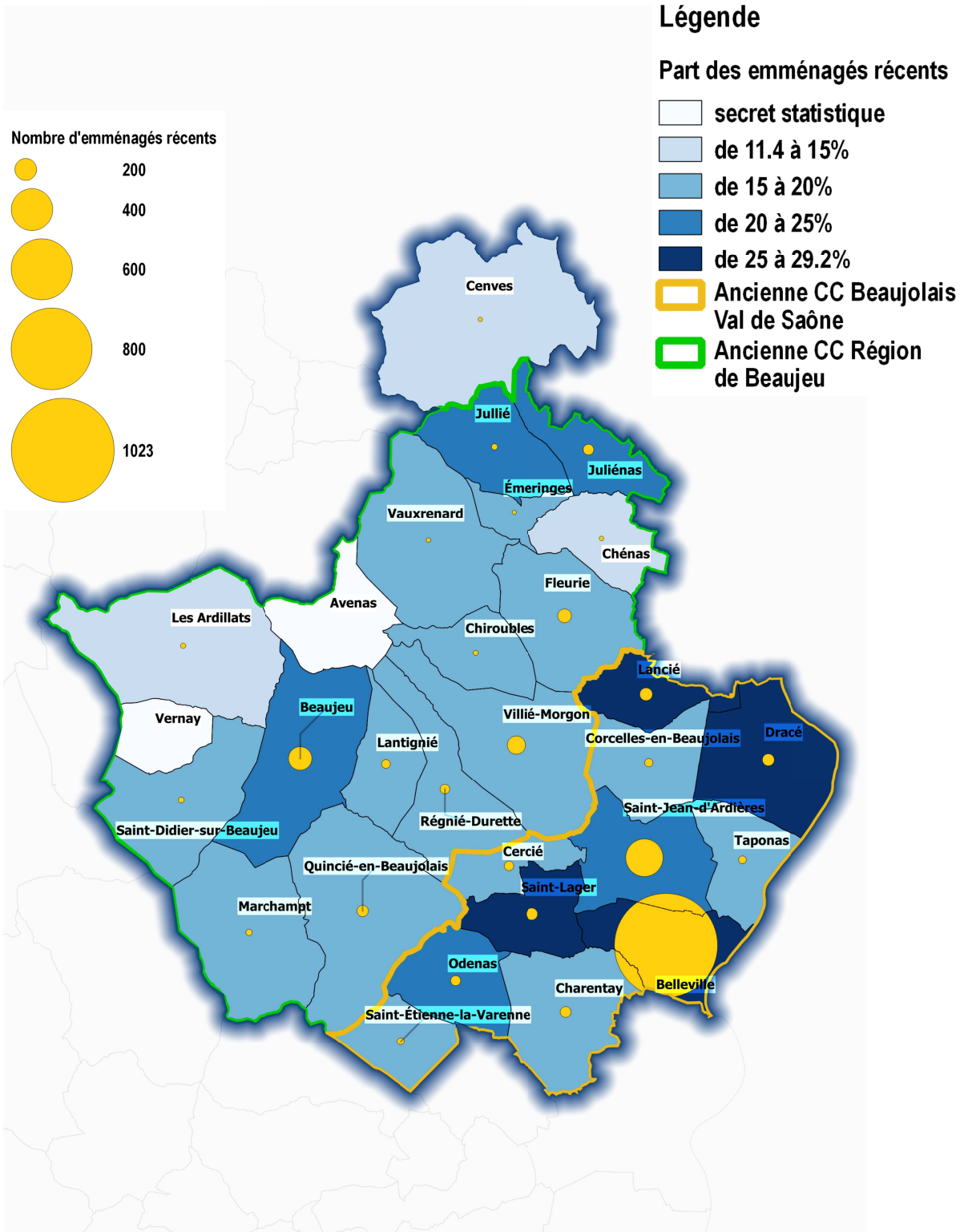
15.1. Plus de 4 emménagements récents sur 10 se font à Belleville et Saint-Jean d'Ardières

Saint-Jean d'Ardières et surtout Belleville concentrent une grande partie des emménagements récents. Pour le Beaujolais Val de Saône qui compte 11 communes, Belleville représente près d'un emménagement sur 2, et Belleville et Saint-Jean d'Ardières représentent près de 7 emménagements sur 10.

Les emménagements récents sont beaucoup moins polarisés dans la Région de Beaujeu qui compte 28 communes: près de 2 emménagements sur 10 se font à Beaujeu et un peu plus de 4 emménagements sur 10 se font à Beaujeu, Villié-Morgon et Fleurie.

15.2. Une mobilité résidentielle plus importante dans le Beaujolais Val de Saône

Dans le Beaujolais Val de Saône, les emménagés depuis moins de deux ans représentent un quart des ménages en 2013. Ce taux n'est que de 18,6 % dans la Région de Beaujeu.



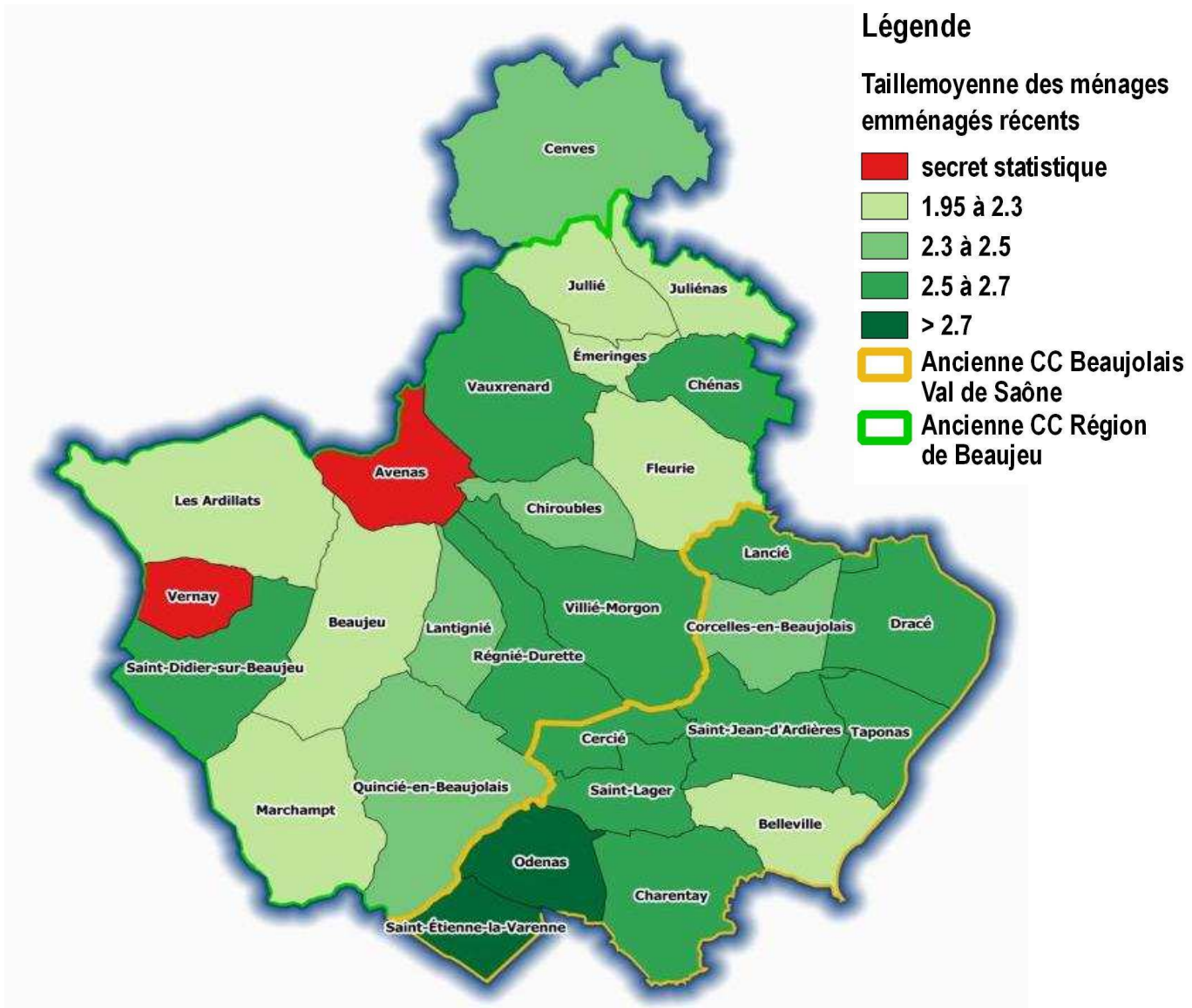
Carte 56: Nombre et part des emménagés de moins de 2 ans en 2013

Source : FILOCOM 2013

15.3. Des familles qui s'installent plutôt dans le Beaujolais Val de Saône

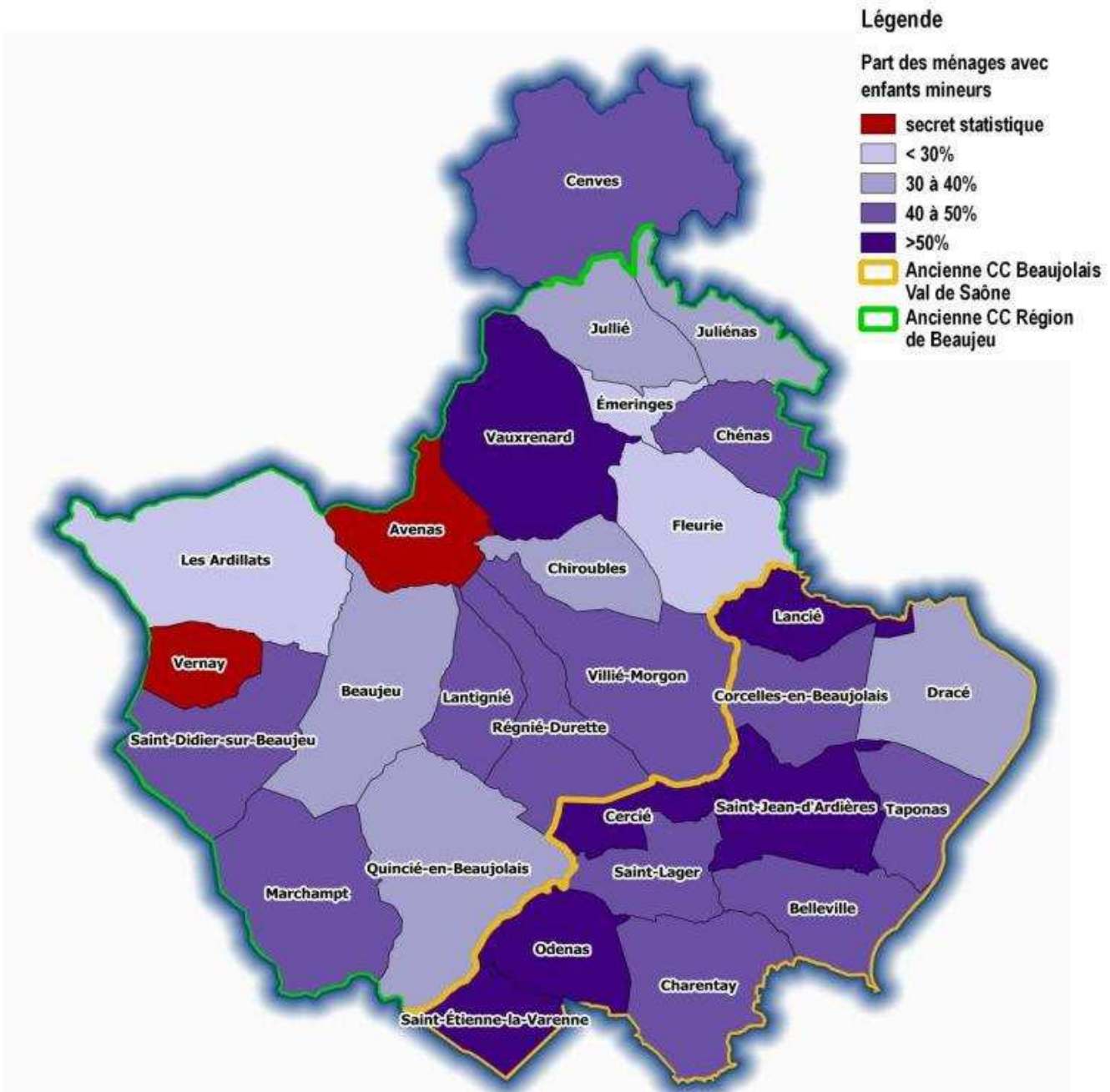
43,6 % des emménagés récents sont des familles avec enfants mineurs dans le Beaujolais Val de Saône, contre 41,6 % dans la Région de Beaujeu. La différence n'est pas énorme, mais si l'on exclue Belleville qui attire davantage les ménages sans enfants, la part des emménagés constitués de ménages avec enfants s'élève à 46,6 % dans le Beaujolais Val de Saône.

La taille des ménages récemment emménagés varie de manière significative : 2,41 personnes par ménage dans le Beaujolais Val de Saône (2,46 sans Belleville) contre 2,3 dans la Région de Beaujeu. Source : FILOCOM 2013



Carte 57: Taille moyenne des ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013

Source : FILOCOM 2013



Carte 58: Part des ménages avec enfants mineurs parmi les ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013

Source : FILOCOM 2013

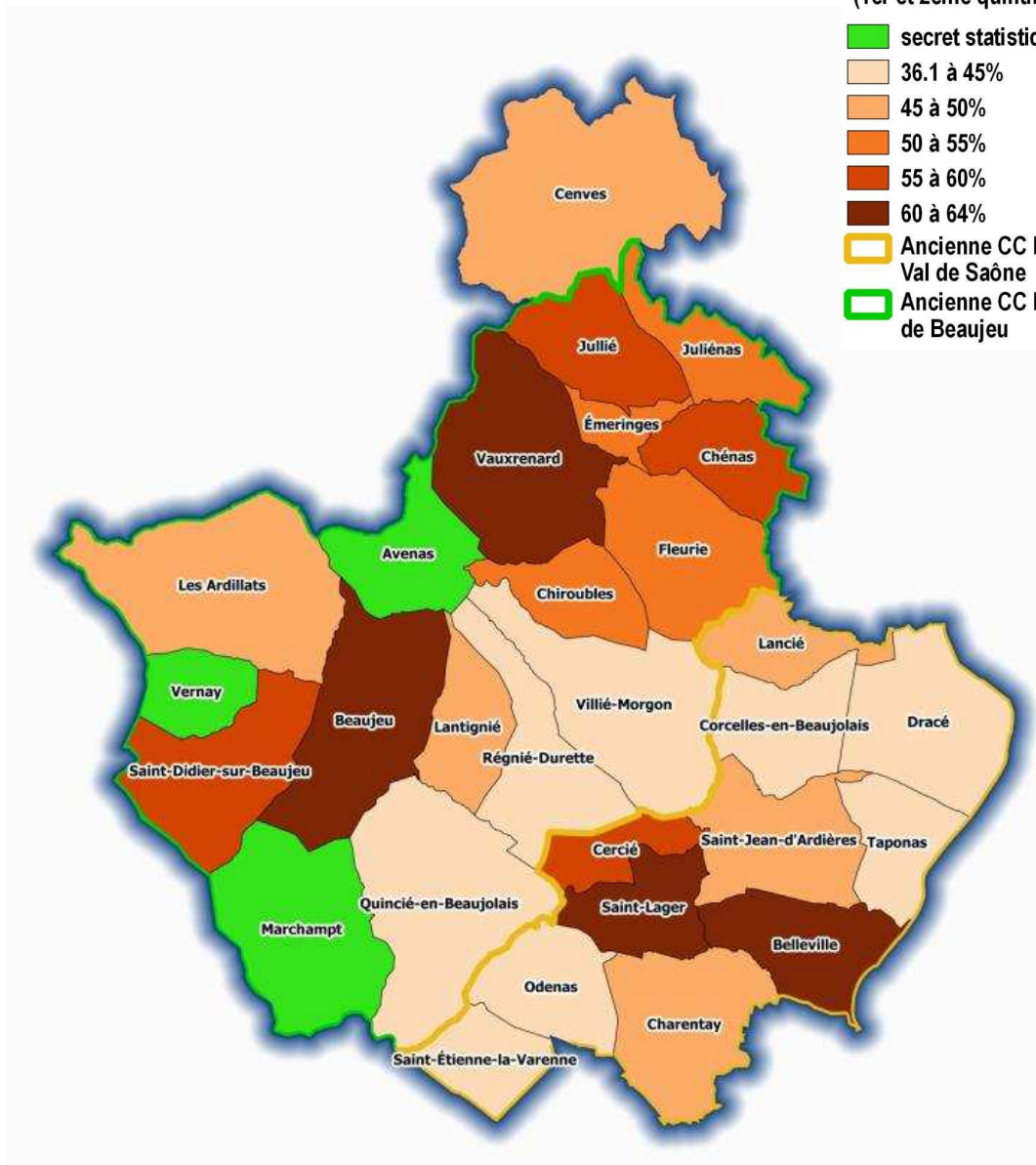
15.4. Une part de ménages modestes dans les emménagés récents légèrement plus importante dans la Région de Beaujeu, si l'on excepte Belleville

Belleville concentre une grande part de ménages modestes, ce qui est lié à l'importance de son parc locatif, en particulier son parc social. Mais si l'on retire la commune de Belleville, le Beaujolais Val de Saône ne compte plus que 47,4 % d'emménagés récents dont les revenus sont inférieurs au 2ème quintile régional, contre 51,2 % dans la Région de Beaujeu.

Légende

Part des emménagés récents aux revenus modestes
(1er et 2ème quintiles régionaux)

- secret statistique
- 36.1 à 45%
- 45 à 50%
- 50 à 55%
- 55 à 60%
- 60 à 64%
- Ancienne CC Beaujolais Val de Saône
- Ancienne CC Région de Beaujeu



Carte 59: Part des emménagés depuis moins de deux ans dont les revenus sont inférieurs au 2ème quintile régional

Source : FILOCOM 2013

15.5. Un rôle essentiel du parc locatif, surtout privé, dans la réponse aux besoins de mobilité résidentielle

58 % des emménagés récents sont locataires, 43,2 % d'entre eux sont locataires dans le privé, alors que les locataires privés ne représentent que 21,8 % du total des ménages..

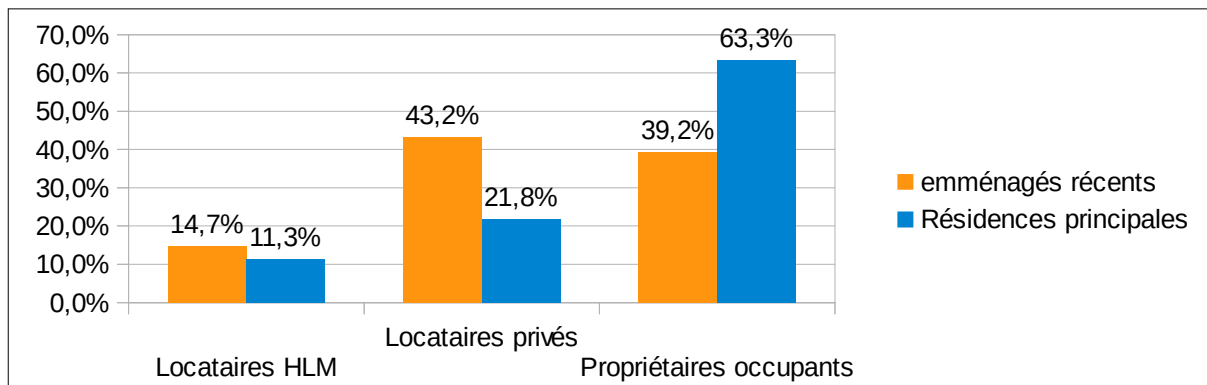


Diagramme 26: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 selon le statut d'occupation

Source : FILOCOM 2013

15.6. Les ménages éligibles aux logements sociaux sont les plus mobiles

69 % des ménages emménagés récemment ont un revenu inférieur à 100 % du plafond HLM, alors que ces derniers ne représentent que 60,1 % de la population. Les plus mobiles sont aussi ceux dont les revenus les plus bas (inférieur à 60 % du plafond HLM) : ils représentent 11,8 % des emménagés récents contre seulement 7,3 % du nombre total des ménages.

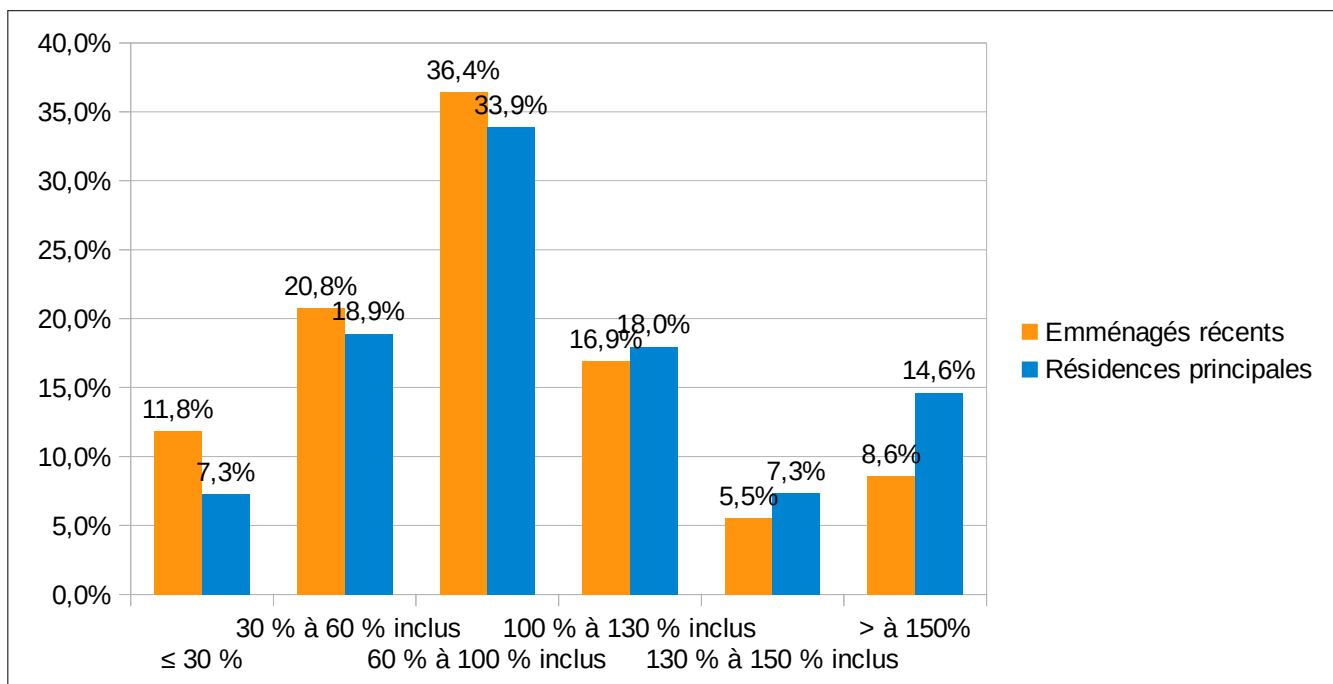


Diagramme 27: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par tranche de revenus

Source : FILOCOM 2013

15.7. Le collectif intéresse les propriétaires dans le parcours résidentiel

La majorité des emménagés récents ont emménagé dans des maisons individuelles, ce qui n'est guère surprenant dans la mesure où celles-ci représentent plus de 70 % du parc de résidences principales. Mais près de la moitié d'entre eux ont quand même opté pour un appartement (un tiers seulement si l'on excepte Belleville). Cela peut s'expliquer par le fait que la mobilité est importante dans le locatif qui privilégie l'habitat collectif, mais ce n'est pas la seule raison. 12 % des emménagés récents qui ont choisi un appartement l'ont fait au titre de propriétaires occupants.

