

Diagnostic habitat dans les Monts du Lyonnais

Rapport définitif : mars 2017

Rédacteur : Raphaël Solvignon

Table des matières

1 Introduction.....	4
1.1) Contexte général.....	4
1.2) Un SCoT approuvé.....	4
1.3) Objectifs et finalités de l'étude.....	4
1.4) Périmètre.....	4
1.5) Méthode.....	5
2 Le territoire accueille-t-il de nombreux habitants ?.....	6
2.1) Un territoire plutôt attractif du point de vue démographique	6
2.2) ... et des disparités entre communes.....	6
3 La population vieillit-elle ?.....	9
3.1) Une part de jeunes ménages dans les moyennes constatées sur les territoires environnants.....	9
3.2) Une part de très âgés au-dessus des moyennes départementales.....	10
4 La construction neuve est-elle dynamique ?.....	17
4.1) Des rythmes de construction hétérogènes.....	17
4.2) ... une rupture Rhône/Loire et un léger ralentissement entre 2008-2015.....	18
4.3) Des taux de construction neuve en dessous de la moyenne départementale pour une majorité de communes.....	18
5 Les formes d'habitats produites sont-elles diversifiées ?.....	20
5.1) Un territoire où pré-domine largement le logement individuel en 2013.....	20
5.2) ... une diversification des formes urbaines balbutiante.....	21
6 Les consommations en espaces résultant de la construction en logements sont-elles importantes ?.....	22
6.1) Les consommations en espaces restent globalement élevées.....	22
6.2) ...une légère tendance à la densification sur la période 2006/2014.....	23
7 Le marché de l'immobilier est-il tendu dans les Monts du Lyonnais ?.....	24
7.1) Un marché globalement fluide voire détendu.....	24
7.3) Prix du marché : un territoire accessible.....	27
7.4) Des résidences secondaires sans influence sur le marché.....	28
8 Les bourgs et villages sont-ils attractifs ?.....	29
8.1) Une vacance qui touche indifféremment bourgs et villages.....	29
8.2) Une vacance en majorité dans le parc privé.....	30
8.3) Un faisceau d'indices montrant que la vacance touche plutôt les centres anciens...30	

9 L'offre en logements sociaux répond-elle aux besoins des habitants ?.....	33
9.1) Des revenus des ménages générant un besoin en logements sociaux.....	33
9.2) ... des besoins en logements sociaux partiellement satisfaits par le parc social....	37
10 L'offre en logements correspond-elle à la composition des ménages (taille des ménages et taille des logements) ?.....	42
10.1) Des évolutions dans le parc de logements (global) ne suivant pas la composition des ménages.....	42
10.2) De légères tensions sur les petits logements pour le parc social.....	43
10.3) Des grands logements occupés par les propriétaires occupants.....	43
10.4) Un potentiel besoin en petits logements (locataires du parc privé).....	44
11 Les résidences principales sont-elles confortables ?.....	44
11.1) Un parc des résidences principales manquant de confort.....	44
11.2) Une problématique confort importante sur le parc privé.....	46
11.3) Un parc HLM pas toujours en bon état.....	48
11.4) Une problématique parc privé potentiellement indigne touchant les notamment les personnes âgées.....	48
12 L'habitat est-il énergivore ?.....	50
12.1) Un parc de logements énergivore conséquent.....	50
12.2) Une part importante des budgets des ménages les plus modestes consacrée aux dépenses énergétiques.....	51
13 Les enjeux.....	52
13.1) Croissance démographique et attractivité résidentielle.....	52
13.2) Offre en logements et en hébergements adaptée au vieillissement de la population.....	53
13.3) Vitalité des bourgs et villages.....	53
13.4) Les enjeux du parc de logements : adaptation, confort et taille.....	54
13.5) Cohérence des politiques publiques : volets énergie et adaptation au changement climatique.....	55
13.6) Définition du besoin en logements locatifs sociaux avec les bailleurs.....	55
14 Conclusion.....	56
15 Annexe n°1 : dynamiques économiques.....	58
16 Annexe n°2 : éléments de diagnostic sur le niveau d'équipements.....	59

1 Introduction

1.1) Contexte général

Le territoire des Monts du Lyonnais se situe entre les métropoles lyonnaise et stéphanoise, au Nord de l'A47 et au Sud de l'A89. Les Monts du Lyonnais sont marqués par un paysage vallonné, de moyenne montagne, avec une prégnance du caractère agricole et rural, une omniprésence de la nature, et une hydrographie riche (Brevenne, Gimond, Coise...). La topographie et l'hydrographie impactent son fonctionnement (réseaux routiers en fond de vallée...).