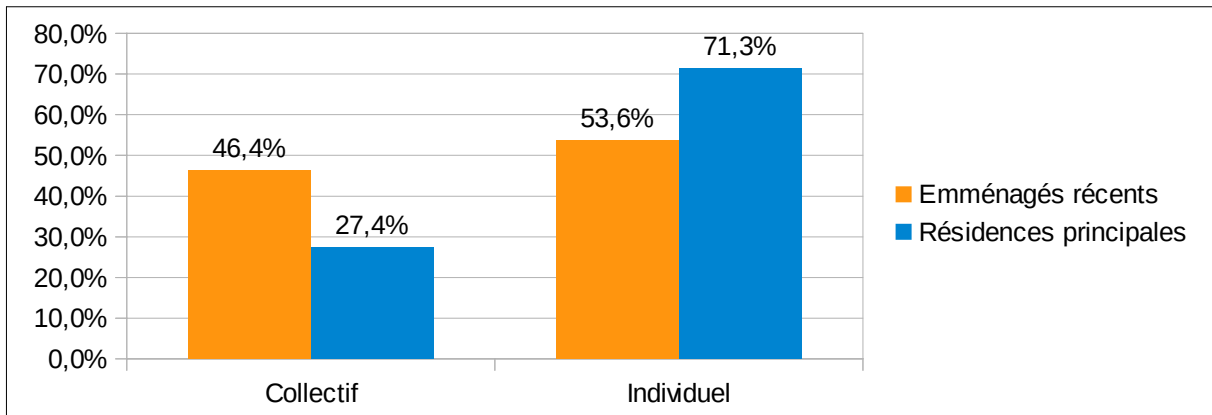


Diagramme 28: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans selon la forme

Source : FILOCOM 2013

15.8. Les petits logements jouent un rôle important dans la mobilité résidentielle

Bien entendu, la majeure partie des emménagés récents ont emménagé dans des logements de 3 ou 4 pièces, ce qui est logique étant donné la part que ceux-ci représentent dans le parc de résidences principales. Mais près d'un quart d'entre eux ont choisi des logements d'une ou deux pièces, ce qui est important compte-tenu que cette typologie de logements ne représente que 16 % du parc de résidences principales.

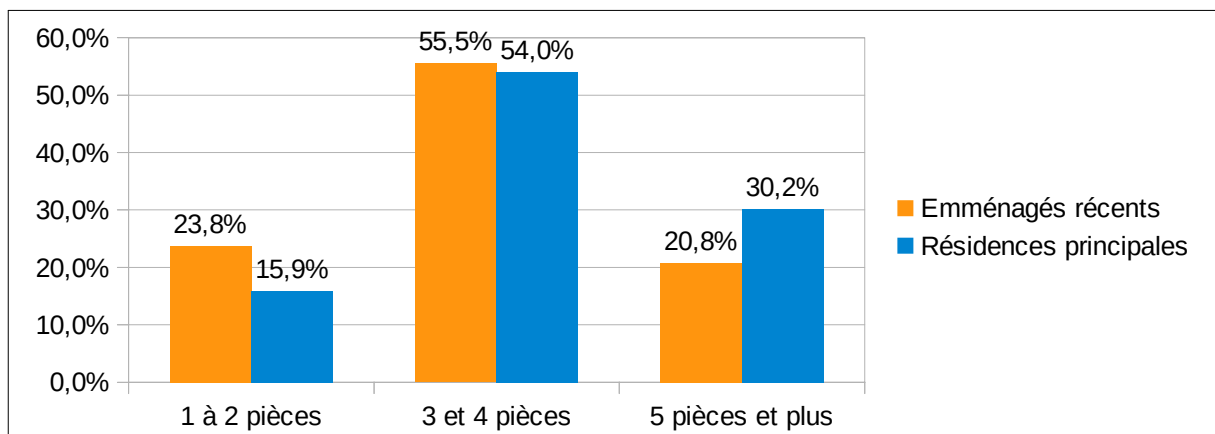


Diagramme 29: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par typologie de logements

Source : FILOCOM 2013

15.9. La mobilité résidentielle récente concerne davantage les ménages de 3 personnes et surtout d'une personne comparativement à la structure du total des ménages

La majeure partie des ménages récemment emménagés sont constitués d'une ou deux personnes. Mais comparé à la structure du total des ménages, ce sont les ménages d'une ou trois personnes qui sont les plus mobiles. Un tiers des ménages emménagés récemment sont constitués d'une seule personne, alors que les ménages d'une personne ne représentent que 28,2 % du total des ménages. Les ménages de 3 personnes représentent quant à eux 18,3 % des ménages récemment emménagés (contre 15,2 % du nombre total des ménages).

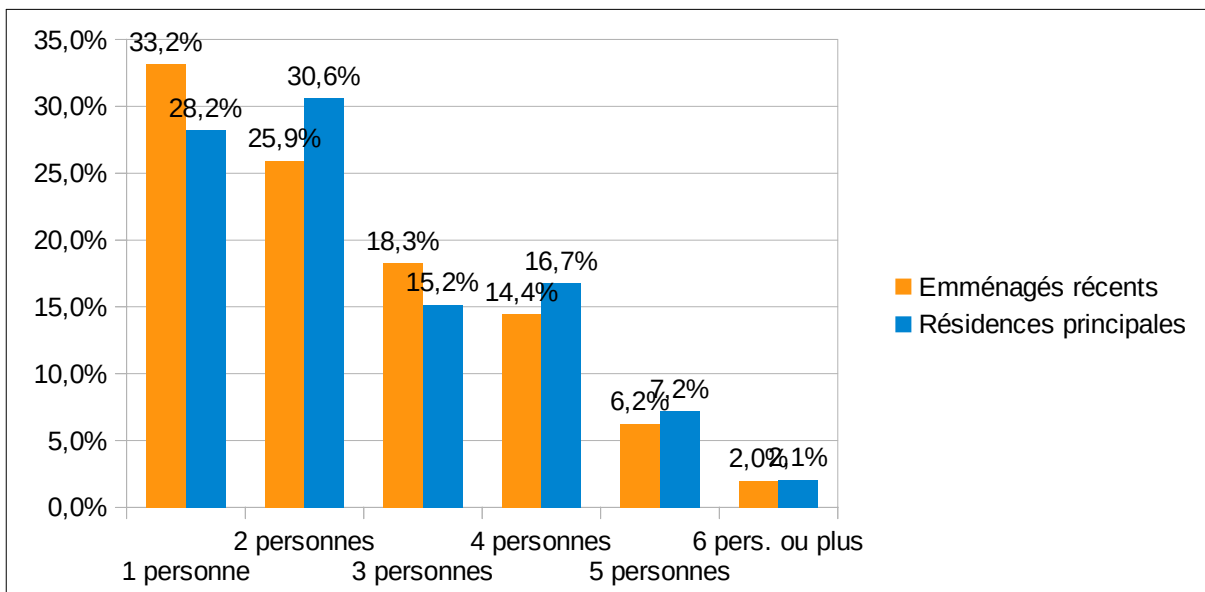


Diagramme 30: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par taille des ménages

Source : FILOCOM 2013

15.10. La mobilité résidentielle récente touche davantage les ménages avec enfants mineurs comparativement à la structure du total des ménages

Si la majeure partie des emménagés récents sont sans enfants, ils sont pourtant moins représentés que dans le total des ménages alors que c'est l'inverse pour les ménages avec enfants.

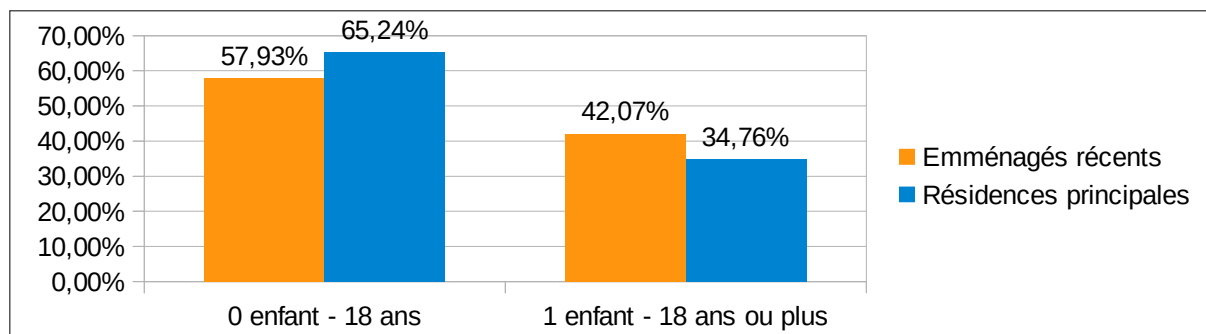


Diagramme 31: Répartition des ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 selon la typologie familiale

Source : FILOCOM 2013

15.11. Les jeunes ménages sont très mobiles, surtout les 25-39 ans

La plus grande part des emménagés récents sont âgés de 25 à 39 ans. Cette part s'élève à 43 %, soit près du double de ce que représentent les 25-39 ans dans l'ensemble des ménages. Les ménages de moins de 25 ans ne représentent que 7,5 % des emménagés récents mais c'est beaucoup comparé à leur poids dans le nombre total des ménages (1,9%).

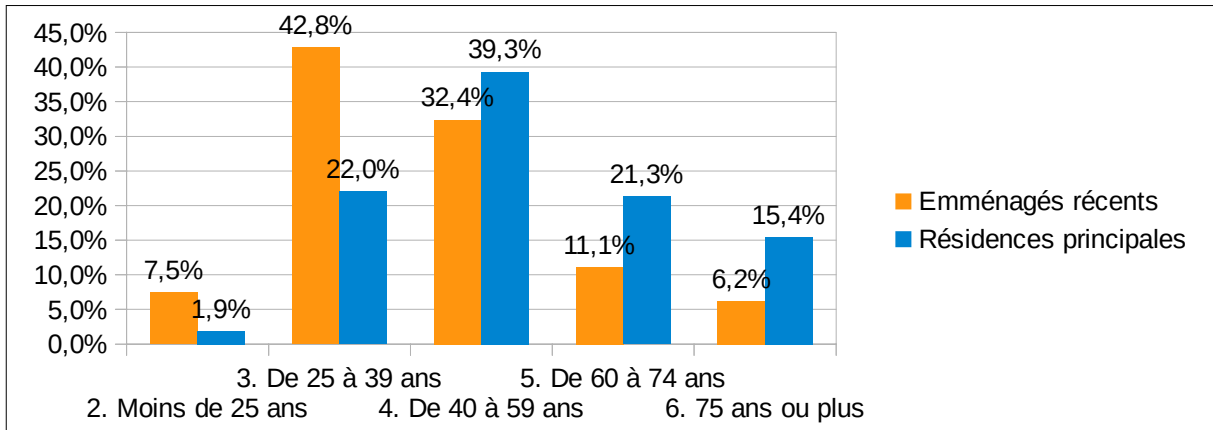


Diagramme 32: Répartition des emménagés depuis moins de 2 ans en 2013 par tranche d'âge

Source : FILOCOM 2013

15.12. Synthèse

En 2013, les emménagés récents représentent un quart des ménages du Beaujolais Val de Saône. Ils se polarisent sur les communes de Belleville et Saint Jean d'Ardières qui accueillent 7 emménagés récents sur 10. La mobilité résidentielle est moins importante dans la Région de Beaujeu (18,6 % d'emménagés récents) et moins polarisée (4 emménagements récents sur 10 se sont daits à Beaujeu, Villié-Morgon et Fleurie)

Les familles s'installent davantage dans le Beaujolais Val de Saône que dans la Région de Beaujeu, surtout si l'on exclue Belleville qui attire plutôt les ménages sans enfants. La taille des ménages récemment emménagés varie de manière significative : 2,41 personnes par ménage dans le Beaujolais Val de Saône (2,46 sans Belleville) contre 2,3 dans la Région de Beaujeu.

La part de ménages modestes dans les emménagés récents est légèrement plus importante dans la Région de Beaujeu, si l'on excepte Belleville qui concentre une grande part de ménages modestes, en raison de l'importance de son parc locatif, en particulier son parc social.

Le parc locatif, surtout privé, joue un rôle essentiel dans la réponse aux besoins de mobilité résidentielle (58 % des emménagés récents sont locataires). Cela peut s'expliquer par le fait que les ménages éligibles aux logements sociaux sont les plus mobiles, même en tenant compte de leur poids important dans la population. Par corollaire, la mobilité résidentielle touche particulièrement les logements collectifs qui se trouvent majoritairement dans le parc locatif, mais ce n'est pas la seule raison. 12 % des emménagés récents qui ont choisi un appartement l'ont fait au titre de propriétaires occupants. Le collectif intéresse donc les propriétaires dans le parcours résidentiel.

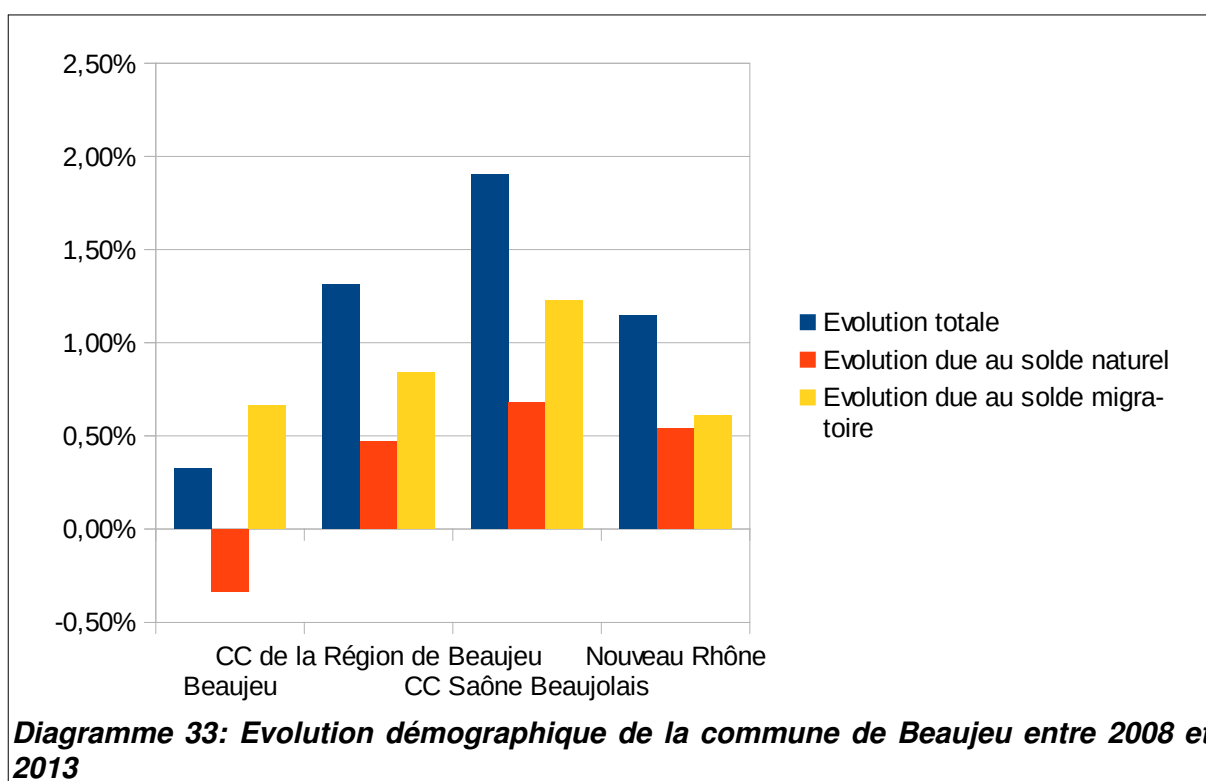
Les petits logements jouent un rôle important dans la mobilité résidentielle. Bien entendu, la majeure partie des emménagés récents ont emménagés dans des logements de 3 ou 4 pièces, ce qui est logique étant donné la part que ceux ci représentent dans le parc de résidences principales. Mais près d'un quart d'entre eux ont choisi des logements d'une ou deux pièces, ce qui est important compte-tenu que cette typologie de logements ne représente que 16 % du parc de résidences principales. Cela 'explique aisément part la forte mobilité des ménages d'une personne.

La mobilité résidentielle récente touche davantage les ménages avec enfants mineurs comparativement à la structure du total des ménages. L'une des raisons qui motive le parcours résidentiel est la nécessité de trouver un logement plus grand lorsque naît un nouvel enfant. Cela est corroboré par la très forte mobilité des 25-39 ans dont le parcours résidentiel s'inscrit à la fois dans l'élargissement de la structure familiale, dans le parcours professionnel et dans l'accession à la propriété.

16. Zoom sur la commune de Beaujeu

16.1. Un faible dynamisme démographique due à un solde naturel négatif et à une attractivité très modérée

La commune de Beaujeu compte 2 039 habitants en 2013, soit seulement 33 habitants de plus qu'en 2008. Son solde naturel est négatif, c'est à dire que la commune a enregistré davantage de décès que de naissances. Son évolution due au solde migratoire est de 0,66 % par an. Cela témoigne d'une certaine attractivité mais moindre que dans la Région de Beaujeu en moyenne et en tout cas nettement inférieure que dans la CC Saône Beaujolais. Le solde migratoire parvient à compenser le solde naturel, mais la croissance démographique qui en résulte est très faible (+0,33 % par an).



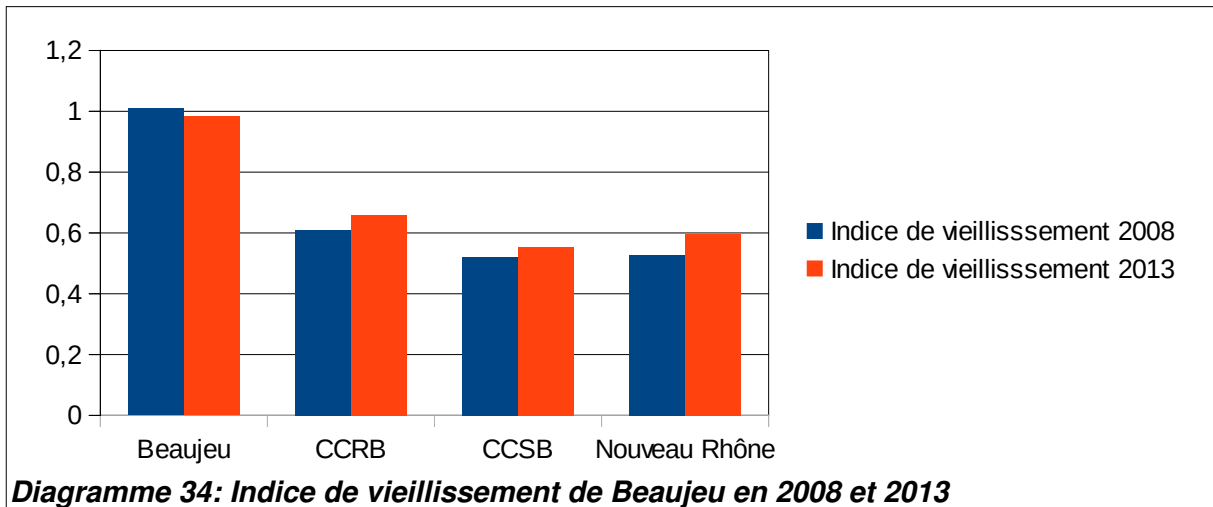
Source : INSEE – RP 2008 et 2013

16.2. Un vieillissement effectif de la population

16.2.1. Un indice de vieillissement proche du seuil de basculement en faveur de la population âgée

Rappelons que l'indice de vieillissement est la part de la population âgée de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Au delà de 1, le vieillissement de la population est effectif, de 0,60 à 1 la population est en cours de vieillissement, et en dessous de 0,60 la population est jeune.

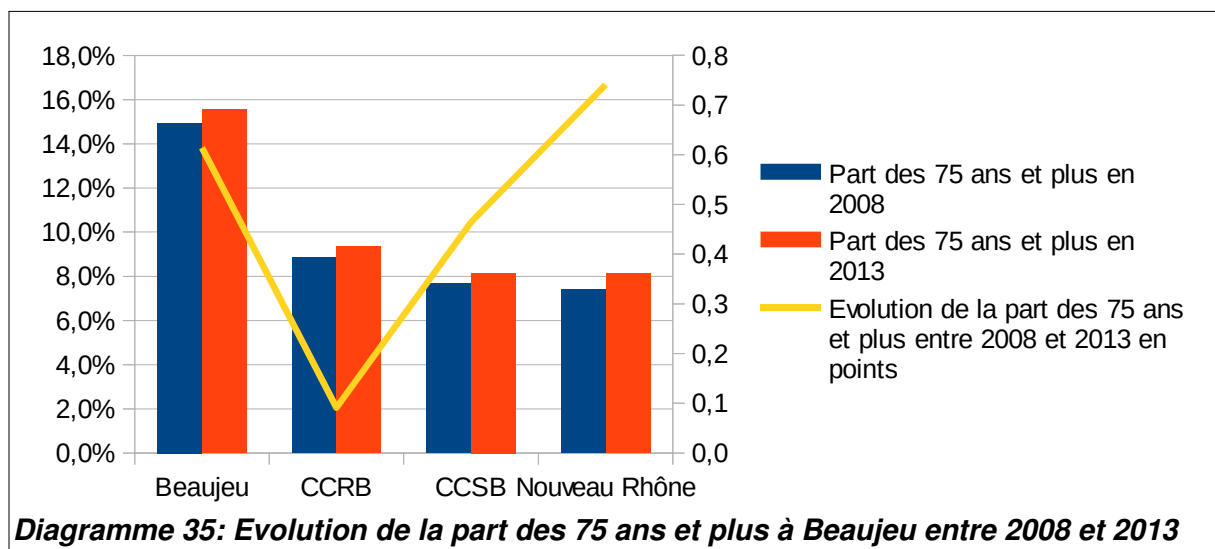
En 2013, l'indice de vieillissement de Beaujeu est de 0,98. Il est nettement supérieur à ce qui est constaté en moyenne dans la Région de Beaujeu et le Nouveau Rhône.



Source : INSEE – RP 2008 et 2013

16.2.2. Une part des très âgés très importante, une natalité inférieure à la moyenne de 2008 à 2013

C'est ce qui apparaît sur la pyramide des âges. En revanche, la part des 60-74 ans est faible, bien inférieure à ce qui est constaté en moyenne dans le Nouveau Rhône. On peut donc s'attendre à ce que la part des 75 ans et plus n'augmente pas fortement à moyen terme, à moins qu'il n'y ait un mouvement migratoire de retraités en provenance d'autres territoires en faveur de Beaujeu. Toutefois entre 2008 et 2013, l'évolution des très âgés a été particulièrement importante.



Source : INSEE – RP 2008 et 2013

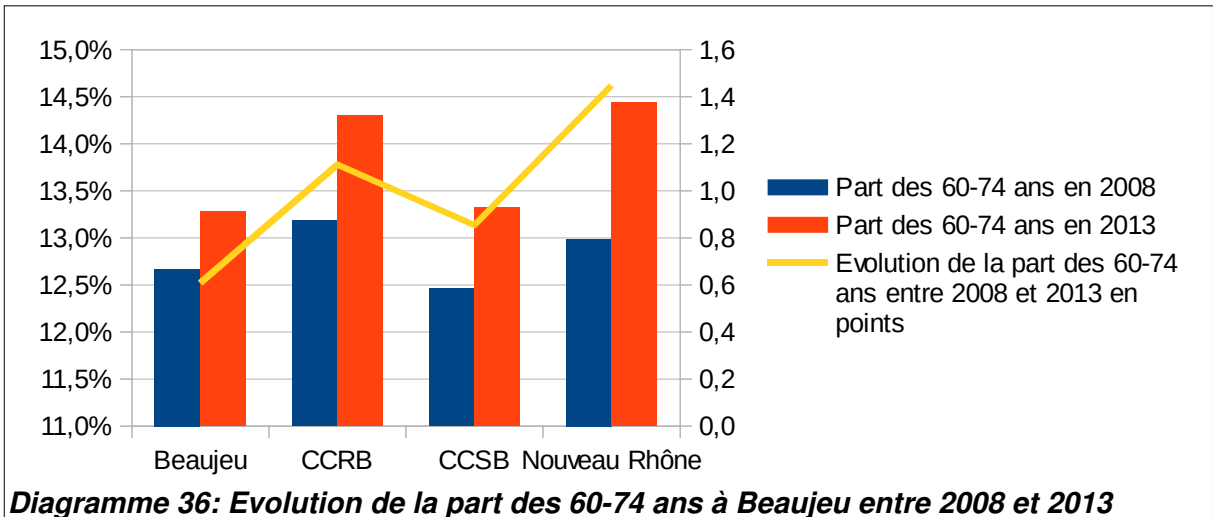


Diagramme 36: Evolution de la part des 60-74 ans à Beaujeu entre 2008 et 2013

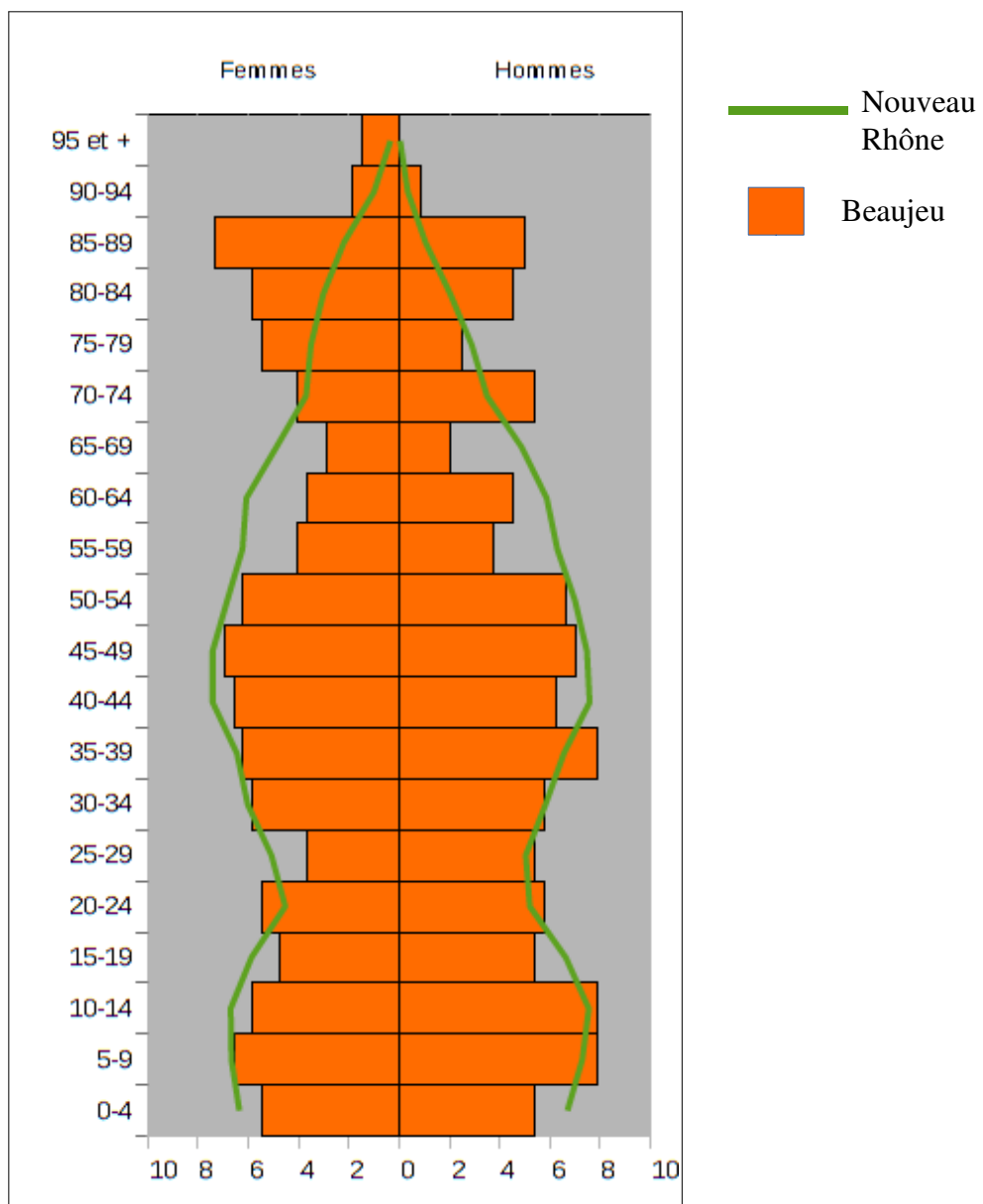
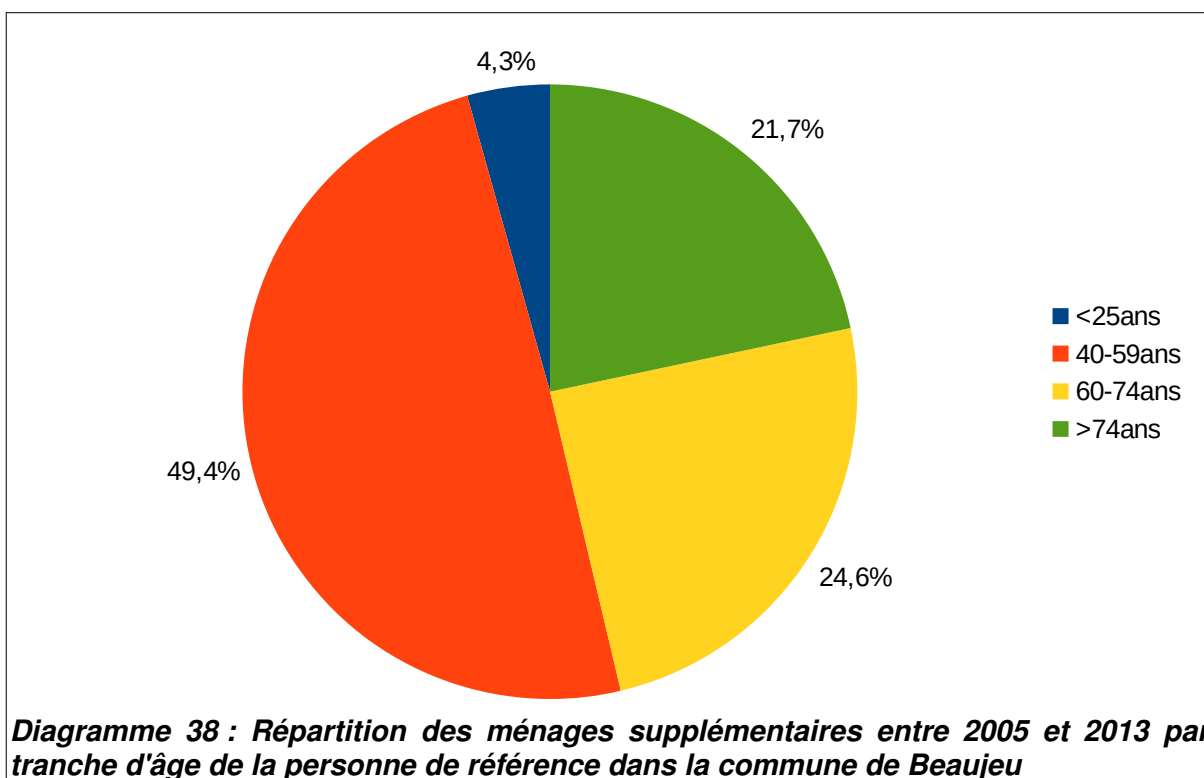


Diagramme 37: Pyramide des âges de la commune de Beaujeu en 2013

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

16.2.3. un solde des flux migratoires et naturels qui n'est pas en faveur de la natalité

Selon les données FILOCOM, si l'on calcule la répartition des ménages supplémentaires entre 2005 et 2013 par tranche d'âge, c'est à dire l'excédent entre les flux entrant et sortant sommés au solde du au desserrement des ménages ou à leur disparition, 46,3 % d'entre eux ont une personne de référence âgée de 60 ans ou plus et 49,4 % ont une personne de référence dont l'âge est compris entre 40 et 59 ans. En revanche, on n'y trouve aucun ménage de 25-39 ans, ceux-ci étant en diminution. Or c'est dans cette tranche d'âge qu'on enregistre le plus de natalité.



Source : FILOCOM 2005 et 2013

16.3. Un desserrement important de la population

En 2013, la taille moyenne des ménages de la CC Saône Beaujolais est de 2,19 personnes par ménage (2,54 dans le nouveau Rhône). Entre 2005 et 2013, elle a baissé de 0,08 personnes par ménages. C'est beaucoup plus que la tendance moyenne constatée dans la CC saône Beaujolais et le nouveau Rhône (-0,10 personnes par ménages). La part des familles monoparentales est importante et son augmentation entre 2005 et 2013. En revanche si la part des personnes de 65 et plus vivant seule reste élevée en 2013, elle a très légèrement baissé depuis 2005.

EPCI	Taille des ménages en 2013	Evolution de la taille des ménages entre 2005 et 2013	Part des familles monoparentales en 2013	Evolution de la part des familles monoparentales entre 2005 et 2013	Part des ménages d'une seule personne de 65 ans et plus en 2013	Evolution de la part des ménages d'une seule personne de 65 ans et plus entre 2008 et 2013
Beaujeu	2,19	-0,08	10,5%	2,4	14,0%	-0,02
CC Saône Beaujolais	2,51	-0,02	8,5%	0,8	11,8%	0,2
CC du Haut Beaujolais	2,22	-0,12	7,0%	0,9	18,1%	1,6
Nouveau Rhône	2,51	-0,03	9,4%	1,1	11,5%	0,8

Tableau 27: Desserrement des ménages et facteurs y contribuant

Source : INSEE – RP 2008 et 2013, FILOCOM 2005 et 2013

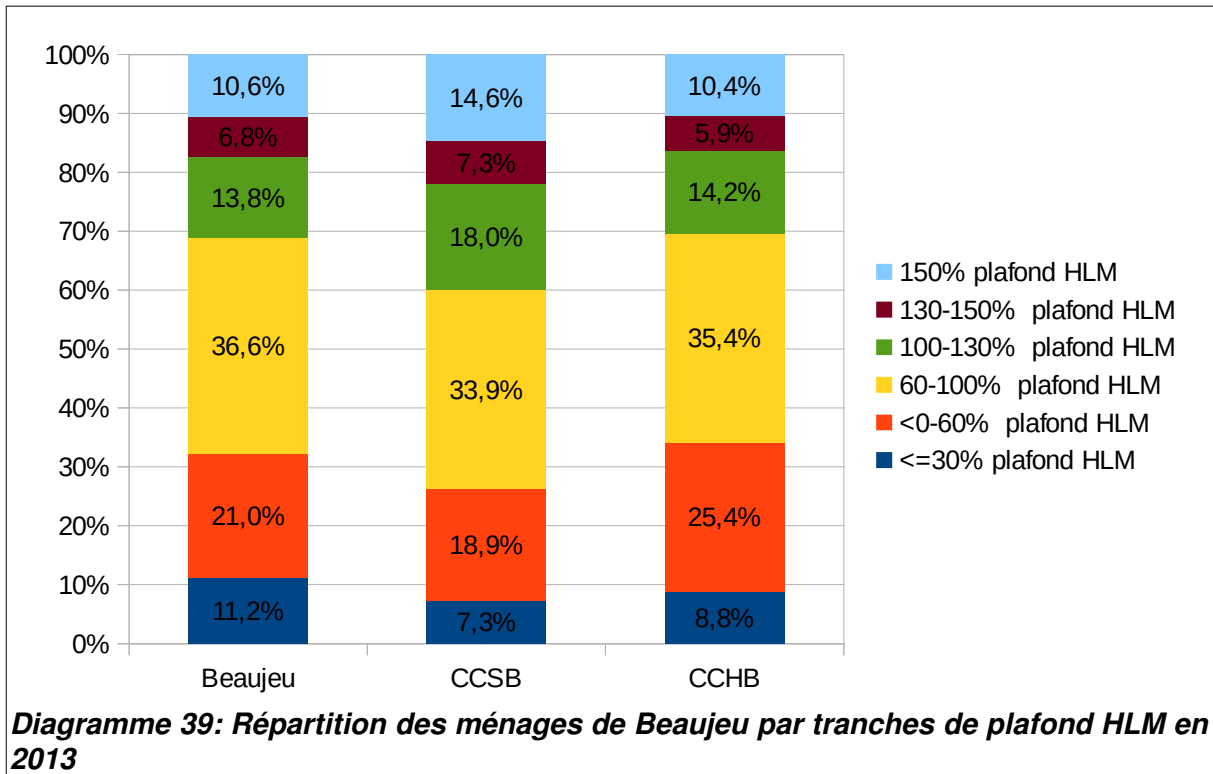
16.4. Une population aux revenus particulièrement faibles

Comme le montre le tableau ci-dessus, le revenu disponible médian par unité de consommation est très faible, il est même inférieur à ce qui est constaté dans le Haut Beaujolais dont la population figure parmi les moins aisées du département. Près d'un tiers des ménages ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM ce qui est proche de la moyenne constatée dans le Haut Beaujolais. Mais surtout 11,2 % des ménages peuvent être considérés dans une situation financière extrêmement précaire (revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM).

	Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012
Beaujeu	17 793 €
CC Région de Beaujeu	19 742 €
CC Beaujolais Val de Saône	19 554 €
CC du Haut Beaujolais	18 152 €
Rhône (ancien département)	20 953 €

Tableau 28: Revenu disponible médian par unité de consommation à Beaujeu en 2012

Source : INSEE – DGFIP – Cnaf -Cnav - Ccmsa, fichier localisé social et fiscal



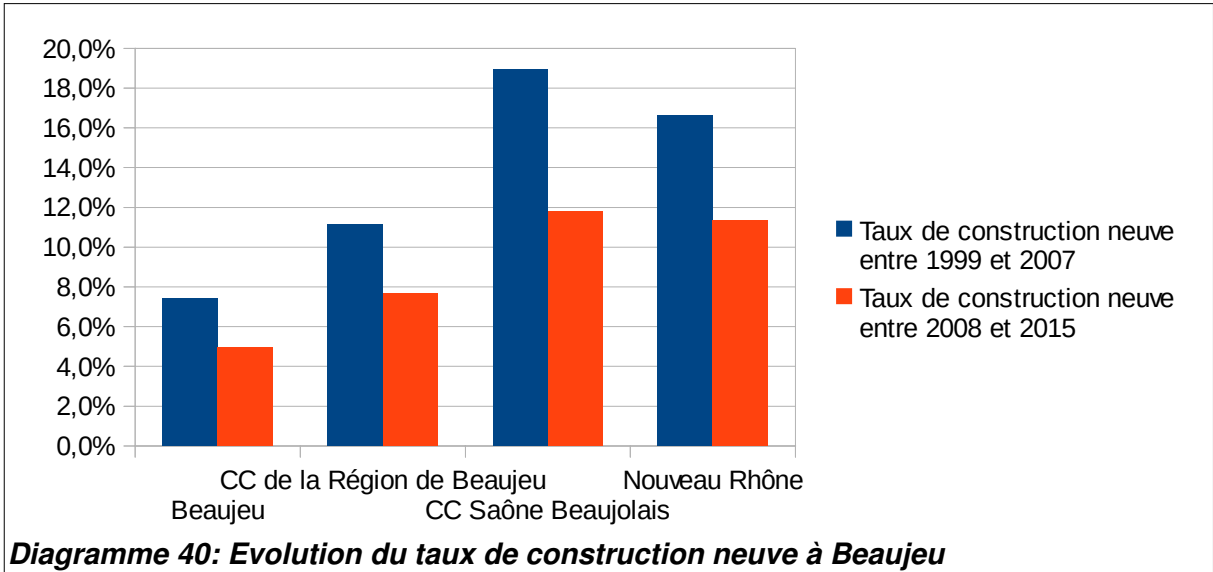
16.5. Une faible dynamique de la construction neuve, une majorité de formes urbaines denses

16.5.1. Seulement 6 logements commencés en moyenne par an entre 2008 et 2013

Entre 2008 et 2013, 51 logements ont été commencés à Beaujeu, soit environ 6 par an. Ce faible rythme de construction est en baisse par rapport à la période 1999-2007 (10 logements commencés par an).

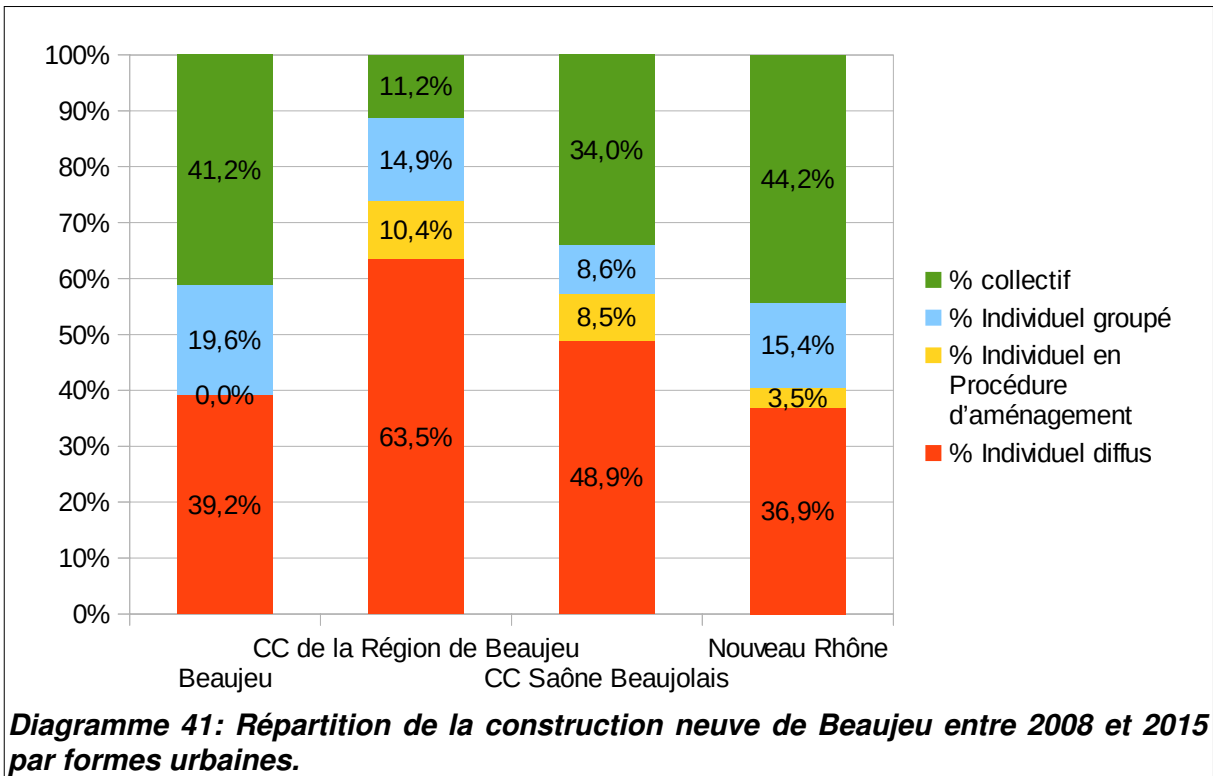
16.5.2. Un taux de construction neuve très inférieur à la moyenne

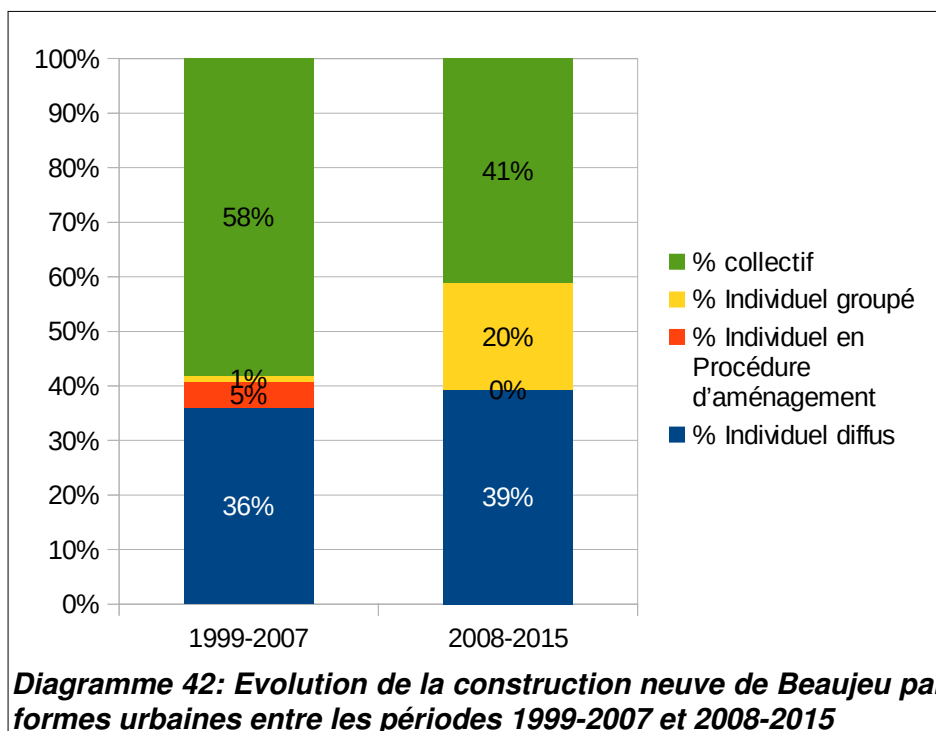
Rappelons que le taux de construction neuve d'une période est le nombre de logements commencés sur la période sur le nombre de logements existants en début de période. Le taux de construction neuve de Beaujeu entre 2008 et 2013 n'est que de 5 %. C'est inférieur à la moyenne de la Région de Beaujeu, déjà faiblement dynamique (7,6%) et moins de la moitié de ce qui est constaté en moyenne dans le Nouveau Rhône (11,3%).



16.5.3. 61 % de la construction neuve se fait sous forme d'individuel groupé ou de collectif

C'est beaucoup en comparaison de la Région de Beaujeu. Cela peut s'expliquer par les caractéristiques topographiques du bourg de Beaujeu qui s'étale dans une vallée encaissée où les zones constructibles topographiquement favorables sont rares et où elles doivent être optimisées. De plus le document actuel de planification (POS) est assez restrictif et n'offre que de faibles potentialités de développement. La part de collectif et de groupé est restée pratiquement la même entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015, mais le collectif s'est un peu effacé pour laisser plus de place à l'individuel groupé durant la dernière période.