Sa situation géographique confère par nature au territoire un caractère multi-polarisé du fait de sa relative proximité avec Lyon et Saint-Étienne et les interactions avec les territoires environnants (Ouest Lyonnais, vallée du Gier, voire Tarare et Feurs). Ce territoire rural a connu lors de la dernière décennie une augmentation significative de sa population et par voie de conséquence de son urbanisation. Si l'on se réfère au SCoT, le taux d'évolution démographique annuel entre 2006 et 2011 (+ 1,3 % / an) est légèrement supérieur à celui connu par le Rhône hors métropole sur la même période (+ 1,1 % / an). Le SCoT qui comptait 33 459 habitants en 1999 en regroupait, en 2011, 39 115. Comme sur d'autres territoires, le développement urbain récent s'est déroulé essentiellement sur les villages et dans une moindre mesure sur les centralités ce qui interpelle leur attractivité résidentielle, commerciale, de services, et donc leur devenir.

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

- prépondérance du modèle pavillonnaire, typologie et desserrement des ménages,
- besoins en logements locatifs notamment sociaux,
- coûts du foncier et adéquation avec les revenus des habitants,
- prise en compte du vieillissement de la population,
- des conflits d'usages,
- qualité énergétique et consommations en énergie de l'habitat (tout en considérant que le territoire se structure via les réponses aux appels à projet TEPOS, TEPCV et le concours du parc écohabitat).

1.2) Un SCoT approuvé

En termes de contexte institutionnel, le SCoT des Monts du Lyonnais présente la caractéristique de se situer sur 2 départements (Loire et Rhône). Le SCoT a été approuvé par délibération en date du 11 octobre 2016. Toutefois, l'évolution des schémas départementaux de coopération intercommunale de la Loire et du Rhône au 1^{er} janvier 2017 entraîne une réduction du périmètre du SCOT en supprimant la partie ligérienne. Le SCOT approuvé ne sera donc pas applicable sur les communes de la Loire. Pour ce qui concerne la thématique habitat, les Monts du Lyonnais ne sont pas dotés d'un PLH.

1.3) Objectifs et finalités de l'étude

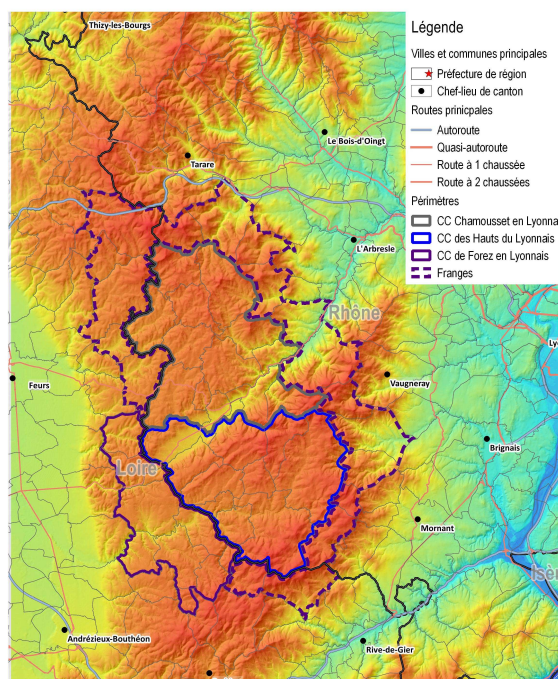
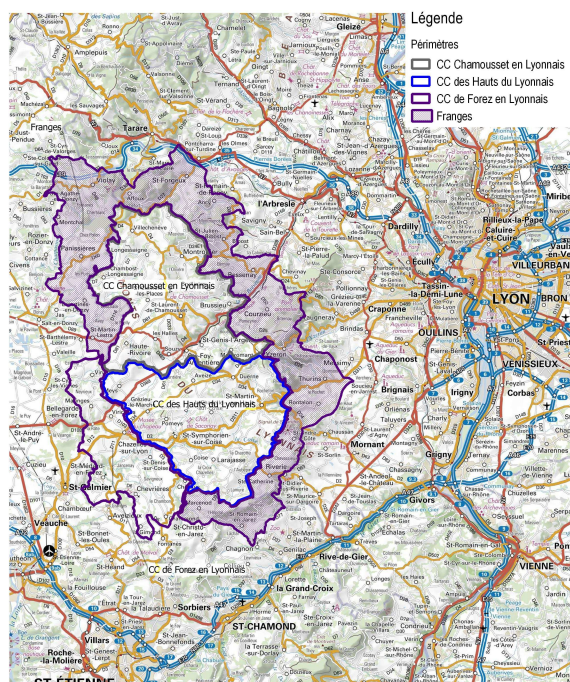
L'étude a pour double objectif de :

- mettre en avant les enjeux en matière d'habitat sur les Monts du Lyonnais,
- de disposer d'éléments de connaissance sur le parc privé.

1.4) Périmètre

L'étude ayant été réalisée en 2016, le périmètre d'études correspond à celui des trois EPCI suivants (SCoT approuvé) : CC Hauts du Lyonnais (Rhône), CC Chamousset en Lyonnais (Rhône), CC Forez en Lyonnais (Loire). Des fusions d'EPCI sont intervenues au 1^{er} janvier 2017 notamment la CCHL et la CCCL qui devient la CC Monts du Lyonnais. Les communes de la CCFL

ont rejoint différents EPCI ligériens. Le traitement des données et les analyses ont été réalisés sur la base des anciens EPCI et du SCoT des Monts du Lyonnais. Ce périmètre est complété par un « halo » comportant les communes limitrophes à la CCHL et la CCCL. Ce « halo » aussi appelé « frange » dans le rapport vise à prendre en compte les territoires environnants. Il a été conçu en grande partie sur une base géographique¹.



1.5) Méthode

Des questionnements adaptés aux Monts du Lyonnais pour ce qui concerne la problématique habitat ont été préparés par l'équipe projet (interne DDT) dédiée à cette étude :

- Le territoire accueille-t-il de nombreux habitants ?
- La population vieillit-elle ?
- La construction neuve est-elle dynamique ?
- Les formes d'habitat produites sur le territoire sont-elles diversifiées ?
- Les consommations en espaces résultant de la construction en logements sont-elles importantes ?
- Le marché de l'immobilier est-il tendu dans les Monts du Lyonnais ?
- Les bourgs et villages sont-ils attractifs ?
- L'offre en logements sociaux répond-t-elle aux besoins des habitants ?
- L'offre en logements correspond-elle à la composition des ménages ?
- Les résidences principales sont-elles confortables ?
- L'habitat est-il énergivore ?

Pour répondre à ces questionnements, les données suivantes ont été mobilisées : Insee, Filocom, Sitaldel, Perval et le système national d'enregistrement (SNE). Une équipe projet a été mise en place (analyse des indicateurs, relectures...) : Romain Grenier, Soizic Cézilly, Stéphanie Delfau, Mylène Volle, Eric Sbrava.

1- Les « franges côté Rhône » correspondent aux communes situées en partie sur le Scot Ouest Lyonnais (Sainte-Catherine, Saint-André-la-Côte, Rontalon, Thurins, Yzeron, Courzieu, Bessenay, Saint-Julien-sur-Bibost) et sur le ScoT du Beaujolais (Ancy, Saint-Forgeux, Affoux). Les « franges côté Loire » correspondent aux communes situées en grande partie sur la CC Collines du Matin (Saint-Barthelemy-Lestra, Saint-Martin-Lestra, Jas, Essertines-en-Donzy, Panissières, Montchal, Violay) et au Sud du territoire sur Saint Etienne métropole (Marcenod, Saint-Romain-en-Jarez).

2 Le territoire accueille-t-il de nombreux habitants ?

2.1) Un territoire plutôt attractif du point de vue démographique ...

La croissance démographique à l'échelle du SCoT Monts du Lyonnais est globalement dans les ordres de grandeur du Rhône hors métropole. Si l'on regarde les données à l'échelle des anciens EPCI, la croissance démographique est plus marquée sur la CCCL. La CCFL et la CCHL sont un peu en retrait par rapport au département. Exception faite de la CCCL – la plus attractive (solde migratoire le plus élevé) – les deux autres intercommunalités sont dans une situation de quasi-équilibre entre solde naturel et solde migratoire. Cela signifie que la population croît à la fois grâce à la natalité et à l'accueil de nouveaux habitants. Il est également intéressant de rappeler que les projections Omphale (INSEE – 2010)² prévoient un ralentissement démographique à compter de 2011. Cette relative attractivité s'explique en partie par différents facteurs :

- une situation géographique plutôt favorable entre Lyon et Saint-Étienne,
- un cadre de vie réputé plus agréable (paysages...),
- des prix du foncier inférieurs à ceux constatés dans l'Ouest Lyonnais (cf infra).