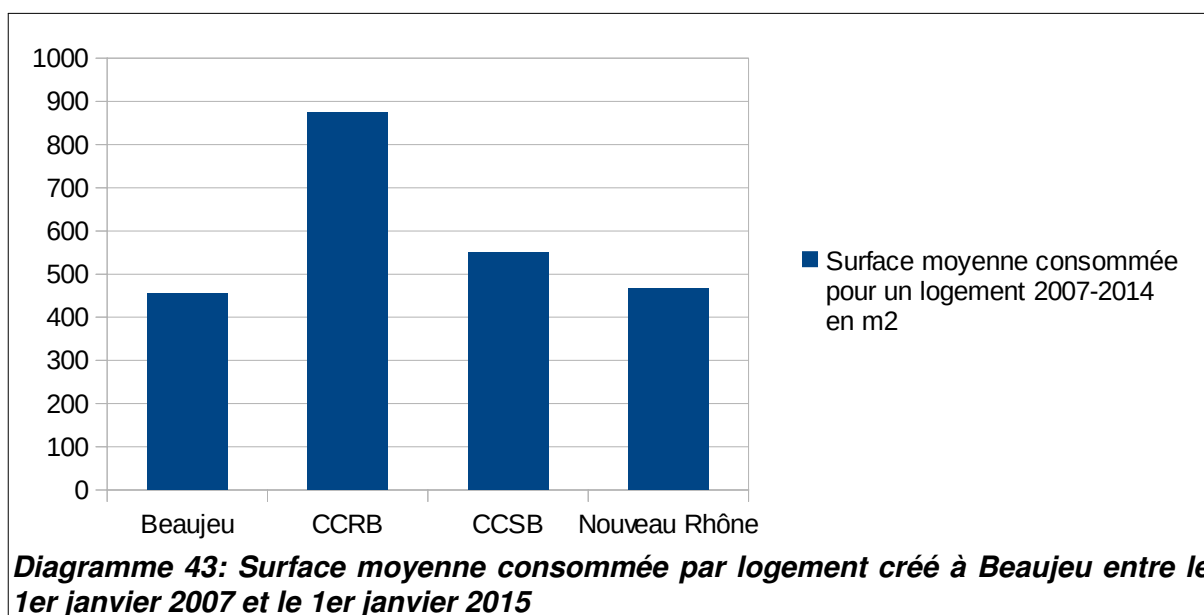




Source : SITADEL de 1999 à 2015

16.5.4. Une consommation foncière deux fois moindre qu'en moyenne dans la Région de Beaujeu par logement .

A Beaujeu, la surface moyenne consommée pour un logement créé entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} janvier 2014 s'élève à 454 m² contre 875 m² pour la Région de Beaujeu. C'est comparable à ce qui est constaté en moyenne dans le Nouveau Rhône dont les chiffres sont fortement influencés par l'agglomération de Villefranche où les formes urbaines denses sont prépondérantes dans la construction neuve.

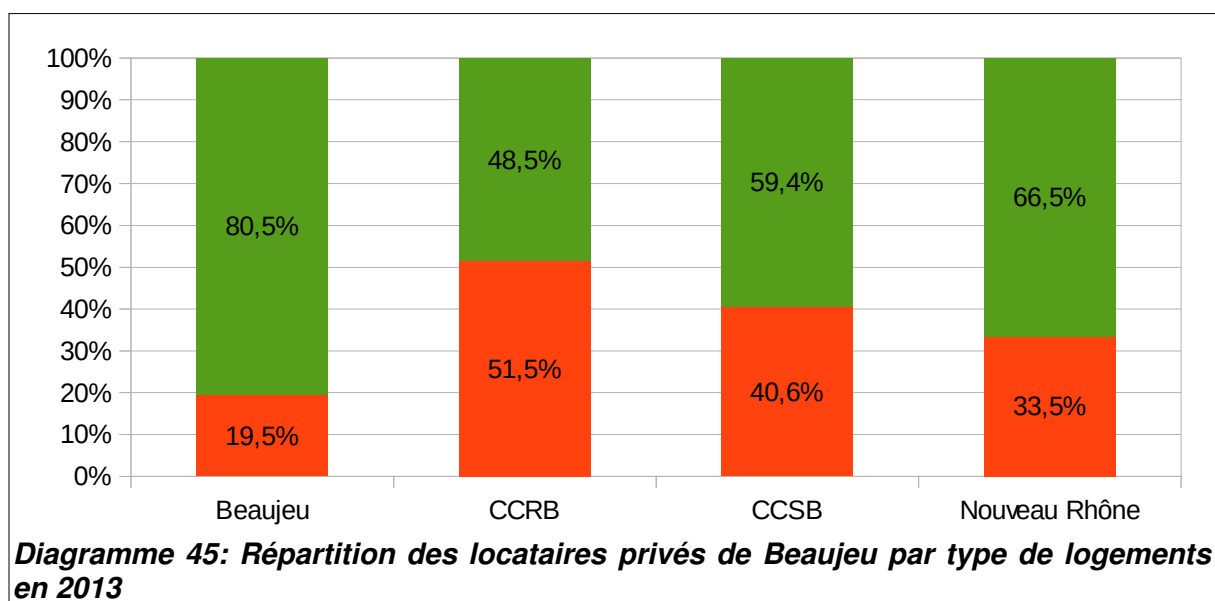
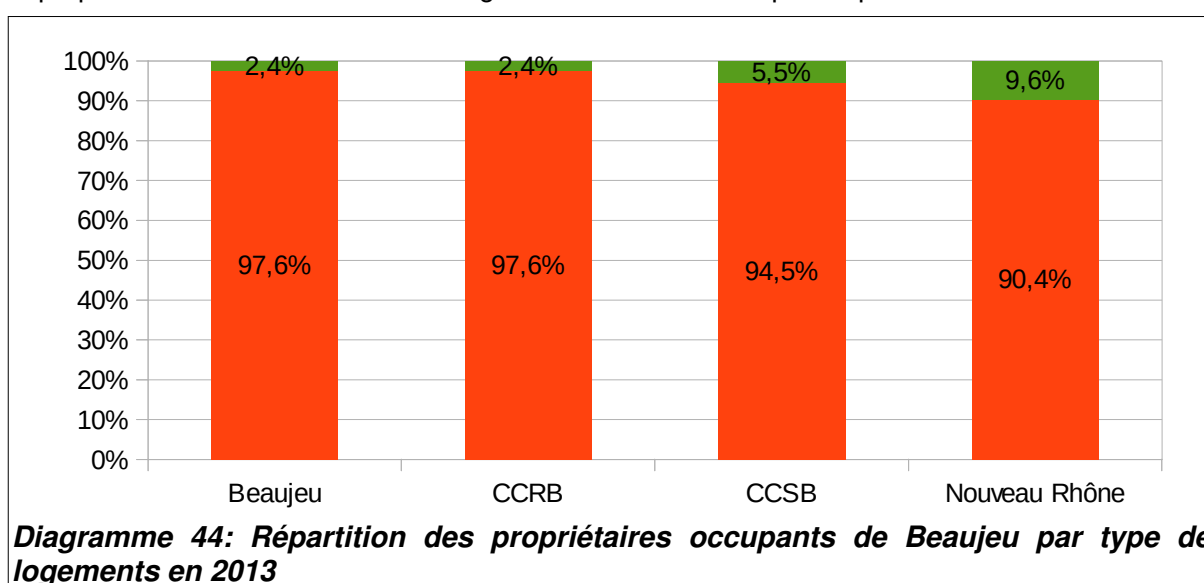


Source : Majic – DGFIP 2015

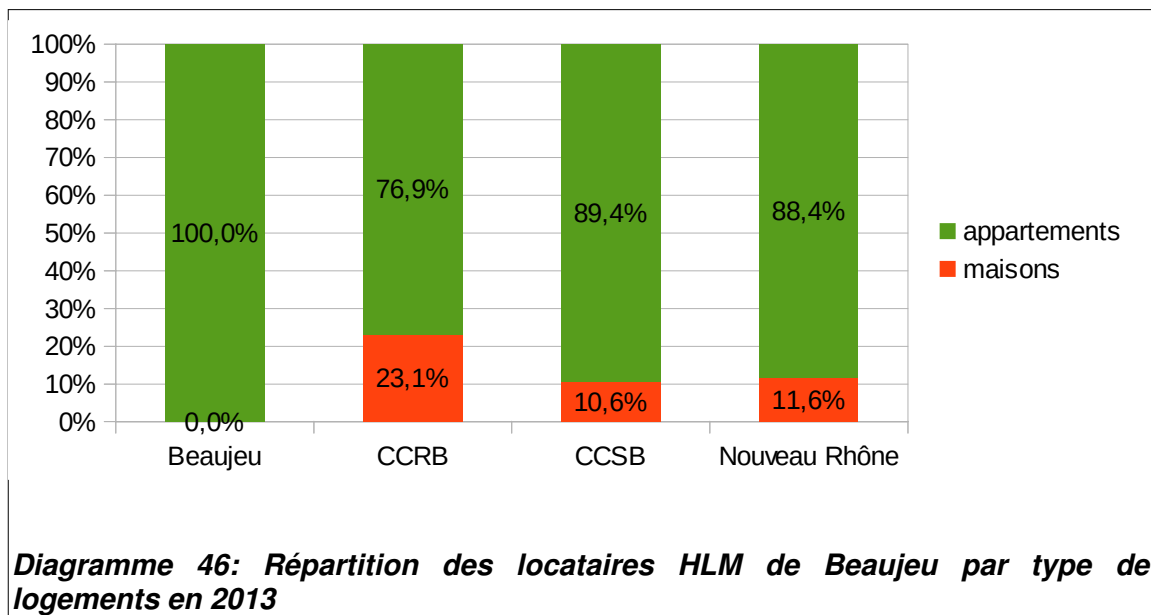
16.6. Le collectif est le 1^{er} mode d'hébergement pour les locataires de Beaujeu

Comme cela a été vu précédemment, l'individuel règne dans la Région de Beaujeu. Il est bien évidemment le mode d'hébergement quasi exclusif des propriétaires occupants, mais il est également majoritaire pour les locataires privés et tient une place non négligeable chez les locataires HLM. La situation est bien différente pour la commune de Beaujeu. Certes, les propriétaires occupants vivent presque tous dans des maisons, mais près de 81 % des locataires privés et la totalité des locataires HLM vivent dans du collectif., ce qui est supérieur à la moyenne du Nouveau Rhône.

Attention, étant donné le secret statistique des données FILOCOM pour la commune de Beaujeu, une autre source de données a été utilisée pour les diagrammes suivants, ce qui explique les différences avec les diagrammes similaires exposés plus avant dans l'étude.



Source : INSEE -RP 2013



Source : INSEE -RP 2013

16.7. Un parc de logements nécessitant d'importants travaux de réhabilitation

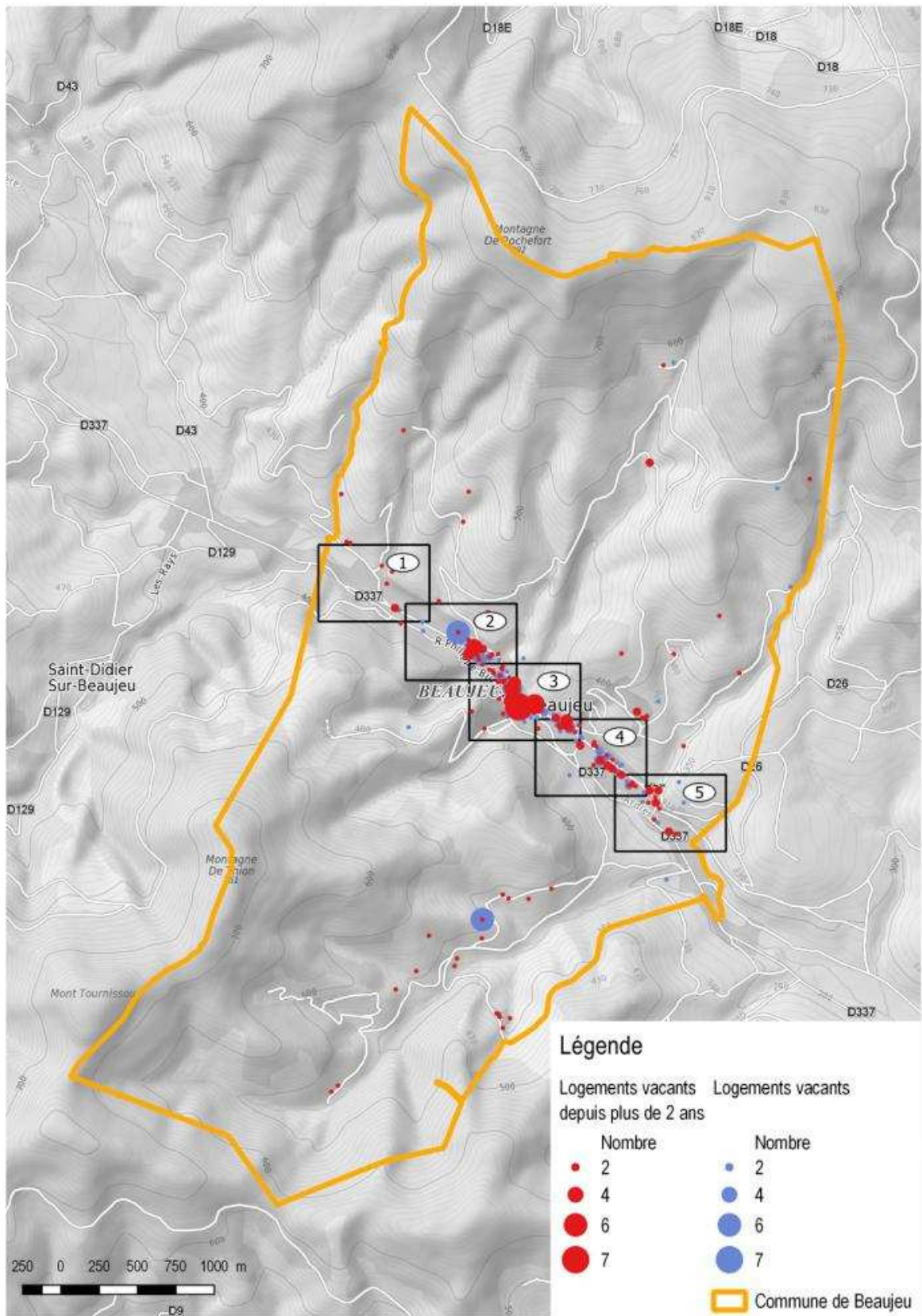
Avertissement :

Deux sources de données sont utilisées pour calculer la vacance : les données INSEE du recensement de la population et les données FILOCOM. Les données FILOCOM ont tendance à surévaluer la vacance mais elles donnent accès à un niveau de détail que ne permettent pas les données INSEE. Il faut donc prendre avec précaution les volumes de logements vacants indiqués par FILOCOM. Il s'agit d'un seuil haut mais pas d'une valeur exacte.

16.7.1. Un des taux de vacance les plus élevés de la Région de Beaujeu

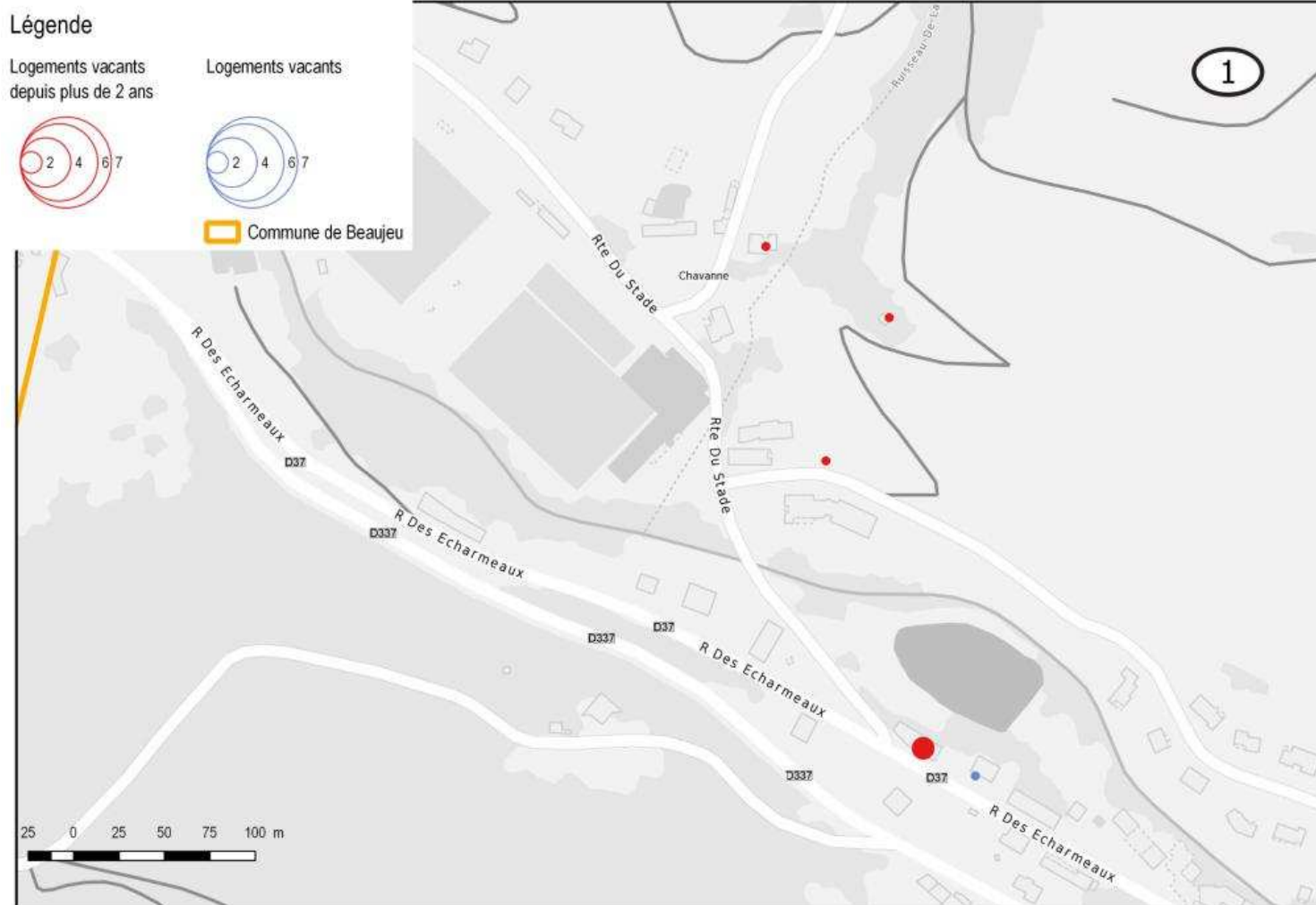
Selon l'INSEE, le taux de vacance à Beaujeu s'élève à 14,2 %. Dans la Région de Beaujeu, seules les communes de Jullié et Chénas ont un taux de vacance élevé. Rappelons qu'un taux de vacance considéré comme assurant une bonne fluidité du marché immobilier est compris entre 6 et 8 %. Un taux aussi élevé à Beaujeu indique clairement une problématique de parc manifestement inadpaté.

Les cartes ci-après permettent de localiser à la parcelle les logements vacants au 1^{er} janvier 2015, dont ceux vacants depuis plus de deux ans.

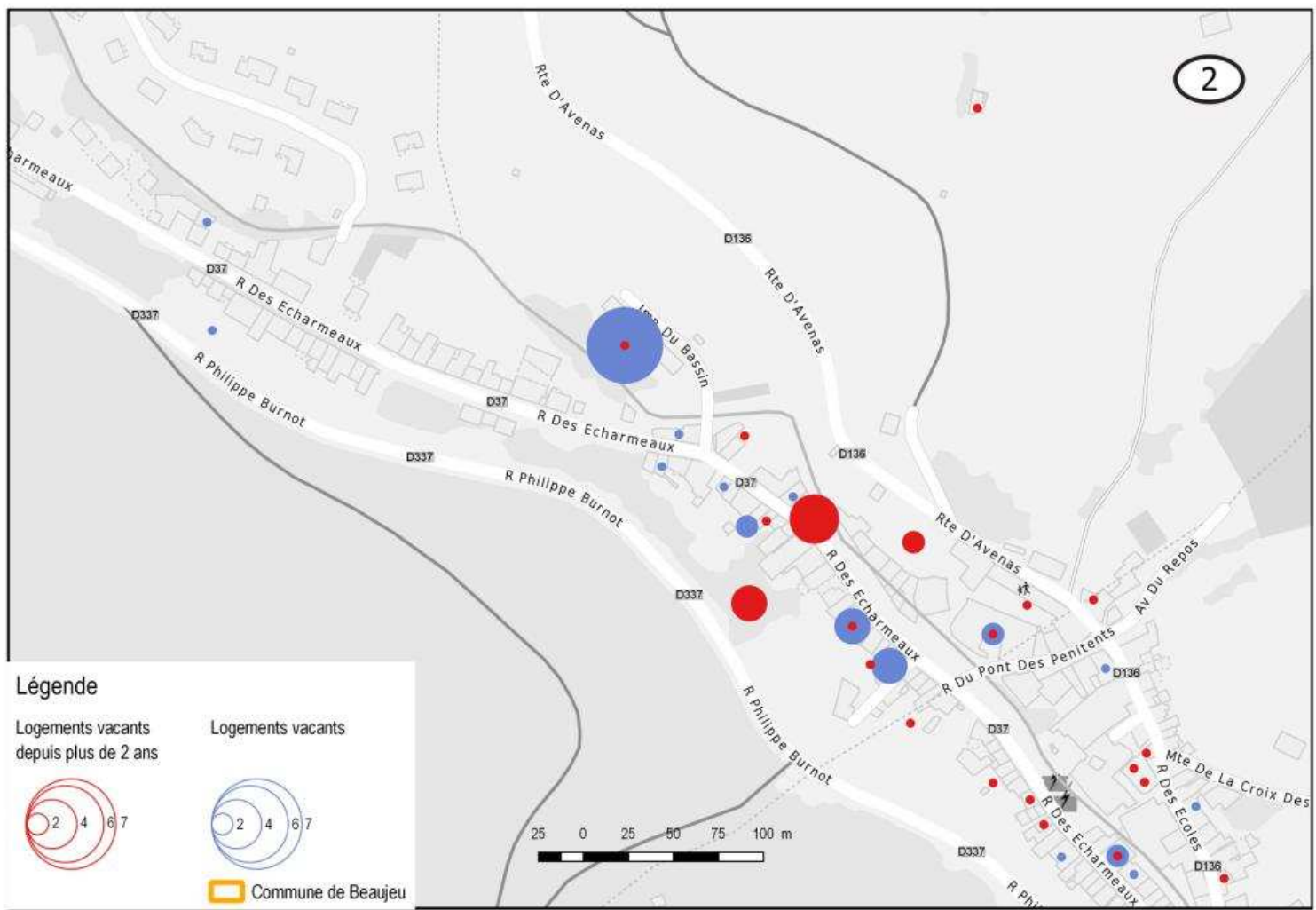


Carte 60: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Vue d'ensemble et localisation des zooms