	Population 2013	Population 2008	Evolution pop	TCMA	% dû solde naturel	% dû solde migratoire
CC de Forez en Lyonnais	10930	10346	584	1,10%	0,56%	0,54%
CC Chamousset en Lyonnais	13784	12929	855	1,29%	0,56%	0,73%
CC des Hauts du Lyonnais	15261	14502	759	1,03%	0,50%	0,53%
SCoT monts du lyonnais	39975	37777	2198	1,14%	0,54%	0,60%
Rhône hors métropole	442851	418310	24541	1,15%	0,54%	0,61%
Loire hors métropole St Etienne	353415	366165	12750	0,71%	0,17%	0,54%

Tableau n°1 : population 2008 et 2013, évolutions
source INSEE RP 2008 et 2013

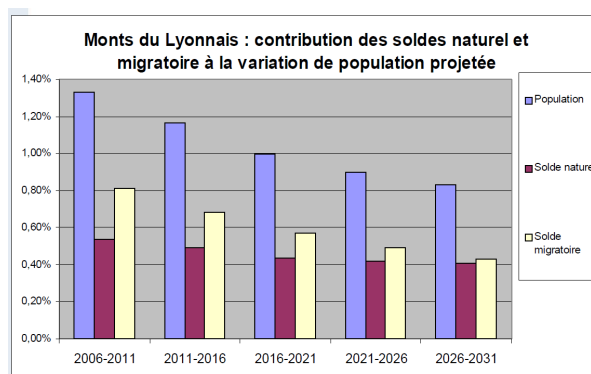
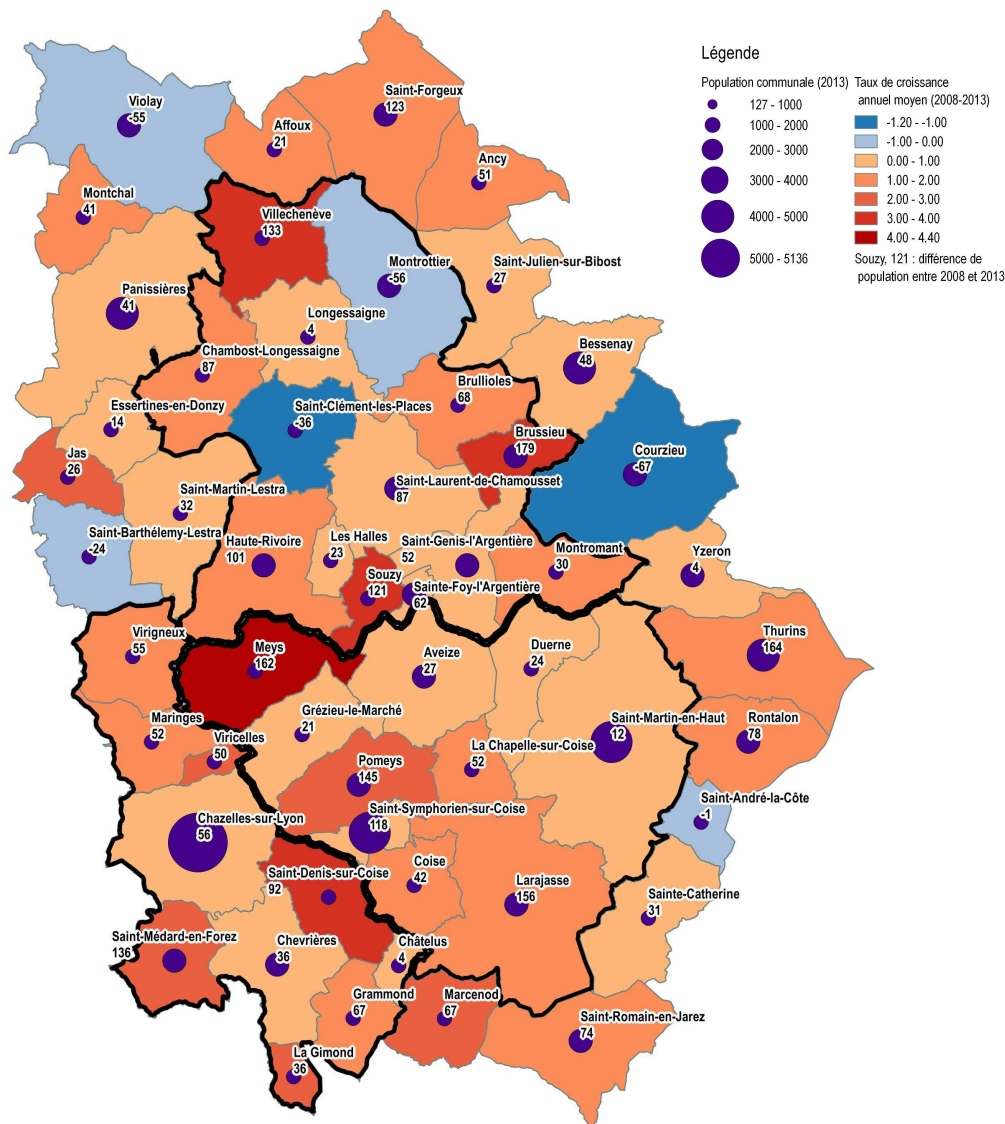


Diagramme n°1 : projections Omphale
source : Insee- 2010

2.2) ... et des disparités entre communes

Au niveau communal, une grande majorité des communes ont vu leur population augmenter. Ceci s'explique en partie par une accessibilité routière et un rabattement ferroviaire le long de la ligne Lyon – Saint-Étienne. Entre 2008 et 2013, seules deux communes à l'échelle du SCoT ont un taux annuel moyen négatif (Saint-Clément-des-places, Montrottier – CCCL). Il y a une tendance à avoir une croissance démographique plus marquée hors bourgs définis dans le SCoT (avec par exemple des augmentations significatives de la population à Meys, Souzy...). En parallèle, la population a augmenté sur les centralités mais à un rythme moins soutenu (entre 0 et 1 % par an). Si l'on raisonne en valeur, l'augmentation démographique est sensible sur ces communes. Par exemple, la population de Saint-Symphorien-sur-Coise a augmenté de 118 habitants (2008-2013) ; sur la même période Meys compte 162 habitants supplémentaires.

2 – Il convient de noter que la DREAL Auvergne Rhône-Alpes a commandé de nouvelles projections Omphale (2017)

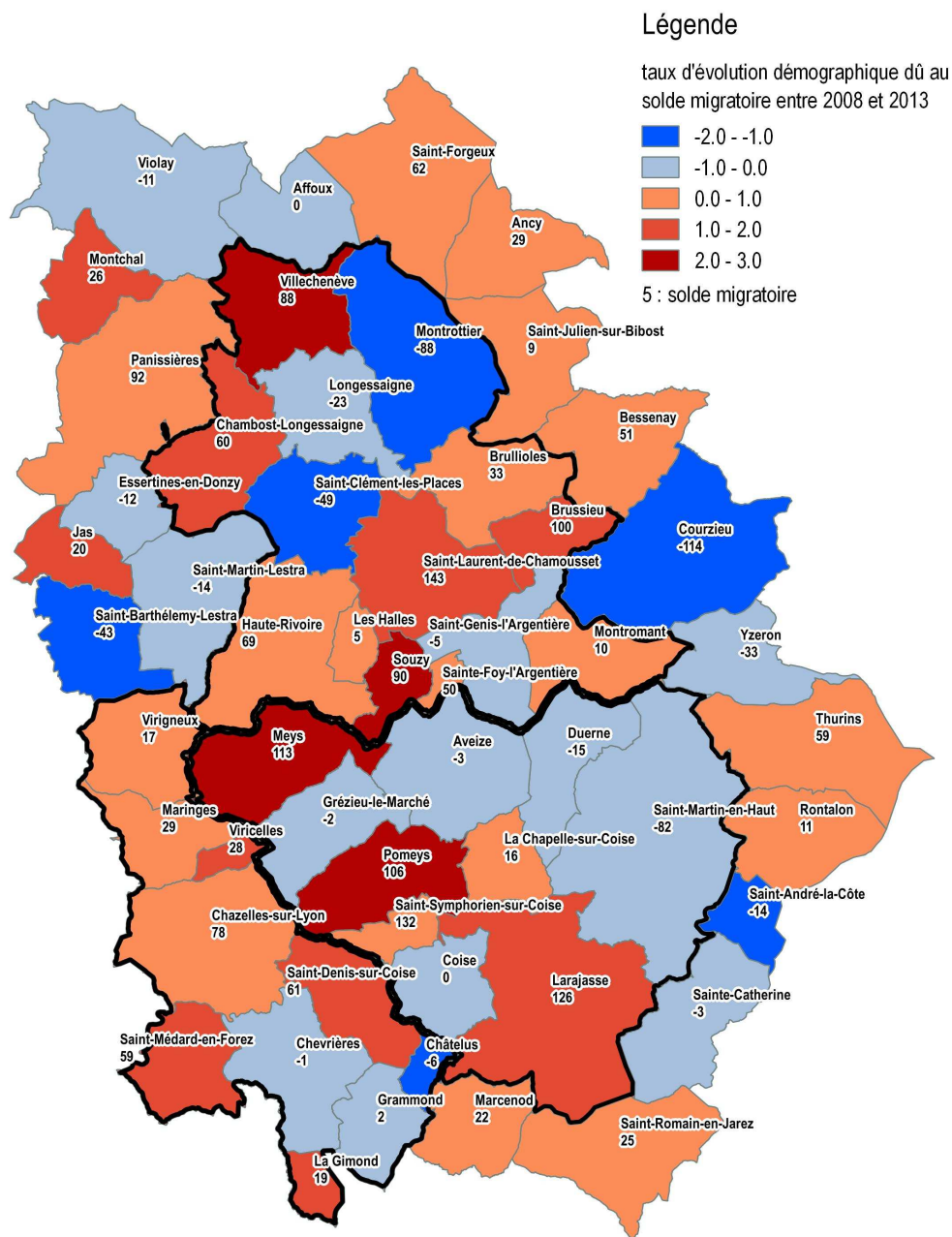


Carte n°1 : population 2013 et évolution démographique annuelle moyenne entre 2008 et 2013
 source : INSEE RP 2008 et 2013

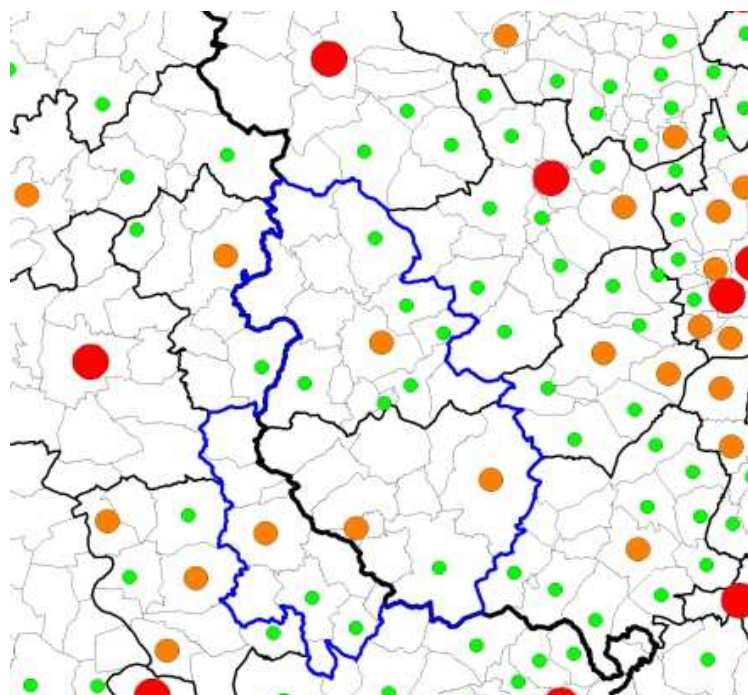