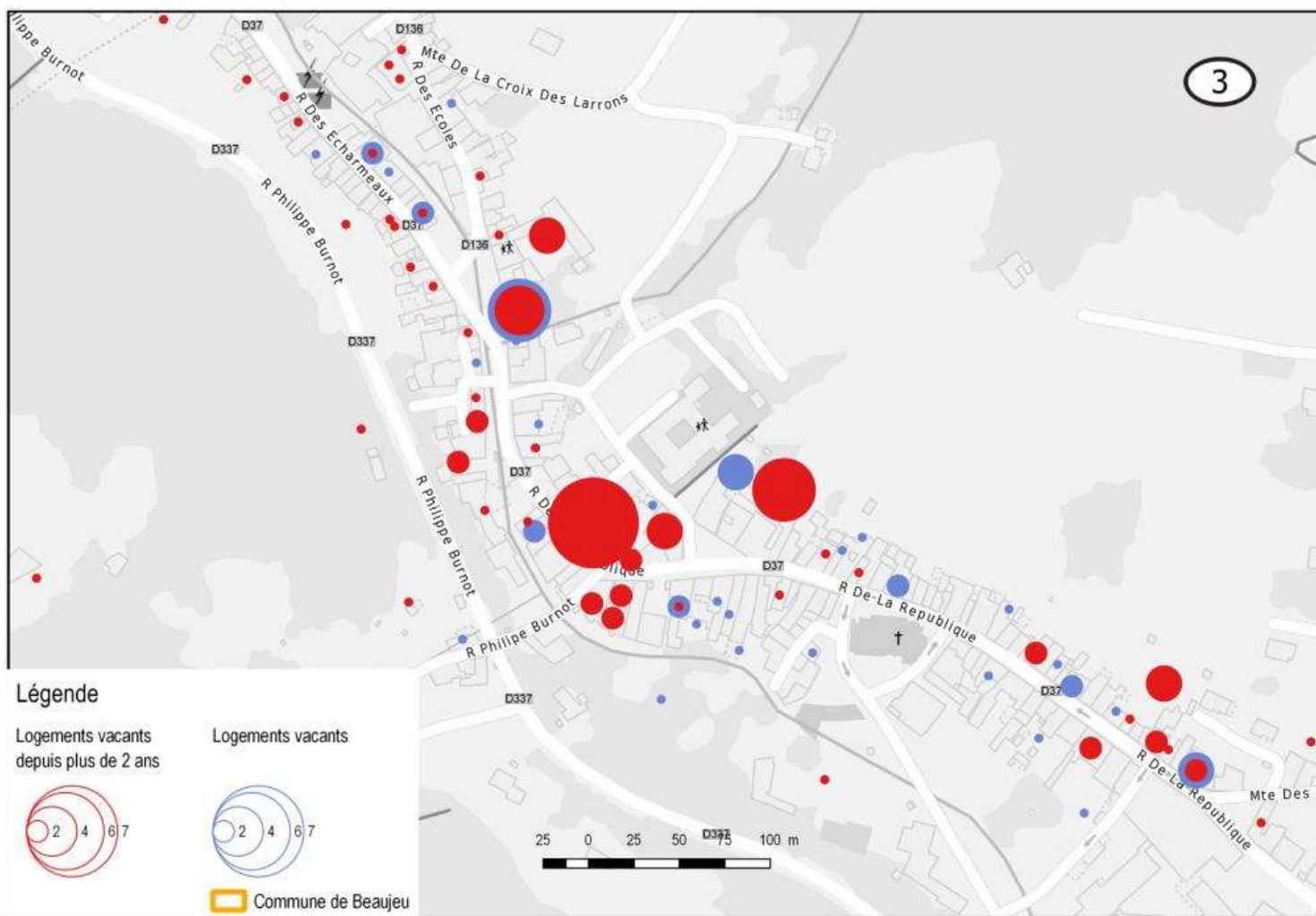
Source : DGFIP – MAJIC 2015



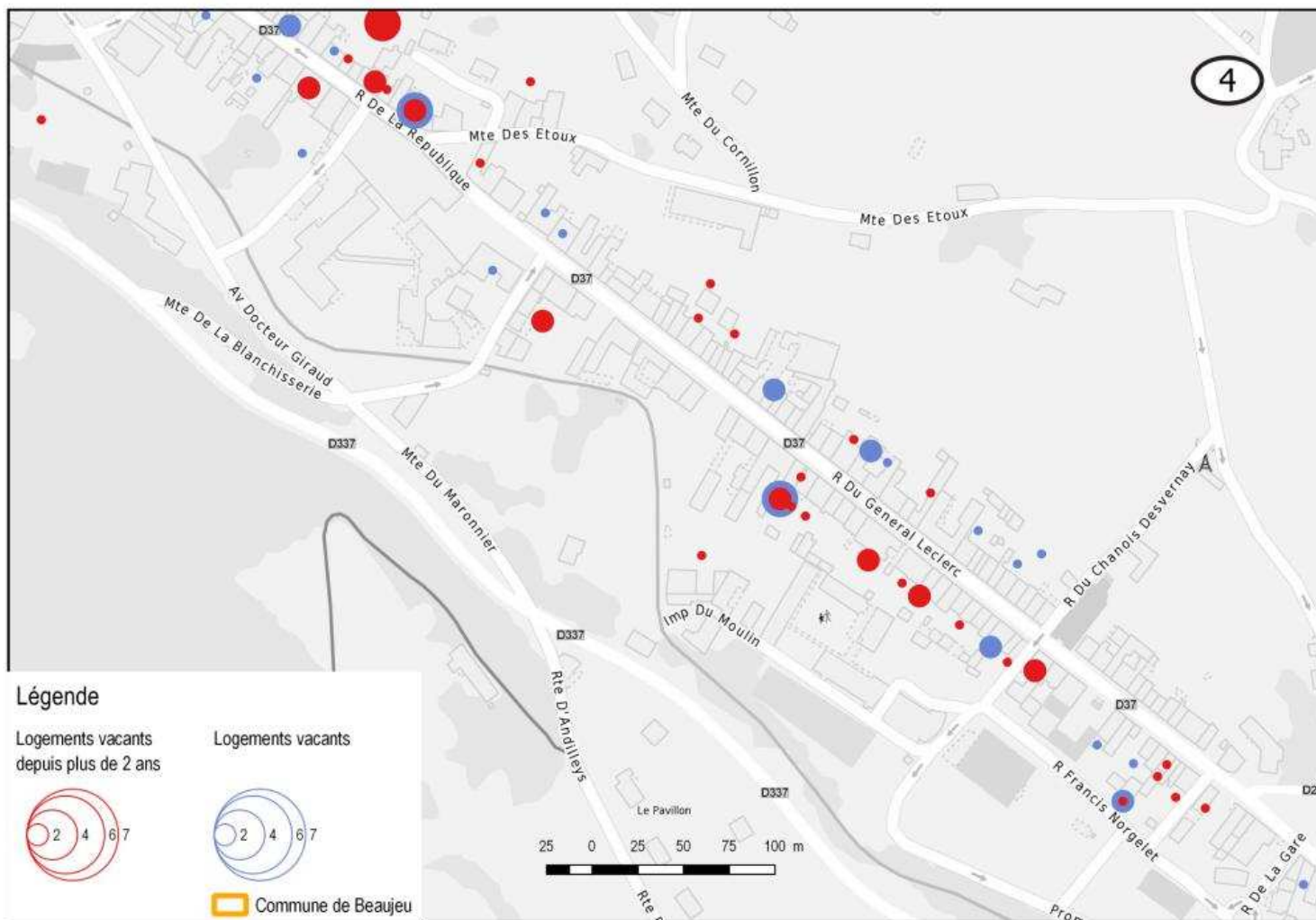
Carte 61: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 1
 Source : MAJIC – DGFIP 2015



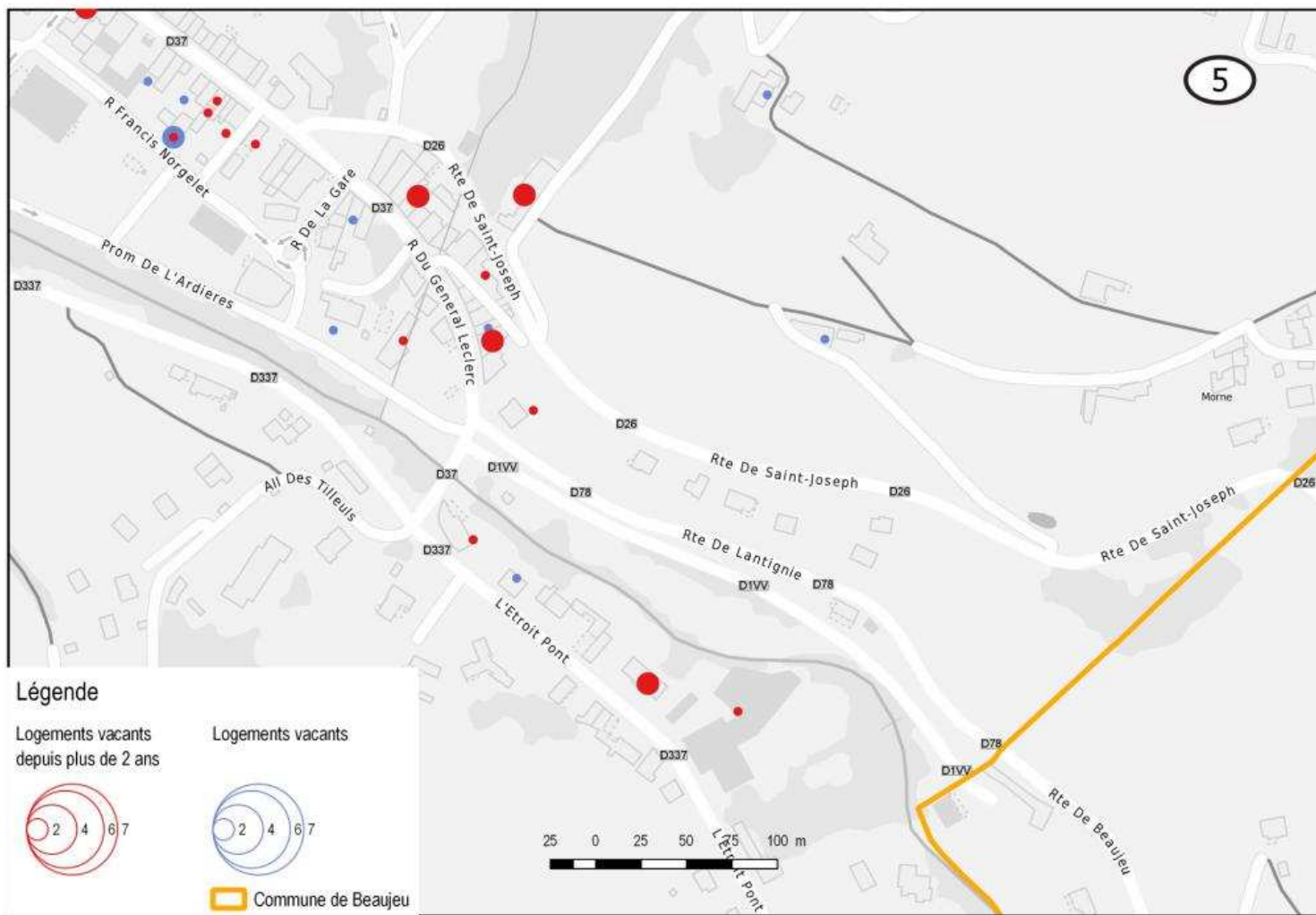
Carte 62: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 2
 Source : MAJIC – DGFIP 2015



Carte 63: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 3
 Source : MAJIC – DGFIP 2015



Carte 64: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 4
 Source : MAJIC – DGFIP 2015



Carte 65: Logements vacants à Beaujeu au 1er janvier 2015 - Zoom 5
 Source : MAJIC – DGFIP 2015

16.7.2. Une part très élevée de logements anciens à Beaujeu

Nous avons vu précédemment que dans le Haut Beaujolais, le taux de logements construits avant 1949 s'élevait à 68,4 %, ce qui était très important : c'était le plus fort taux d'ancienneté de tous les EPCI du Rhône et de loin. Les données FILOCOM concernant l'ancienneté du parc ne sont pas disponibles à l'échelle des anciens EPCI aussi n'était-il pas possible de faire l'analyse sur la Région de Beaujeu et le Beaujolais Val de Saône. La commune de Beaujeu, contrairement à certaines autres communes de la Région de Beaujeu a un parc de logements suffisamment important pour que l'analyse puisse être menée à son échelle : le taux de logements construits avant 1949 s'élève à 69,9 %, dont 67,4 % construits avant 1915. C'est particulièrement élevé .

16.7.3. Une très forte vacance dans les logements anciens

Les données FILOCOM concernant la vacance selon l'ancienneté ne sont pas mobilisables pour la commune de Beaujeu en raison du secret statistique. Aussi les données utilisées dans la présente analyse sont celles de l'INSEE pour le parc de logements en 2013 qui donnent des données détaillées sur les logements construits avant 2011 par type, catégorie et époque d'achèvement de la construction. A Beaujeu, le taux de vacance des logements construits avant 1919 s'élève à 18 % contre 13,5 % en moyenne pour la Saône Beaujolais et 12 % pour le Nouveau Rhône. Cela concerne 98 logements. A noter une anomalie : le taux élevé de vacance à Beaujeu pour les logements construits de 1991 à 2005 (13,3%). Cette question mérite un approfondissement pour en déterminer les causes.

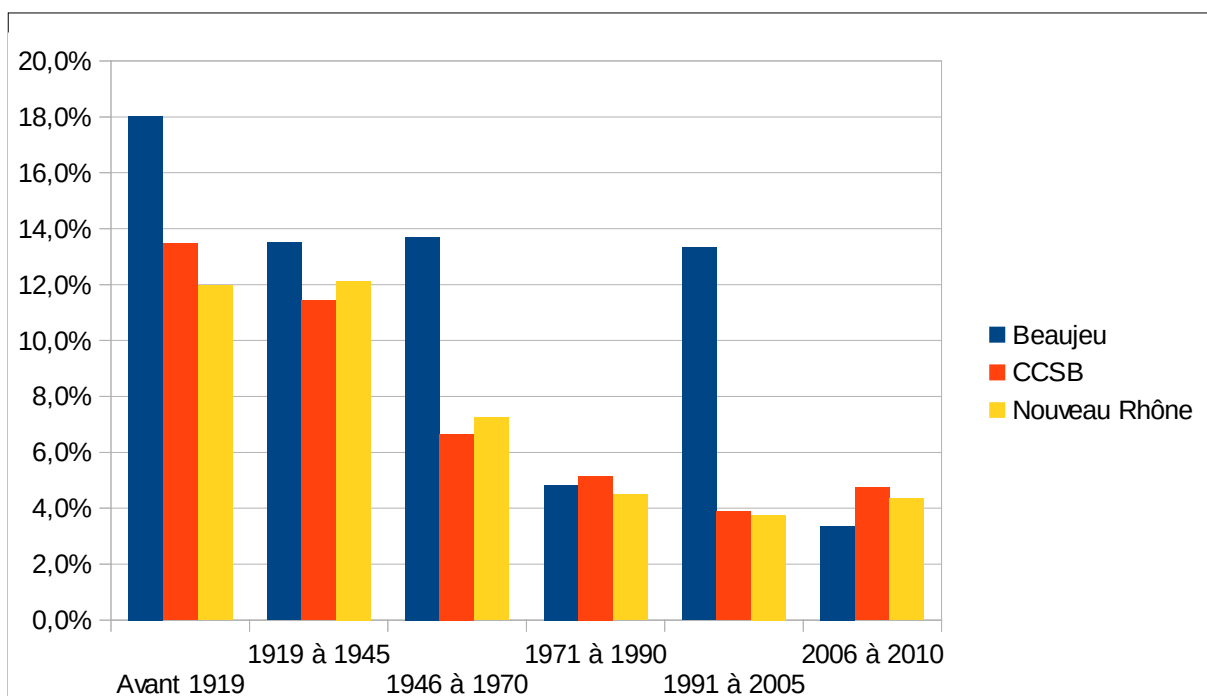


Diagramme 47: Taux de vacance dans les logements construits avant 2011 à Beaujeu selon la date de construction

Source : INSEE – RP 2013

16.7.4. Une part importante de logements manquant de confort

Nous avons vu que, selon FILOCOM, dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais, le taux de logements sans confort ou avec confort partiel s'élevait respectivement à 35 % et 37,9 % en 2013 et que c'étaient les taux les plus élevés constatés parmi les EPCI du Rhône. Ce taux s'élève à 36,9 % pour la commune de Beaujeu. Au total, le nombre de logements qui pourraient être potentiellement réhabilités à Beaujeu s'élève à 470 logements, 105 sans aucun élément de confort et 365 avec un confort partiel.

16.7.5. Un inconfort qui touche toutes les résidences principales , surtout les locataires

Il a déjà été constaté que, selon FILOCOM le taux d'inconfort chez les propriétaires occupants de la Région de Beaujeu et du Haut Beaujolais s'élevait respectivement à 23 % et 30% (moyenne du Nouveau Rhône = 14,5%). C'est beaucoup et cela place ces deux territoires à la 1ère et 3ème place des EPCI du Rhône pour ce qui est de l'importance de ce taux. Le taux d'inconfort chez les propriétaires occupants de Beaujeu s'élève à 28,6 % ce qui est particulièrement élevé : cela concerne 141 logements.

La situation était un peu moins préoccupante en ce qui concerne les locataires privés de la région de Beaujeu et du Haut Beaujolais qui n'étaient plus dans le trio de tête pour l'importance du taux d'inconfort chez les locataires privés, même si celui-ci restait élevé : respectivement 28,7 % et 25,6 % (moyenne du Nouveau Rhône : 21,9%). Le taux d'inconfort chez les locataires privés de Beaujeu est exceptionnellement élevé : il atteint 48,1 %. Cela concerne 237 logements.

Le parc locatif social ne posait pas de grave problème d'inconfort dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais : Le taux d'inconfort chez les locataires HLM s'élève à 8,9 % dans la Région de Beaujeu et à 0 % dans le Haut Beaujolais. En revanche, la commune de Beaujeu a un parc locatif social composé à 52,3 % de logements manquant de confort. Cela concerne 23 logements.

16.7.6. Une très forte vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel

Il a été vu précédemment dans l'étude que, selon FILOCOM, la CC Saône Beaujolais figurait en tête de classement des EPCI en ce qui concerne la vacance dans le parc de logements manquant de confort avec 29,4 % de vacance dans ce type de logements. La commune de Beaujeu est même légèrement au-delà avec 31,3 % de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel. Cela concerne 147 logements.

16.7.7. Une vacance structurelle importante

Il a été vu précédemment que, selon FILOCOM, dans les communautés de communes Saône Beaujolais et Haut Beaujolais, les logements vacants depuis au moins 2 ans représentent respectivement 66,8 % et 64,3% du nombre total de logements vacants. La vacance structurelle représente un potentiel de reconquête de 1 637 logements pour la CCSB et 297 logements pour la CCHB, soit par réhabilitation soit par démolition/reconstruction qui permettrait de répondre en partie aux besoins en logements sans avoir recours à une consommation foncière supplémentaire.

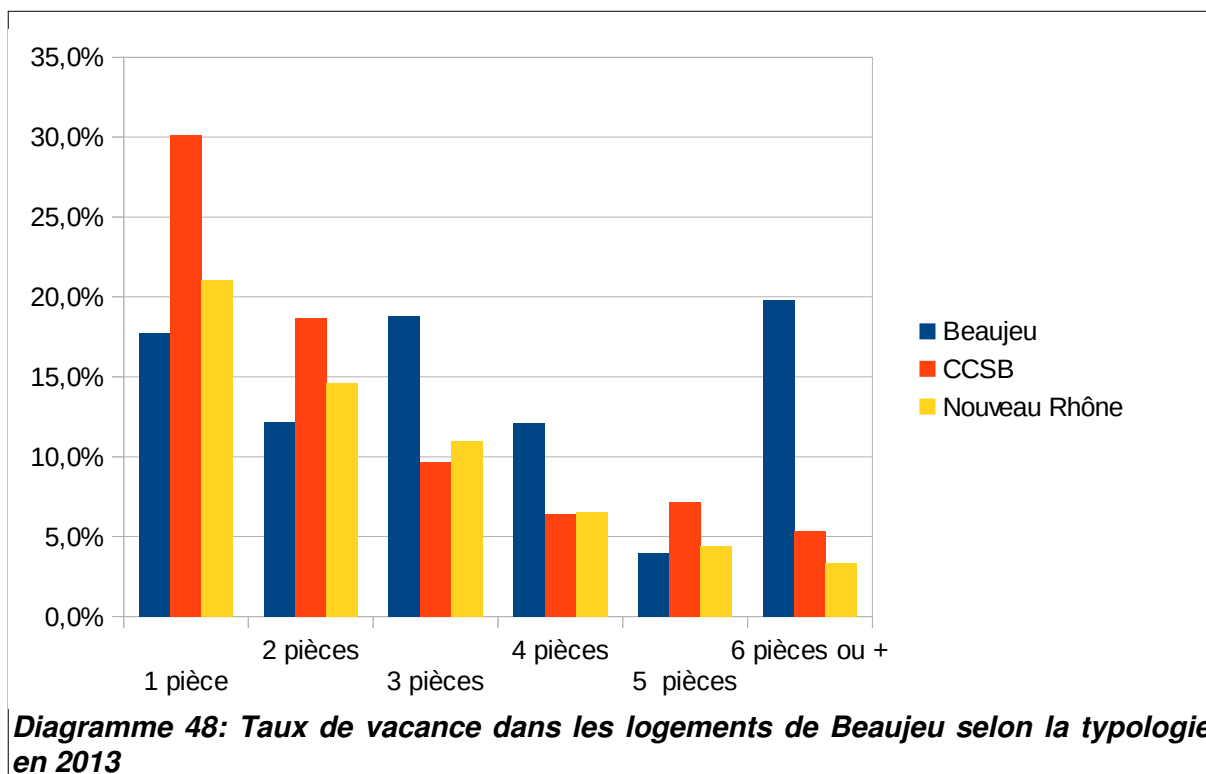
Il ya beaucoup de secret statistique au niveau communale. On peut estimer le nombre de logements vacants depuis au moins deux ans à Beaujeu entre 154 et 199 logements, représentant entre 56,6 % et 73,1 % du nombre total de logements vacants.

16.7.8. Une problématique de réhabilitation des logements qui sera difficile à mettre en œuvre même en tenant compte des aides

En effet, la moitié des propriétaires occupants ont des revenus modestes, c'est à dire qu'ils sont inférieurs à 100 % du plafond HLM. Autour de 18 % des propriétaires occupants sont même très modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM). Même en tenant compte des aides et subventions possibles de l'Etat, le coût des travaux de réhabilitation restant à leur charge peut être trop élevé au regard de leurs ressources financières. Dans de nombreux cas, cela sera un obstacle à la réalisation des travaux nécessaires, à moins d'une implication financière supplémentaire de la part des collectivités locales (commune, EPCI).

16.8. Vacance selon la typologie

Le secret statistique des données FILOCOM à la commune ne permet pas de déterminer pour la commune de Beaujeu les taux de vacances pour les typologies de logements de Tt4 à T6 et +. Dans les analyse suivantes le taux de vacance a donc été calculé avec les données INSEE



Source : INSEE 2013

Beaujeu se démarque des tendances générales constatées sur les territoires quels qu'ils soient, à savoir un taux de vacance qui décroît en fonction de la taille du logement. Ainsi on constate des taux au moins aussi importants pour les 3 pièces et les 6 pièces ou + que pour les 1 pièces. De plus si le taux de vacance reste élevé pour les T1 et T2, il l'est inférieur à ce

qui est constaté en moyenne dans le nouveau Rhône. Il est possible que ce soit corrélé avec l'importance des ménages de petite taille à Beaujeu.