La carte n°2 – présentant le taux d'évolution démographique dû au solde migratoire – montre des situations très contrastées entre communes. La plupart d'entre elles sont attractives et attirent de nouveaux ménages (solde migratoire positif). Il convient de noter que les communes ayant un taux d'évolution dû au solde migratoire supérieur à 1 % ne sont pas très nombreuses. Pour les autres, il y a une stagnation voir un recul de cet indicateur. Certaines centralités comme Saint-Symphorien-sur-Coise, Chazelles-sur-Lyon continuent à accueillir de nouveaux habitants mais à un rythme moins soutenu, hormis Saint-Laurent-de-Chamousset qui reste très attractive. En revanche, Saint-Martin-en-Haut avec son solde migratoire négatif a vu sa population augmenter grâce à son accroissement naturel et non son attractivité.

Mis en relation avec la carte n°3 – présentant les pôles d'équipements – tels que définis par l'Insee (BPE-2012), l'accueil démographique se fait dans bon nombre de communes (polarités ScoT) comme Chazelles-sur-Lyon, Saint-Laurent-de-Chamousset, Saint-Symphorien-sur-Coise ou Sainte-Foy-l'Argentière. Il convient de noter une particularité avec Saint-Martin-Haut (polarité SCoT et pôle d'équipement secondaire au sens Insee) qui voit des habitants quitter le territoire. Il en va de même pour certains pôles de proximité (Insee) comme Montrottier, Saint-Genis-l'Argentière, Chevrières et Grammond qui voient aussi (à des degrés variés) des habitants quitter ces communes. Les plus concernées par cette problématique sont Saint-Martin-en-Haut et Montrottier qui ont vu respectivement 82 habitants et 88 habitants quitter le territoire. Par

conséquent, l'accueil démographique n'est pas toujours fait sur les communes les mieux équipées.



Carte n°2 : variation de la population due au solde migratoire (taux annuel moyen – 2008 et 2013)
 source : INSEE RP 2008 et 2013



Carte n°3 : Pôles d'équipements (cf annexe)
Source : Insee BPE – 2012

2.3) Ce qu'il faut retenir

À l'échelle du SCoT, le territoire des Monts du Lyonnais se situe dans la moyenne départementale (Rhône hors métropole) en termes de croissance et d'accueil démographique. Cela relativise l'attractivité de ce territoire tout en considérant les disparités entre EPCI. Seule la CCCL a un taux d'évolution démographique dû au solde migratoire supérieur à la moyenne départementale. Cette intercommunalité est donc la seule à présenter une attractivité externe entre 2008 et 2013.

Bon nombre de disparités se retrouvent aussi au niveau communal. Si l'accueil démographique continue à se faire sur certains « bourgs » définis au SCoT (Saint-Symphorien-sur-Coise, Saint-Laurent-de-Chamousset, ou Chazelles-sur-Lyon), et pôles de proximité au sens Insee ; plusieurs communes équipées notamment Saint-Martin-en-Haut (« bourg » dans le SCoT) ou Montrottier (pôle de proximité au sens Insee) ont un solde migratoire négatif (cela signifie que des habitants quittent ces communes). A contrario, d'autres communes plus petites peu ou pas équipées connaissent un accueil démographique substantiel (Meys, Souzy...). Par conséquent, l'accueil démographique ne se fait pas toujours sur les communes équipées.

En parallèle, les projections Omphale (réalisées par l'Insee en 2010), laissent entrevoir un ralentissement des différents indicateurs démographiques à compter de 2011. Le territoire aurait donc connu son « pic » d'attractivité démographique ce qui présente des conséquences pour les besoins en logements.

3 La population vieillit-elle ?

3.1) Une part de jeunes ménages dans les moyennes constatées sur les territoires environnants

La part des jeunes ménages dans les Monts du Lyonnais est légèrement supérieure aux ordres de grandeurs constatés sur les EPCI environnant dans l'Ouest Lyonnais. Une spécificité est à noter pour la CC Forez en Lyonnais où cette part est plus importante (de l'ordre de 2 %).

	n ménages	n ménages dont la personne de référence à moins de 25 ans	pourcentage
CCFL	4542	93	2,05%
CCCL	5655	93	1,64%
CCVL	10506	140	1,33%
COPAMO	10714	122	1,14%
CCHL	6043	91	1,51%
CCPA	14319	201	1,40%