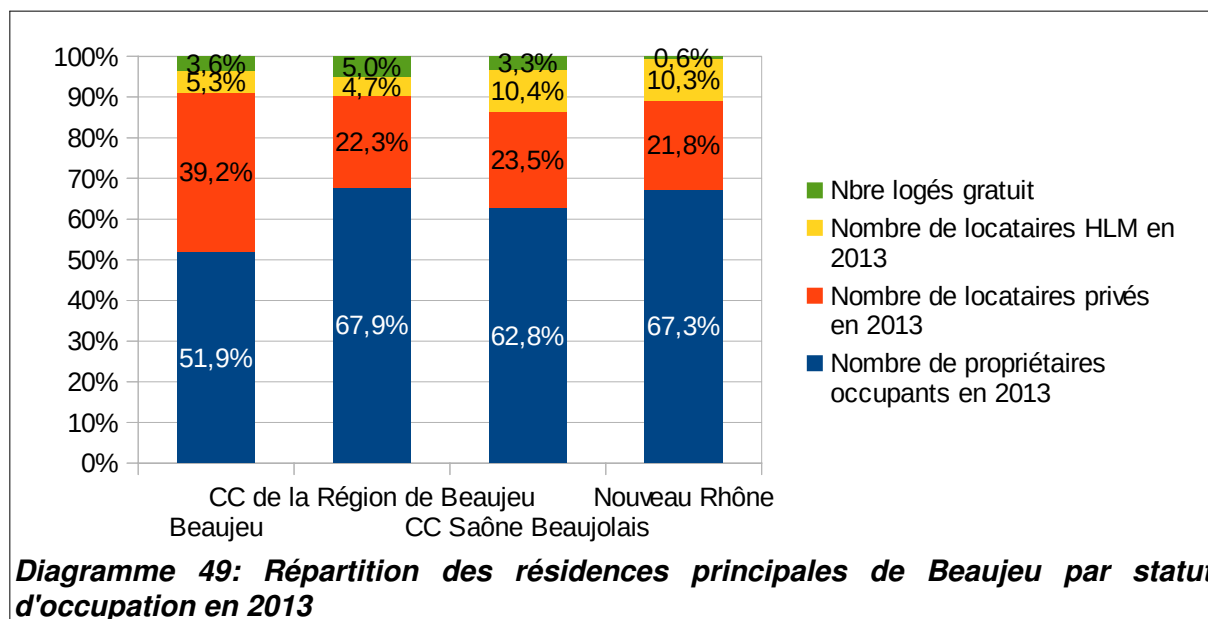
16.9. Une vulnérabilité énergétique au logement en raison des faibles revenus

En effet, pour Beaujeu, la dépense énergétique moyenne par ménage liée au logement est inférieure à la moyenne de l'ensemble Nouveau Rhône + métropole, même si elle est supérieure à ce qui est constaté dans la CC Saône Beaujolais et même dans la CC du Haut Beaujolais. Mais les revenus étant particulièrement faibles, le taux d'effort énergétique pour le logement devient important et place potentiellement une bonne partie des ménages en situation de vulnérabilité, voire de précarité énergétique. La réhabilitation thermique est un enjeu important mais les problèmes soulevés par les faibles ressources des ménages concernés sont les mêmes que pour les travaux de réhabilitation généraux. Même en tenant compte des subventions et des retours sur investissement en économie annuelle sur le chauffage, le solde des travaux à financer par les ménages peut se révéler encore trop important pour eux.

16.10. Une offre de logements sociaux très limitée compensée par un important parc locatif privé au rôle incontestablement social

16.10.1. Une offre locative importante mais essentiellement privée

A Beaujeu, le taux de locataires privés s'élève à plus de 39 %. C'est largement au dessus des moyennes constatées dans la Région de Beaujeu, la CC Saône Beaujolais et le Nouveau Rhône. En revanche l'offre locative sociale est très limitée. Beaujeu ne compte que 46 locataires HLM, soit 5,3 % du parc de résidences principales.



Source : INSEE – RP 2013

16.10.2. Entre 2008 et 2013, le parc de résidences principales se développe très majoritairement pour les propriétaires occupants

En 2013, Beaujeu compte 6 locataires HLM en moins et seulement 7 locataires privés en plus qu'en 2008, alors que le nombre de propriétaires occupants a augmenté de 63 ménages. Les locataires privés n'ont donc contribué au solde positif des résidences principales qu'à hauteur de 10 %.

16.10.3. Un rôle très social du parc locatif privé

Plus d'un tiers des ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM, c'est à dire les ménages très modestes sont propriétaires de leurs logements. Mais 53 % d'entre eux sont locataires privés.

16.10.4. Des besoins théoriques en logements sociaux non satisfaits

Pour l'explication des besoins théoriques en logements sociaux, voir le chapitre 10.4 ci-dessus.

Le tableau ci-dessous montre clairement que même en respectant les orientations du SCOT qui fixe pour Beaujeu un taux de 15 % de logements sociaux dans la construction neuve et un rythme de construction de 13 logements par an (Beaujeu se situe très en dessous de ce seuil), Beaujeu ne pourra pas satisfaire ses besoins théoriques en logements sociaux. Certes le parc locatif privé joue un rôle très social, mais s'il doit y avoir une campagne de réhabilitation des logements vétustes, inadaptés et énergivores, celle-ci aura une répercussion sur les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs qui chercheront à amortir le coût des travaux même s'ils sont partiellement subventionnés. Les locataires actuellement privés risquent de demander des logements sociaux qui n'existeront pas sur la commune.

	locataires HLM	ménages éligibles aux logements HLM	ménages éligibles non propriétaires ou non locataires HLM	besoins en logts HLM	Logements sociaux à construire sur la période 2016-2030 hypothèse basse	Logements sociaux à construire sur la période 2016-2030 hypothèse haute
Beaujeu	44	619	Entre 278 et 304	Entre 234 et 260	40	40

Tableau 29: Estimation théorique des besoins en logements HLM à Beaujeu

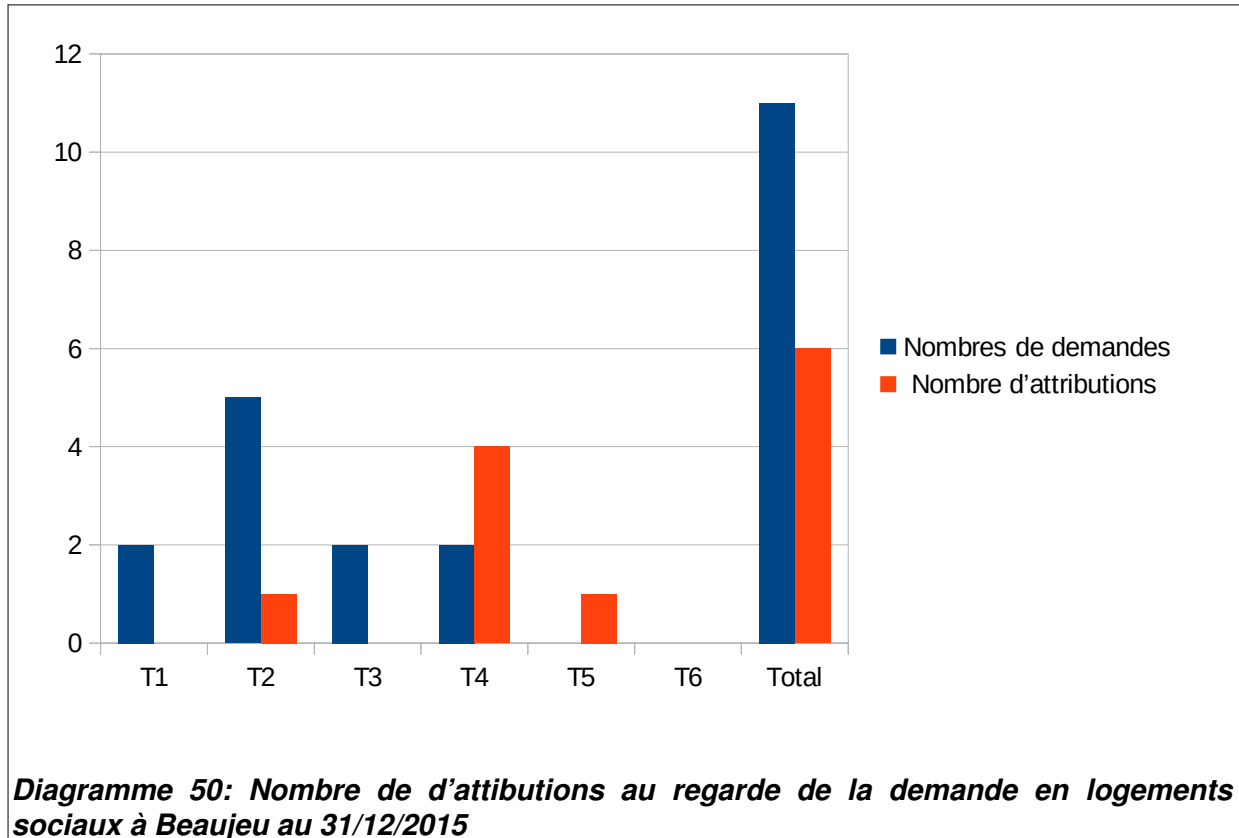
Source : INSEE – RP 2013, FILOCOM 2013 , SCOT Beaujolais

16.10.5. Mais une tension actuellement modérée dans les faits

Si on considère le nombre de demandes enregistrées pour un logement social au regard des attributions de logements sociaux entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015, on constate que dans la commune de Beaujeu on enregistre en moyenne un peu moins de 2 demandes pour 1 attribution (11 demandes pour 6 attributions) , soit un indice de tension de 1,8. Rappelons que l'indice de tension s'élève à 1,5 pour la CC Saône Beaujolais et à 1 pour la CC du Haut Beaujolais

16.10.6. Une tension dans les logements de type T1 à T3 du parc social

Elle est élevée en ce sens qu'il y a plus de demandes que d'attributions, voire aucune attribution au regard de la demande pour les T1 et T3. Mais cela ne concerne qu'un faible volume de demandes non satisfaites (2 pour les T1, 4 pour les T2 et 2 pour les T3). En revanche, il n'y a aucune demande pour les T5 et T6.



Source : SNE du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2015

16.10.7. Une vacance importante dans le parc de logements sociaux

En 2015, selon le répertoire du parc de logements sociaux, le taux de vacance dans le parc locatif social de Beaujeu s'élève à 18 % et le taux de vacance supérieure à 3 mois à 10 %. Ce sont des valeurs très importantes au regard des moyennes constatées dans la CC Saône Beaujolais et le nouveau Rhône.

pls - Libellé de la zone	Nombre total de logements sociaux mis en location	Nombre de logements sociaux vacants	Nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois	Taux de vacance	Taux de vacance de + de 3 mois
Beaujeu	50	9	5	18,0%	10,0%
CC Saône Beaujolais	1765	87	29	4,9%	1,6%
Nouveau Rhone	20179	676	327	3,4%	1,6%

Tableau 30: Vacance dans le parc de logements sociaux à Beaujeu en 2015

Source : RPLS 2015

Tous les logements vacants depuis plus de 3 mois (5 au total) ont été construits entre 1990 et 1999. Le taux de vacance pour cette tranche d'année de construction s'élève à 15,2 % ce qui est considérable.

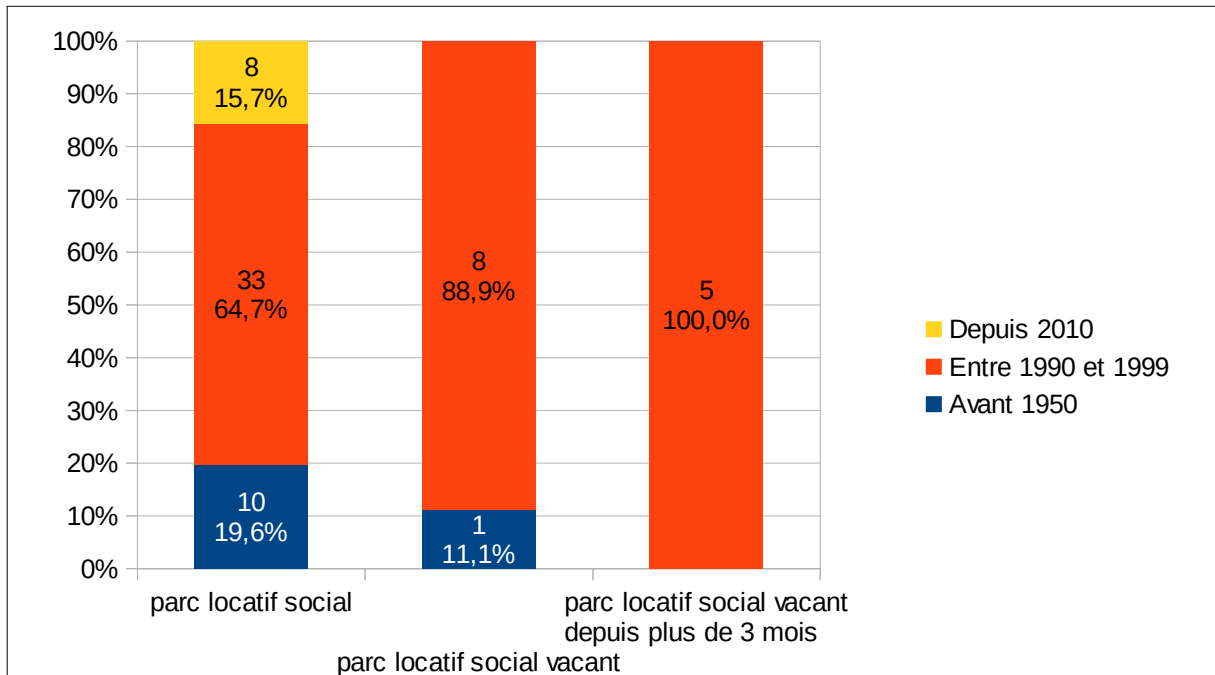


Diagramme 51: Vacance dans le parc locatif social de beaujeu en 2015 selon la date de construction

Source : RPLS 2015

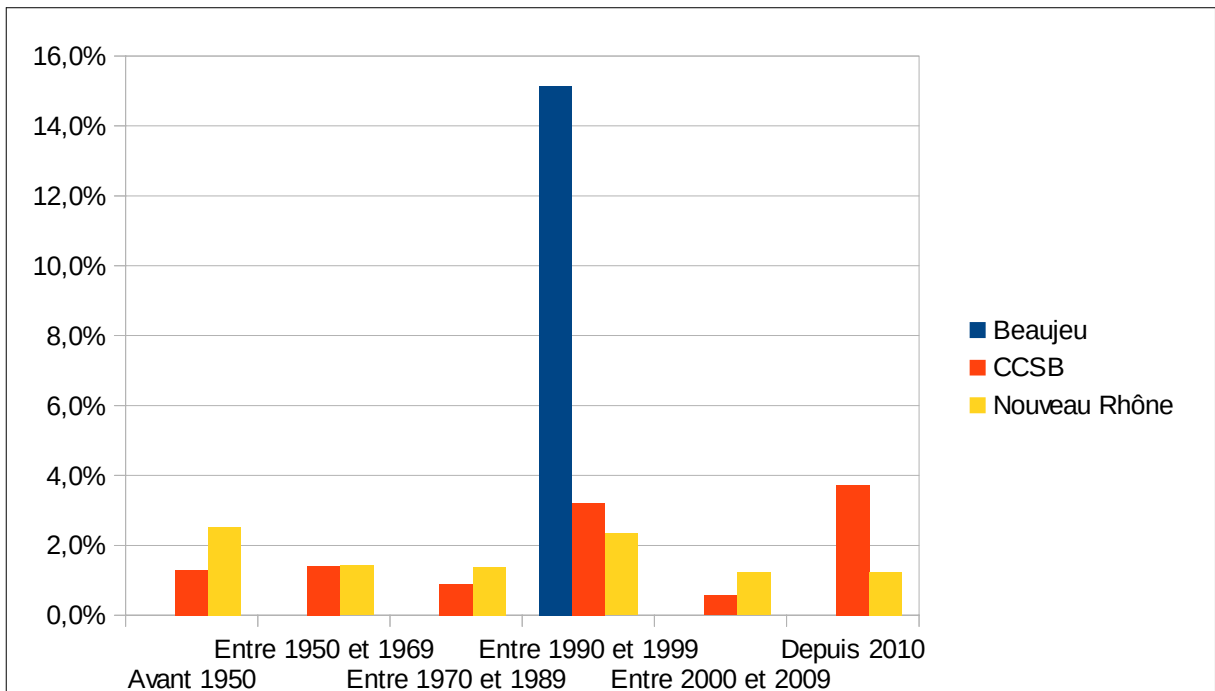


Diagramme 52: Taux de vacance supérieur à 3 mois à Beaujeu dans le parc locatif social en 2015 selon la date de construction

Source : RPLS 2015

3 des 5 logements vacants depuis plus de 3 mois dans le parc de logements sociaux sont des 4 pièces. Le taux de vacance dans les 4 pièces et plus est très élevé (16,7 % pour les 4 pièces et pour les 5 pièces ou+). En revanche, il n'y a aucun logements social vacant de 1 ou 2 pièces.

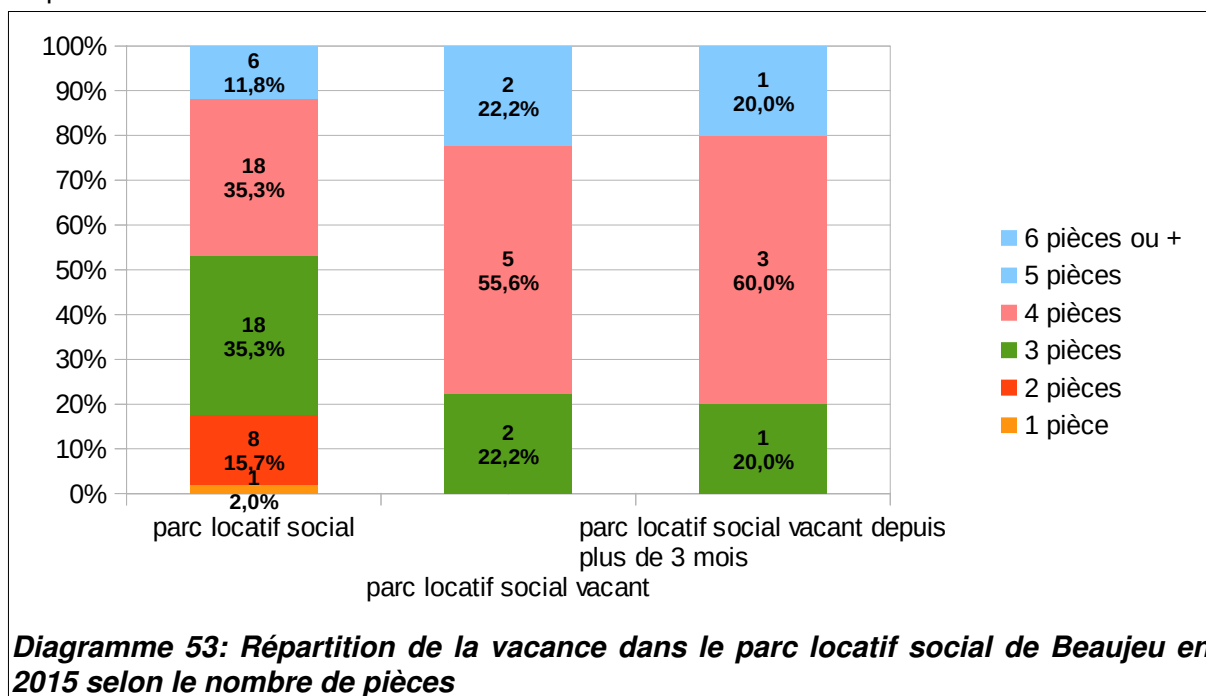


Diagramme 53: Répartition de la vacance dans le parc locatif social de Beaujeu en 2015 selon le nombre de pièces

Source : RPLS 2015

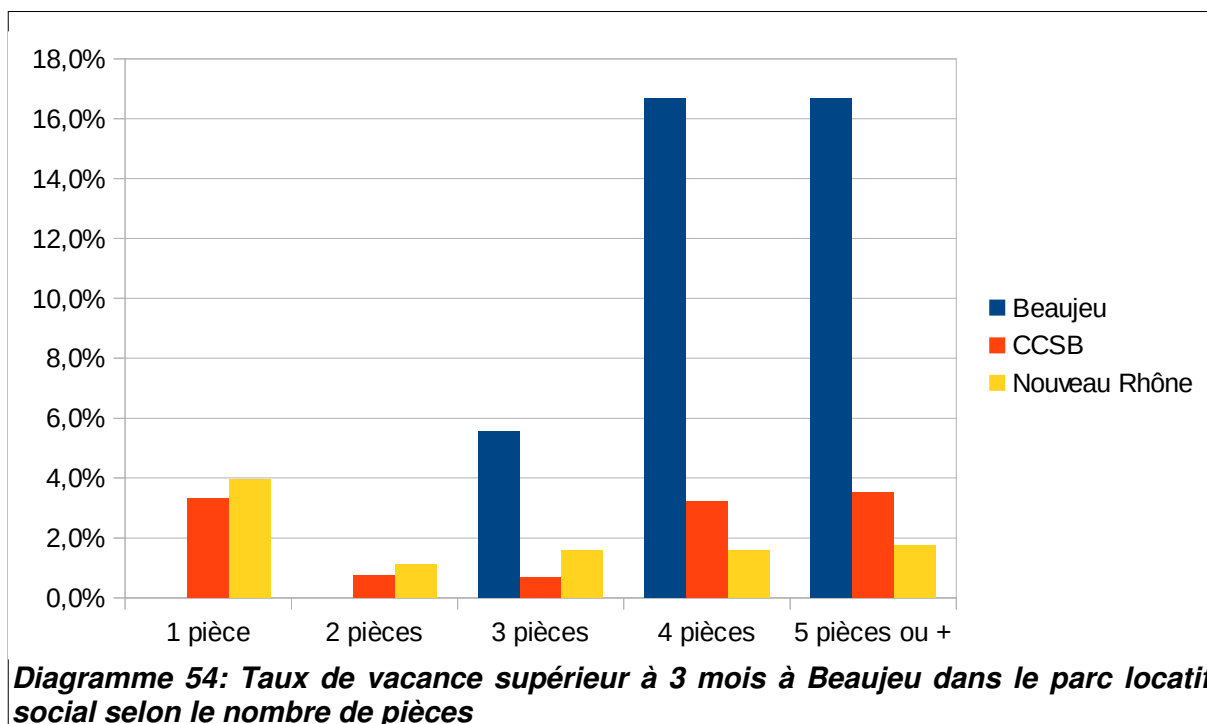


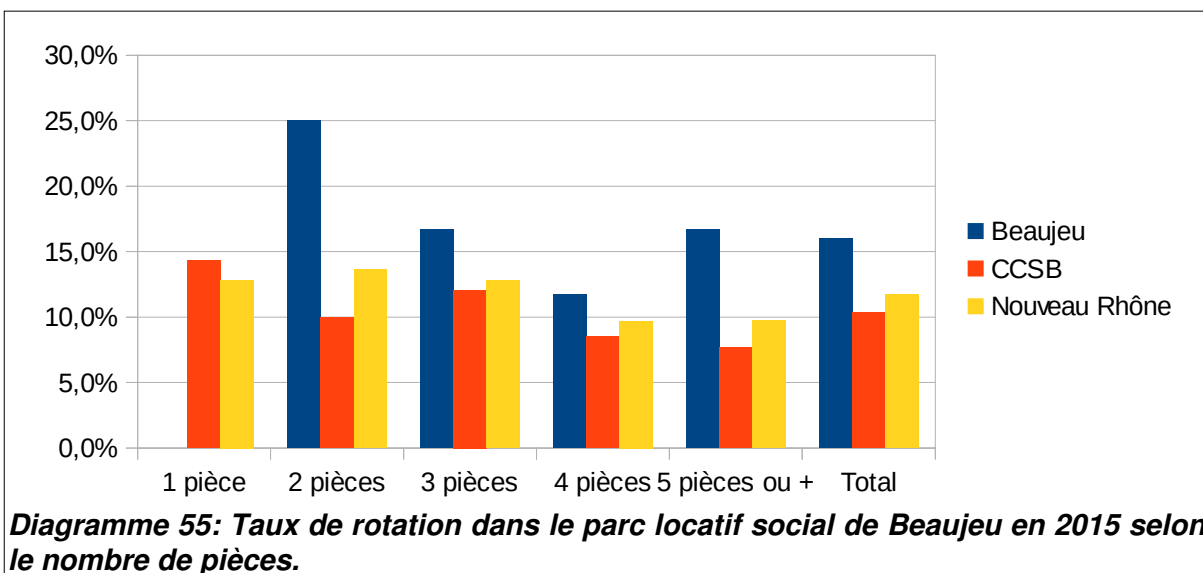
Diagramme 54: Taux de vacance supérieur à 3 mois à Beaujeu dans le parc locatif social selon le nombre de pièces

Source : RPLS 2015

16.10.8. Un taux de rotation élevé dans le parc locatif social

A Beaujeu il s'élève à 16 % ce qui est nettement supérieur à ce qui est constaté en moyenne dans la CC Saône Beaujolais (10,3%) et dans le nouveau Rhône (11,7%).

Hormis pour les 1 pièces qui ne comptent qu'un logement à Beaujeu, le taux de rotation est plus élevé que la moyenne quel que soit le nombre de pièces, mais il l'est particulièrement pour les 2 pièces (25%).

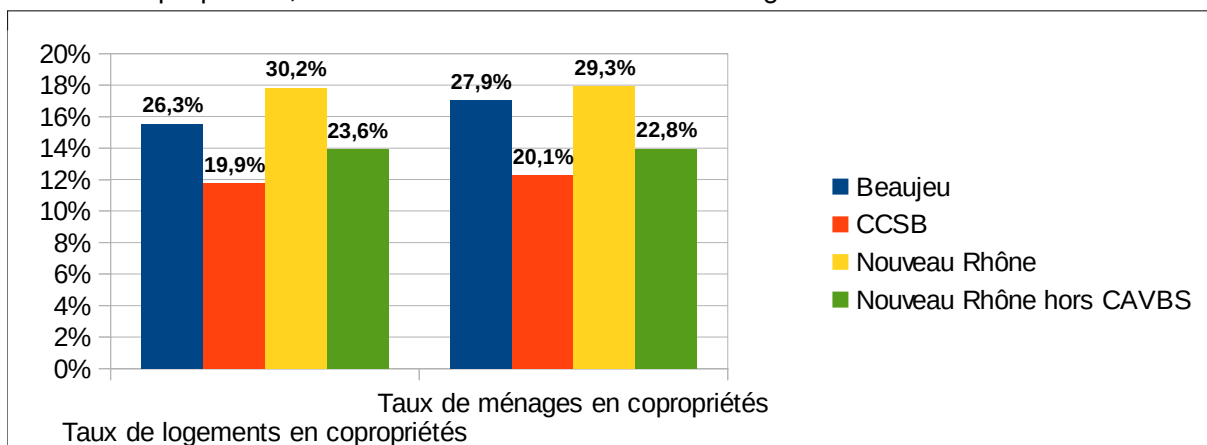


Source : RPLS 2015

16.11. Les copropriétés de Beaujeu

16.11.1. Un taux relativement élevé de co-propriétés

En 2013, Beaujeu compte 198 logements en co-propriétés, soit 15,5 % du parc de logements, ce qui est supérieur à la moyenne du nouveau Rhône hors agglomération de Villefranche dont le taux de copropriétés est extrêmement élevé. 154 ménages de Beaujeu vivent en co-propriétés, soit 17 % du nombre total de ménages.



16.11.2. Les ménages vivant en copropriété sont moins âgés que la moyenne

En effet, on trouve moins de ménages âgés dans les co-propriétés de Beaujeu (18,1 % de 60 ans et +) que dans la CC Saône Beaujolais (31 % de 60 ans et +) et dans le nouveau Rhône (32,2 % de 60 ans et +). Pourtant les ménages âgés sont nombreux à Beaujeu puisqu'ils représentent 37 % du nombre total de ménages.

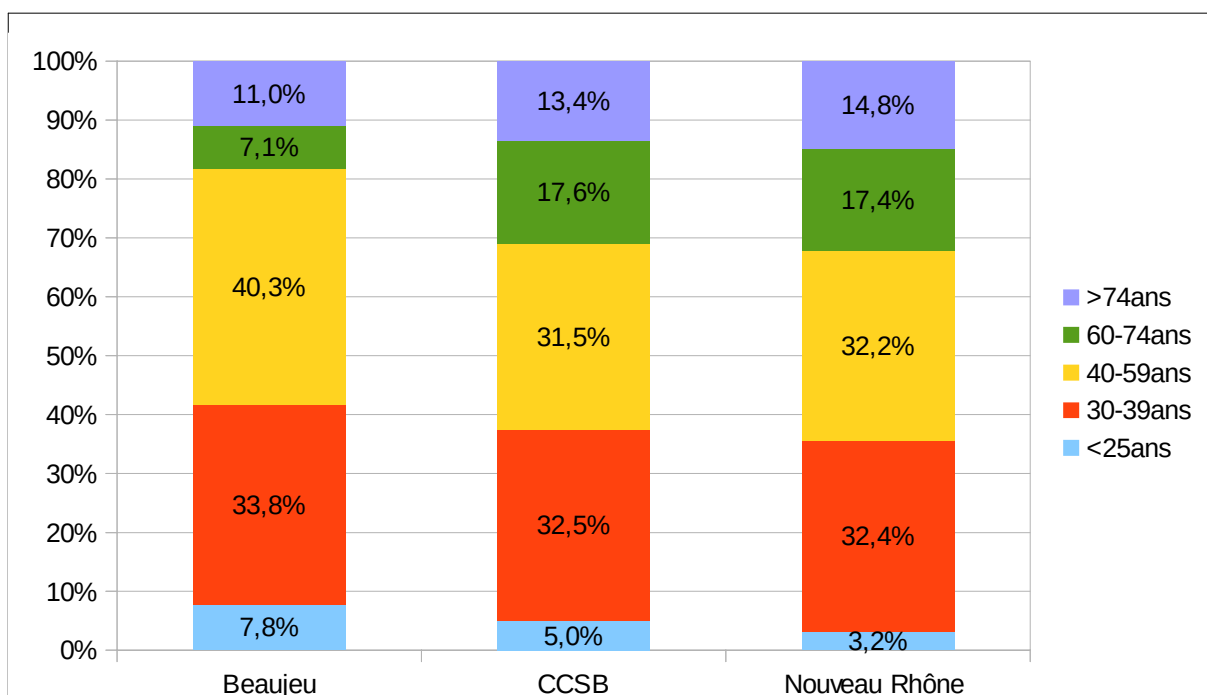


Diagramme 57: Répartition des ménages de Beaujeu vivant en co-propriétés par âge de référence des ménages en 2013

Source : FILOCOM 2013

16.11.3. Des signes de co-propriétés potentiellement fragiles ?

L'Anah met à disposition des collectivités un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles sur les territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. L'analyse est réalisée à partir d'une série d'indicateurs³⁶ de source Filocom 2009, à partir desquels les copropriétés sont classées en 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. Les données ne sont malheureusement pas disponibles actuellement pour le Rhône.

Cependant certains indicateurs peuvent être étudiés qui constituent des indices de fragilité des propriétés : les revenus des ménages, le taux de vacance, la présence importante de propriétaires bailleurs, la vétusté, la suroccupation des logements. Hormis pour la suroccupation, tous les indicateurs laissent à supposer qu'il existe une certaine fragilité des copropriétés de Beaujeu.

16.11.3.1. Un taux important de propriétaires bailleurs

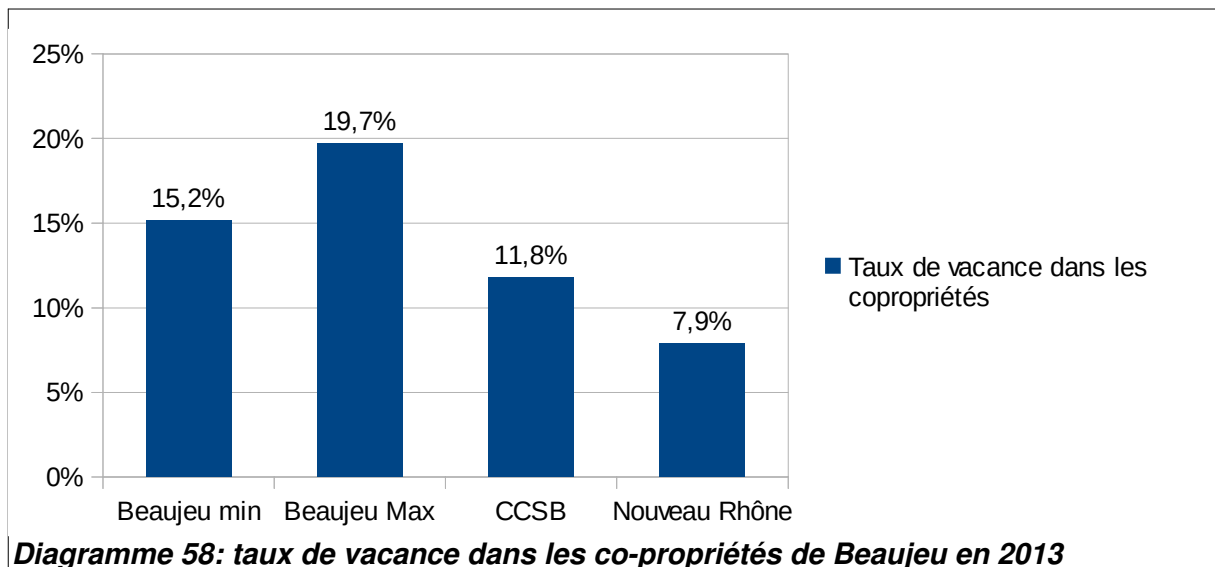
67 % des ménages (soit 103 ménages) vivant en copropriété à Beaujeu sont locataires privés. Le secret statistique ne permet de déterminer exactement ceux qui sont propriétaires occupants et ceux qui sont locataires HLM mais on peut disposer d'une fourchette d'estimation. On dénombre ainsi :

- entre 40 et 49 propriétaires occupants (entre 26 % et 31 % des ménages vivant en copropriété)
- entre 1 et 9 locataires HLM (entre 0,6 % et 6,5 % des ménages vivant en copropriété)

Cela signifie que l'on a un taux important de propriétaires bailleurs.

16.11.3.2. Un taux de vacance élevé

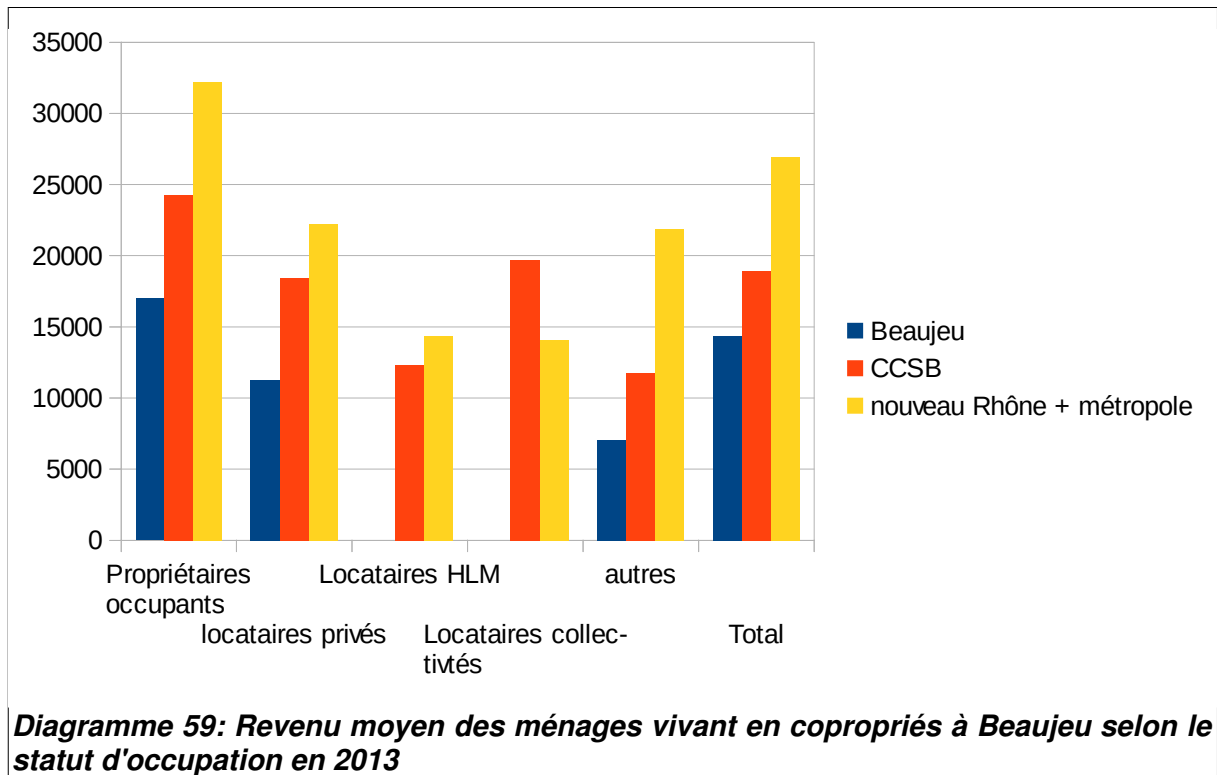
Une fois de plus le secret statistique ne permet de donner qu'une fourchette pour le taux de vacance dans les co-propriétés de Beaujeu : entre 15,1 % et 19,7 %. C'est beaucoup comparé à la moyenne du Nouveau Rhône.



Source : FILOCOM 2013

16.11.3.3. Un faible revenu des ménages vivant en co-propriétés

Quel que soit le statut d'occupation, le revenu moyen par unité de consommation de ménages vivant dans les copropriétés de Beaujeu est très nettement inférieur à la moyenne de l'ancien Rhône, et même à la moyenne de la CC Saône Beaujolais qui n'est déjà pas très élevée. Malheureusement le secret statistique ne permet pas d'étudier la répartition des ménages selon leurs revenus par tranches de plafond HLM ou par rapport au seuil de pauvreté, mais c'est déjà un indicateur significatif de pauvreté.

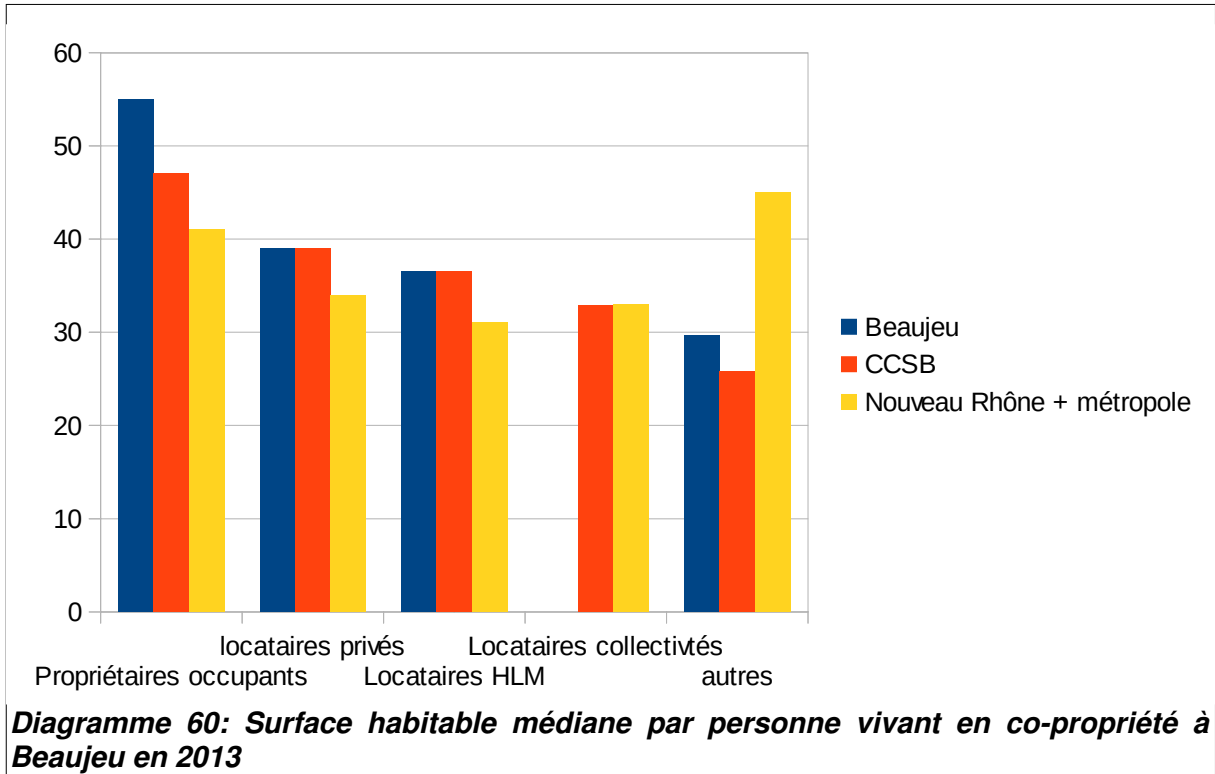


16.11.3.4. Une part élevée de logements anciens

Une fois de plus le secret statistique ne permet pas de disposer du détail des co-propriétés par date de construction, mais on sait quand même que 50,5 % des co-propriétés de Beaujeu ont été construites avant 1915 contre 32,6 % pour la CC Saône Beaujolais et 23,5 % pour le nouveau Rhône.

16.11.3.5. Pas de sur-occupation

Selon la base de données FILOCOM 2013, aucun logement de co-propriété n'est en état de sur-occupation à Beaujeu. Cela est corroboré par l'analyse de la surface habitable médiane par personne vivant en co-propriété qui est importante à Beaujeu, même pour les locataires.



Source : FILOCOM 2013

16.12. Synthèse

La commune de Baujeu fait preuve d'un faible dynamisme démographique en raison d'un solde naturel négatif et d'une attractivité modérée. Sa population est caractérisée par un vieillissement effectif avec une population des 65 ans et plus en passe de devenir plus importante que la population des moins de 20 ans. La pyramide des âges met en évidence une part des très âgés importante et une natalité inférieure à la moyenne de 2008 à 2013. En revanche, la part des 60-74 ans est faible, bien inférieure à ce qui est constaté en moyenne dans le Nouveau Rhône. On peut donc s'attendre à ce que la part des 75 ans et plus n'augmente pas fortement à moyen terme, à moins qu'il n'y ait un mouvement migratoire de retraités en provenance d'autres territoires en faveur de Beaujeu. Toutefois entre 2008 et 2013, l'évolution des très âgés a été particulièrement importante. Le solde des flux migratoires et naturels montre une diminution des ménages de 25 à 39 ans qui contribuent le plus à la natalité.

Les revenus de la population sont particulièrement faibles. Près d'un tiers des ménages ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM. Mais surtout 11,2 % des ménages peuvent être considérés dans une situation financière extrêmement précaire (revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM).

La dynamique de la construction neuve est faible avec seulement 6 logements commencés en moyenne par an entre 2008 et 2013. Le taux de construction neuve est très inférieure à la moyenne du Nouveau Rhône. 61% de la construction neuve se fait sous la forme d'individuel groupé ou de collectif. La part de collectif et de groupé est restée pratiquement la même entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015, mais le collectif s'est un peu effacé pour laisser plus de place à l'individuel groupé durant la dernière période. Conséquence des formes urbaines denses, la consommation foncière par logement est deux fois moindre qu'en moyenne dans la Région de Beaujeu. Elle est comparable à ce qui est constaté en moyenne dans le Nouveau Rhône dont les chiffres sont fortement influencés par l'agglomération de Villefranche où les formes urbaines denses sont prépondérantes dans la construction neuve.

Contrairement à ce qui est constaté dans la Région de Beaujeu, le collectif est le 1^{er} mode d'hébergement des locataires de Beaujeu, y compris des locataires privés.

Beaujeu est tout particulièrement concerné par la problématique de logements manifestement inadaptés mis en évidence pour la CC Saône Beaujolais. Le taux de vacance dans les logements de Beaujeu (14,2%) figure parmi les plus importants de la CC Saône Beaujolais. La part des logements anciens est particulièrement élevée: 70% des logements ont été construits avant 1949, 67% avant 1915. La vacance y est très importante. De même, une part considérable de logements manquent de confort (près de 40%, soit 470 logements). Cet inconfort touche toutes les résidences principales, mais tout particulièrement les locataires, y compris les locataires HLM. Comme pour les logements anciens, la vacance y est très élevée (147 logements). Plus préoccupant encore, la vacance structurelle (d'une durée supérieure ou égale à 2 ans, signe d'une inadaptation manifeste des logements ne répondant plus à la demande), représente entre 57% et 73 % de la vacance total (entre 154 et 199 logements).

La problématique de réhabilitation des logements sera difficile à mettre en œuvre même en tenant compte des aides. En effet, la moitié des propriétaires occupants ont des revenus modestes, c'est à dire qu'ils sont inférieurs à 100 % du plafond HLM. Autour de 18 % des

propriétaires occupants sont même très modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM). Même en tenant compte des aides et subventions possibles de l'Etat, le coût des travaux de réhabilitation restant à leur charge peut être trop élevé au regard de leurs ressources financières. Dans de nombreux cas, cela sera un obstacle à la réalisation des travaux nécessaires, à moins d'une implication financière supplémentaire de la part des collectivités locales (commune, EPCI). Cela vaut également pour les travaux de réhabilitation thermique qui seraient nécessaires pour atténuer la vulnérabilité énergétique à laquelle sont exposés les ménages de la commune, essentiellement en raison de leurs faibles revenus.

L'offre locative est importante mais essentiellement privée. Le taux de locataires HLM dépasse à peine les 5%. Toutefois le parc locatif privé joue un rôle très social, ce qui rend d'autant plus regrettable qu'il ne soit que très peu développé entre 2008 et 2013. Le calcul théorique des besoins en logements sociaux montre clairement que, même en respectant les orientations du SCOT qui fixe pour Beaujeu un taux de 15 % de logements sociaux dans la construction neuve et un rythme de construction de 13 logements par an (Beaujeu se situe très en dessous de ce seuil), Beaujeu ne pourra pas satisfaire ses besoins théoriques en logements sociaux. Certes le parc locatif privé joue un rôle très social, mais si il doit y avoir une campagne de réhabilitation des logements vétustes, inadaptés et énergivores, celle-ci aura une répercussion sur les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs qui chercheront à amortir le coût des travaux même s'ils sont partiellement subventionnés. Les locataires actuellement privés risquent de demander des logements sociaux qui n'existeront pas sur la commune. Néanmoins, actuellement, la tension est plutôt modérée dans le parc social avec un peu moins de 2 demandes pour 1 attribution. Cette tension se manifeste pour les logements de type T à T3, mais cela ne concerne qu'un faible volume de demandes non satisfaites (8 au total). La tension dans le parc locatif social est élevée et le taux de rotation y est important ce qui confirme la faible tension dans le parc locatif social de Beaujeu.

Les ménages vivant en co-propriétés sont relativement nombreux à Beaujeu. Certains indicateurs peuvent être étudiés qui constituent des indices de fragilité des propriétés : les revenus des ménages, le taux de vacance, la présence importante de propriétaires bailleurs, la vétusté, la suroccupation des logements. Hormis pour la sur-occupation, tous les indicateurs laissent à supposer qu'il existe une certaine fragilité des co-propriétés de Beaujeu.

17. Les enjeux

17.1. Limiter le développement démographique dans les communes hors pôles de la CCSB

L'ensemble des communes hors pôle de la CC Saône Beaujolais connaissent un développement démographique bien supérieur à celui des communes de polarité 3, à l'exception de Villié-Morgon et de plusieurs des communes de polarité 2. Cela pose problème en ce sens que la polarisation a pour objet de concentrer le développement démographique dans les communes proches des équipements, des services et des gares. Le développement des communes hors pôles s'inscrit à l'encontre des objectifs de limitation des déplacements et surtout, de lutte contre la vulnérabilité énergétique (voir enjeu 17.5).

17.2. Concevoir une offre de logements adaptées à une population vieillissante dans la Région de Beaujeu et le Haut Beaujolais

Le Haut Beaujolais, et dans une moindre mesure, la Région de Beaujeu sont des territoires où la problématique du vieillissement appelle à une vigilance particulière. La part des très âgées est considérable dans le Haut Beaujolais et près de la moitié des communes de la Région de Beaujeu ont une part de 75 ans et plus supérieure à la moyenne constatée dans le nouveau Rhône. Il en est de même pour les constats en ce qui concerne la population des 60-74 ans dont l'évolution sur toutes les communes du Haut Beaujolais et plusieurs communes de la Région de Beaujeu laisse présager une accentuation de ce phénomène alarmant, même au regard des tendances nationales. Dans le Haut Beaujolais, le solde des flux migratoires et naturels bénéficie très majoritairement aux ménages âgés et la problématique du vieillissement y est renforcée par un phénomène d'isolement des personnes âgées indépendamment de la question du devenir du territoire du Haut Beaujolais en rapport avec le déséquilibre de la pyramide des âges, la question se pose d'ores et déjà du développement d'une offre de logements adaptées à une population qui risque de se retrouver en perte d'autonomie et en situation d'isolement social. Sans compter que les personnes âgées de la CC Saône Beaujolais sont particulièrement touchées par une situation potentielle de vulnérabilité énergétique : 32,1 % des ménages de 60-74 ans et 46,6 % des ménages de plus de 75 ans sont dans cette situation contre 25,9 % en moyenne dans la CC Saône Beaujolais. Ces ménages à la santé potentiellement plus précaire se trouvent ainsi exposés à des situations d'exposition à une température de chauffage insuffisante en hiver, avec tous les risques sanitaires que cela peut générer.

17.3. Requestionner le dynamisme de la construction neuve de l'agglomération Belleville/Saint-Jean d'Ardières et de Saint-Georges de Reneins au regard des orientations du SCOT

L'agglomération de Belleville/Saint-Jean d'Ardières et Saint-Georges de Reneins dépassent largement le seuil haut fixé par le SCOT en termes de production de logements. Villié Morgon dépassent également le seuil haut, quoique de peu et Monsols s'en approche. Pour respecter les orientations du SCOT, Belleville, Saint-Jean d'Ardières et Saint-Georges de Reneins devraient dès maintenant ralentir très sérieusement le rythme de construction sur leur territoire.

17.4. Réhabiliter le parc, en particulier celui de logements vacants, notamment dans la Région de Beaujeu et dans le Haut Beaujolais

Un problème de vacance particulier semble se manifester dans la Région de Beaujeu et surtout dans le Haut Beaujolais avec des taux de vacance dépassant les 10 % et figurant parmi les plus élevés de tous les territoires de comparaison. Cela confirme un marché détendu dans le Haut Beaujolais et laisserait à penser que ce territoire, ainsi que la partie Région de Beaujeu de la CC Saône Beaujolais, se trouvent face à une problématique d'un parc de logements inadaptés et vétustes qui ne trouvent pas preneurs alors que des logements neufs sont proposés sur le marché à un prix très abordable. De plus, le taux de vacance a augmenté entre 2008 et 2013 sur ces deux territoires, de manière particulièrement importante dans le Haut Beaujolais. La vacance touche surtout le parc privé, en particulier le parc locatif. Le parc de logements est particulièrement ancien dans la CC Saône Beaujolais, encore plus dans la CC du Haut Beaujolais. La vacance est très importante dans les logements sans confort ou avec confort partiel. Enfin, la CC du Haut Beaujolais est l'EPCI du Rhône dont le taux de ménages vivant dans le parc privé potentiellement indigne est le plus élevé.

Pourtant le taux de renouvellement du parc est significatif sur ces territoires, même si les objectifs du SCOT ne sont pas toujours atteints. S'il semble nécessaire de poursuivre les efforts en matière de démolition/reconstruction, une intervention sur le parc privé en vue de faciliter des travaux d'amélioration, avec un appui sur l'amélioration des performances énergétiques pourrait également s'avérer pertinente. Cela permettrait par ailleurs de remobiliser une partie du parc existant pour contribuer à l'offre nouvelle en logements en réduisant, même de manière minime la consommation foncière par la construction neuve. La résorption de la vacance structurelle représenterait 61,5 % des logements restant à construire dans la CC Saône Beaujolais selon les objectifs du SCOT. Dans la CC du Haut Beaujolais, il n'y aurait plus besoin de construire de nouveaux logements si l'on remettait sur le marché les logements vacants de longue durée.

La problématique de l'inconfort est particulièrement préoccupante chez les propriétaires occupants et dans une moindre mesure, chez les locataires privés. Pour le parc locatif privé, les travaux de réhabilitation peuvent représenter une opportunité d'augmenter le nombre de logements conventionnés.

17.5. Lutter contre la vulnérabilité énergétique et réduire les consommations énergétiques du secteur résidentiel par un programme ambitieux de réhabilitation thermique des logements et en poursuivant la polarisation en priorité autour de la gare de Belleville

Dans le contexte de la loi sur la transition énergétique, la réhabilitation thermique des logements est important pour les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais pour lesquelles les consommations énergétiques du secteur résidentiel représentent respectivement un quart et plus de la moitié des consommations énergétiques totales.

De plus, les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais sont des territoires particulièrement vulnérables sur le plan énergétique si l'on considère les dépenses liées au logement et aux déplacements domicile-travail. La rénovation thermique des bâtiments est une des actions à mener prioritairement, d'autant qu'une part importante du parc de logements est ancien. Néanmoins la réhabilitation ne sera pas un objectif des plus faciles à atteindre, notamment en raison du faible revenu moyen de la population. Si, comme cela a été évoqué dans l'enjeu précédent une intervention sur le parc privé en vue de faciliter des travaux

d'amélioration s'avère nécessaire, un appui sur l'amélioration des performances énergétiques semble indispensable.

L'atténuation de la vulnérabilité énergétique passe par la réduction des consommations énergétiques et la polarisation. La réhabilitation thermique est la priorité pour réduire les factures énergétiques des logements. Mais il convient également de réduire le coût des déplacements domicile-travail. Dans le cas de CC Saône Beaujolais, la part des actifs sortant du territoire pour aller travailler dans le Grand Lyon ou la communauté d'agglomération de Mâcon a augmenté entre 2008 et 2013. On constate ainsi une augmentation de la distance moyenne de la distance parcourue par les actifs sortant du territoire pour aller travailler. Il est difficile d'agir efficacement sur ce phénomène. Mais puisque près de 70 % des actifs sortants travaillent dans des territoires desservis par train à partir de la gare de Belleville, il semble devoir nécessaire de privilégier un développement démographique polarisé autour de cette dernière. Cela permettrait une alternative moins coûteuse que les déplacements en voiture.

17.6. Accentuer les efforts en matière de densification des formes urbaines

Même si des progrès ont été constatés entre les périodes 1999-2007 et 2008-2015 pour la CC Saône Beaujolais, la part de l'individuel reste prépondérante. En fait, 72 % des logements collectifs ou groupés construits dans la CC Saône Beaujolais l'ont été dans les communes de Belleville et Saint-Jean d'Ardières. La CC Haut Beaujolais atteint un score honorable avec une part de groupé et de collectif de près d'un quart, ce qui est plutôt important pour un territoire très rural, mais cette part a été divisée par 2 par rapport à la période précédente. Seules 6 communes sur les 41 que comptent les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais ont une part de collectif et de groupé dans la construction neuve supérieure ou égale à 50 %. La CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais font partie des EPCI du Rhône dont les efforts de densification entre 2008 et 2015 ont été les moins importants. De fait, plusieurs polarités sont loin d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de formes urbaines. En conséquence, la consommation foncière sur la majorité des communes reste élevée, surtout dans la région de Beaujeu et le Haut Beaujolais

Ainsi, si l'on poursuit les tendances constatées sans recadrer les polarités selon les orientations du SCOT en matière de construction neuve, la consommation foncière atteindrait 219 ha uniquement pour les communes classées en polarité. Ce serait donc un minimum qui serait prélevé essentiellement sur les terres agricoles. En termes de production alimentaire, cela signifierait que l'alimentation de 1 333 habitant ne serait plus assurée, soit l'équivalent de la population d'une commune comme Quincié en Beaujolais. La densification s'avère donc d'autant plus nécessaire dans un territoire où les rythmes annuels de production sont aussi importants. Si l'on respecte strictement les logements restant à construire d'ici 2030 pour respecter les orientations du SCOT en matière de construction neuve, la surface consommée entre 2016 et 2030 selon l'hypothèse haute serait limitée à 303 ha au lieu de 400, soit une économie de 97 ha. Une autre solution serait, si l'on souhaite conserver le développement actuel, d'imposer des densités de construction beaucoup plus importantes.

Cette densification s'inscrirait dans le sens d'une évolution des demandes en matière de logements. Il est impossible d'estimer la demande en individuel groupé, mais on peut constater que le collectif intéresse les propriétaires de la CC Saône Beaujolais dans le parcours résidentiel. 12 % des emménagés depuis moins de deux ans ont choisi un appartement au titre de propriétaires occupants.

17.7. Dans la CC Saône Beaujolais, développer l'offre de logements sociaux en rapport avec la demande potentielle

17.7.1. Respecter les orientations du SCOT en matière de construction de logements sociaux

Même si l'offre locative est significative, elle reste très largement privée sauf dans le Beaujolais Val de Saône. La Région de Beaujeu demeure un territoire de propriétaires. La situation est quelque peu différente dans le Beaujolais Val de Saône : l'offre locative y est nettement plus développée, notamment l'offre locative HLM. Cependant, cela est essentiellement dû à l'importance du parc locatif privé et social de Belleville et le taux de locataires HLM reste assez faible hormis sur quelques communes. En réalité, un décalage est souvent constaté entre les tendances actuelles et les orientations du SCOT relatives à la construction de logements sociaux. L'offre de logements sociaux reste insuffisante au regard de la demande potentielle que représente la part importante des ménages éligibles aux logements HLM, même en tenant compte du rôle social que peut jouer une partie du parc locatif privé. Les besoins théoriques en logements sociaux de la CC Saône Beaujolais ne seraient satisfaits que si l'on applique les orientations du SCOT selon l'hypothèse haute de construction.

Mais dans les faits, si l'on considère le nombre de demandes enregistrées pour un logement social au regard des attributions de logements sociaux, on constate un faible indice de tension dans la CC Saône Beaujolais. et les besoins ne semblent pas aussi importants que le justifierait la proportion importante de ménages modestes. En effet, en raison des prix du foncier et de l'immobilier très modérés, les ménages modestes ont davantage de facilité à accéder à la propriété dans la CC Saône Beaujolais. Le locatif privé semble abordable en termes de loyers puisque le taux d'allocataires supportant un taux d'effort important est faible.

Cependant, il faut tenir compte de la mutation socio-démographique que connaît la CC Saône Beaujolais en ce qui concerne les revenus. Même si celle-ci reste modérée comparativement à d'autres territoires, l'arrivée d'une population aux revenus plus importants et donc capable d'investir davantage dans l'acquisition d'un logement pourrait avoir pour conséquence une augmentation des prix du marché immobilier et du foncier. Cette inflation serait d'autant plus prononcée si elle s'accompagnait d'une offre ne répondant plus à la pression de la demande (par exemple si les orientations du SCOT en matière de production de logements étaient strictement respectées). Les ménages modestes éprouveraient alors davantage de difficultés à accéder à la propriété et la demande en locatif privé et social augmenterait.

De plus, s'il doit y avoir une campagne de réhabilitation des logements vétustes, inadaptés et énergivores, celle-ci aura une répercussion sur les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs qui chercheront à amortir le coût des travaux même s'ils sont partiellement subventionnés. Les locataires actuellement privés risquent de reporter leur demande vers le logement social.

Sans pouvoir être en mesure d'estimer précisément l'évolution des besoins, le respect des orientations du SCOT en matière de production de logements sociaux est nécessaire pour satisfaire la demande théorique, à savoir le nombre de ménages potentiellement éligibles aux logements HLM et qui ne sont pas déjà locataires HLM.

Compte-tenu de l'importance des ménages à faibles, voire très faibles revenus, la production de logements sociaux doit cibler les logements financés en prêt locatif aidé d'insertion, ou PLAI, destinés aux ménages les plus démunis.

17.7.2. Limiter la construction de logements sociaux dans les communes hors polarités du SCOT

Les communes hors polarités sont le plus souvent les communes qui sont les plus éloignées de l'emploi, des gares, des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de ne pas les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées.

17.8. Produire davantage de très petits logements (T1 et T2) dans le parc locatif privé et social de la CCSB

La tension est assez importante dans le parc locatif social de la CCSB pour les très petits logements. Ceux-ci sont donc indéniablement à développer. Mais comme cela a été vu précédemment, les communes hors polarités sont le plus souvent les communes qui sont les plus éloignées de l'emploi, des gares, des équipements et des services. Les locataires HLM ont par définition de faibles revenus et il s'agit de ne pas les placer dans une situation où même si les dépenses liées au logement sont plus modestes, les dépenses liées au carburant sont élevées. Le développement du parc social et en particulier des T1 et T2 doit donc cibler en priorité les communes de polarité 2 et 3.

Nous avons vu également qu'il subsistait de la demande pour les T1 et T2 dans le parc locatif privé. Cela semble cohérent avec le fait que la demande ne pouvant pas être satisfaite dans le parc locatif social pour cette typologie de logements, elle se reporte sur le parc locatif privé. De ce fait, la logique de localisation du développement des T1 et T2 en locatif privé consiste, comme pour le parc locatif social, à cibler en priorité les polarités 2, puis les polarités 3. Cela semble confirmé par le fait que, dans la plupart des communes hors pôles, le taux de rotation dans les T1 et T2 du parc locatif privé est très importante : ils ne constituent qu'une solution provisoire dans l'attente d'un logement mieux adapté sur le plan de la localisation géographique ou financier. Dans ces conditions, développer cette typologie de logements dans le parc locatif privé correspondrait à un risque de créer une offre ne correspondant pas à la demande et donc d'augmenter la vacance qui constitue déjà globalement un problème sur le territoire de la CCSB.

17.9. Dans la CC du Haut Beaujolais, optimiser l'utilisation du parc social existant avant d'envisager la construction de nouveaux logements sociaux

La CC du Haut Beaujolais ne compte que 40 ménages locataires HLM, soit, 2,4 % du nombre total de résidences principales. Plus des trois quarts de ces ménages résident à Monsols. Le nombre de locataires HLM a diminué entre 2008 et 2013. Pourtant, dans les faits, le parc social ne montre pas de signes de tension (autant d'attributions de logements sociaux que de demandes). De plus, le taux de vacance dans le parc social construit à partir de 1990 s'élève à plus de 88 % (30 logements sociaux vacants sur les 34 construits après 1989). Deux raisons à ce phénomène : la construction de logements neufs alors qu'il n'y a pas de demande et des prix dans le locatif privé qui sont tout aussi abordables voire davantage que les logements locatifs sociaux neufs. Enfin, même en tenant compte des parcs très peu développés dans le locatif privé et le locatif social, ces derniers ne jouent pas

un rôle privilégié d'hébergement pour les très modestes contrairement à beaucoup d'autres territoires. Les ménages modestes sont très majoritairement propriétaires dans le Haut Beaujolais. C'est un constat assez remarquable pour être souligné et le Haut Beaujolais est l'EPCI du Rhône dont la part des ménages modestes propriétaires occupants est la plus élevée, avec une supériorité marquée.

En conclusion, même si la part de ménages éligibles aux logements HLM est très élevée dans le Haut Beaujolais, la demande en logements sociaux est très faible. Le parc locatif social existant devrait être en mesure de la satisfaire, même en tenant compte d'un possible développement de la demande, compte-tenu de la vacance importante.

17.10. Dans la CC du Haut Beaujolais, réévaluer les besoins en construction neuve en analysant les raisons de la vacance dans les logements récents

La construction neuve dans le Haut Beaujolais semble excessive au regard de la demande. En effet, cela se manifeste par des taux de vacance élevés pour les logements récents dans la CCHB. C'est une anomalie assez remarquable : le taux de vacance des logements construits après 1989 s'élève à plus de 18 % alors que pour tous les autres EPCI du Rhône, il ne dépasse pas 6,7 %. La raison en est sans doute la réalisation de programmes qui ne se sont pas vendus, et notamment de logements sociaux.

17.11. Bâtir une politique foncière communautaire

Être propriétaire du terrain est la manière la plus efficace d'en maîtriser l'utilisation : pour imposer du logement social, pour proposer des prix accessibles et des formes urbaines plus denses. C'est aussi la possibilité de réaliser des opérations d'ensemble de qualité, s'inscrivant dans une logique d'aménagement durable et permettant une meilleure insertion ou une meilleure connexion au tissu urbain existant.

Or la part des constructions réalisées en dehors d'opérations d'aménagement, c'est à dire l'individuel diffus, a tendance à augmenter. Cette augmentation est particulièrement marquée pour le Beaujolais Val de Saône qui passe de 13,4 % de diffus dans la construction neuve à 42 %. Cette tendance est sans doute partiellement imputable à l'absence de maîtrise de l'urbanisation, à laquelle la maîtrise foncière et une réflexion stratégique sur les projets d'aménagements pourraient apporter des réponses.

Les communes et EPCI peuvent se constituer des réserves foncières. Des fonds fonciers peuvent être mutualisés dans le cadre de politiques foncières conduites par les EPCI.

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

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

18. Conclusion

Cette étude avait pour objectifs de :

- de définir les enjeux en matière d'habitat sur les CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais afin d'inciter les élus à intégrer la dimension habitat dans leur PLUi, d'autre part de préciser dans quelle mesure le parc privé nécessite des interventions spécifiques
- d'apporter des éléments de discours en matière d'habitat, de construction neuve et de consommation foncière que le Service Planification Aménagement Risques puisse utiliser dans ses échanges avec les élus à l'occasion de l'élaboration des PLUi des CC Saône Beaujolais et Haut Beaujolais.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les constats suivants :

- La CC Saône Beaujolais est un territoire extrêmement dynamique sur le plan démographique, dont Belleville et Saint-Jean d'Ardières focalisent la croissance, avec pour corollaire une construction neuve particulièrement intense dépassant largement les seuils hauts fixés par le SCOT pour Belleville et Saint-Jean d'Ardières . Malgré la pression de la demande, le marché du logement n'y est que moyennement tendu. Néanmoins, dans ce territoire où les prix du foncier et de l'immobilier sont très accessibles, les logements manifestement inadaptés ne trouvent pas preneurs d'où un taux de vacance alarmant dans la région de Beaujeu. La CC du Haut Beaujolais est un territoire en quasi-stagnation démographique, avec un problème important de vieillissement. La dynamique de la construction neuve y est très faible et le marché du logement est détendu. Le problème de la vacance se pose de manière encore plus importante que dans la la Région de Beaujeu. Les deux EPCI sont des territoires particulièrement accessibles aux ménages les plus modestes et dans la CC Saône Beaujolais les jeunes ménages sont très présents.
- La vacance touche surtout le parc privé, en particulier le parc locatif. Le parc de logements est particulièrement ancien dans la CC Saône Beaujolais, encore plus dans la CC du Haut Beaujolais. La vacance est très importante dans les logements sans confort ou avec confort partiel. Enfin, la CC du Haut Beaujolais est l'EPCI du Rhône dont le taux de ménages vivant dans le parc privé potentiellement indigne est le plus élevé.
- L'offre locative est significative, mais elle reste très largement privée sauf dans le Beaujolais Val de Saône. En réalité l'offre HLM est concentrée à Belleville.. Elle est négligeable dans la CC du Haut Beaujolais. Du fait de la part importante des ménages éligibles à un logement aidé, de la faible vacance dans le parc HLM, la CC Saône Beaujolais entre dans la catégorie des parcs HLM très tendu, même si la mobilité dans ce parc ne semble pas encore poser de problème particulier. Le parc HLM de la CC du Haut Beaujolais est également tendu en raison de la fort demande potentielle. Mais dans les faits, on constate un faible indice de tension dans la CC Saône Beaujolais et aucun dans le Haut Beaujolais. Les besoins ne semblent pas aussi importants que le justifierait la proportion importante de ménages modestes. Cependant, la mutation socio-démographique constatée avec l'arrivée de ménages aux revenus plus importants pourrait provoquer une augmentation des prix de l'immobilier et du foncier dont il faut tenir compte dans la programmation future de la production de logements sociaux.

- Si l'on raisonne théoriquement en termes de niveau de confort plutôt élevé, l'adéquation serait plutôt bien vérifiée entre les ménages et les résidences principales. La tendance est plutôt à la demande de grands logements comparativement à la taille des ménages, mais la demande subsiste en très petits logements (T1 et T2), notamment dans le locatif, et ces derniers jouent un rôle important dans la mobilité résidentielle.
- La part de l'individuel reste prépondérante dans la construction neuve, même si elle est en voie de diminution. La densité de construction augmente dans le CC Saône Beaujolais mais de manière insuffisante au regard du volume de la construction neuve pour permettre une baisse de la consommation foncière ; Si l'on poursuit les tendances constatées en matière de construction neuve, la consommation foncière serait 1,6 fois supérieure à celle qui serait constatée si l'on recadrerait les polarités selon les orientations du SCOT. Si l'on souhaite conserver le développement actuel tout en limitant la consommation foncière, il est indispensable d'imposer des densités de construction beaucoup plus importantes.
- La CC Saône Beaujolais et surtout la CC du Haut Beaujolais sont des territoires particulièrement vulnérables sur le plan énergétique. Le secteur résidentiel pèse très lourd dans les consommations énergétiques de la CC du Haut Beaujolais alors que la CC Saône Beaujolais se caractérise par un poids important du secteur des transports. La réduction des consommations dans ces deux secteurs dans les dépenses des ménages représentent donc un enjeu important. Cela passe par la réhabilitation thermique des logements et la limitation des déplacements en voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail. Puisque près de 70 % des actifs sortants de la CC Saône Beaujolais travaillent dans des territoires desservis par train à partir de la gare de Belleville, il semble devoir nécessaire de privilégier un développement démographique dans les communes proches de cette dernière.

La problématique majeure de logements manifestement inadaptés et l'enjeu fondamental de réhabilitation thermique confirme la nécessité de mesures de rénovation de l'habitat privé en intégrant la dimension énergétique.

Mais d'autres dimensions sont à prendre en compte comme le vieillissement de la population, particulièrement préoccupant dans le Haut Beaujolais, un effort de densification et une production de logements sociaux insuffisants, un besoin en petits logements. Si des dispositions de suivi et de mise en application du SCOT sont indispensables, l'élaboration et l'adoption de PLUiH permettraient à chacune des communes de la CC Beaujolais Pierres Dorées de mieux apprécier les situations de l'habitat et de définir les politiques à mener solidairement, d'intégrer une politique foncière et d'être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.