Tableau n°2 : part des ménages de moins de 25 ans
source FILOCOM 2013

3.2) Une part de très âgés au-dessus des moyennes départementales

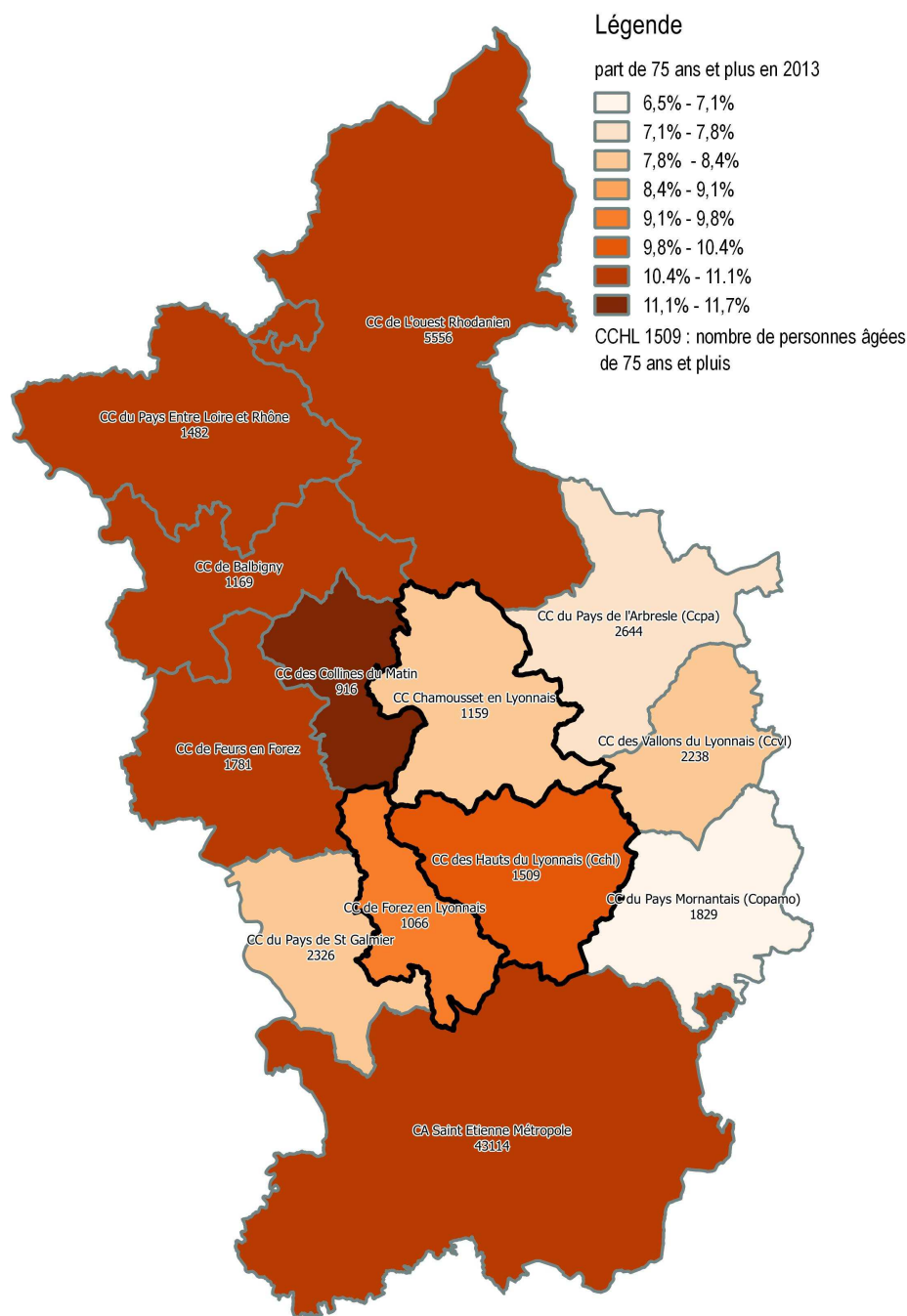
Analyse à l'échelle intercommunale

Les Monts du Lyonnais ne font pas exception aux tendances actuelles sur le vieillissement de la population. Sur le SCoT, la part de personnes très âgées est largement en dessus de la moyenne départementale. Quelle que soit l'intercommunalité, la part de personnes très âgées (75 ans et plus) est au-dessus des moyennes constatées dans le Rhône hors métropole (8,14 % en 2013 contre 7,40 % en 2008) et augmente dans la majeure partie des cas. La CCCL est la moins touchée par ce phénomène de vieillissement avec une part de très âgés légèrement supérieure en 2013 à celle constatée dans le Rhône hors métropole. La proportion de personnes très âgées a légèrement reculé entre 2008 et 2013 sur cette dernière. A contrario, la part des personnes très âgées est nettement plus importante sur la CCHL, leur proportion augmente entre 2008 et 2013 dans des proportions qui restent en deçà de la moyenne départementale. Les Monts du Lyonnais sont dans une situation intermédiaire entre l'Ouest Lyonnais et des EPCI plus touchés comme la CAOR, certains EPCI dans la Loire. Les Monts du Lyonnais viennent immédiatement après ces territoires en termes d'importance de cette problématique.

Sachant que le nombre de personnes très âgées augmente (+333 à l'échelle du SCoT), la vigilance est de mise sur les Monts du Lyonnais sur les problématiques de vieillissement, de dépendance...

	75 ans et + en 2008	Part des 75 ans et + en 2013	évolution du taux de + 75 ans en points	évolution en nombre des 75 ans et plus
CC de Forez en Lyonnais	9,06%	9,75%	0,69	128
CC Chamousset en Lyonnais	8,51%	8,41%	-0,10	59
CC des Hauts du Lyonnais	9,40%	9,89%	0,49	146
SCoT Monts du Lyonnais	9,00%	9,34%	0,34	333
Rhône hors métropole	7,40%	8,14%	0,74	5098

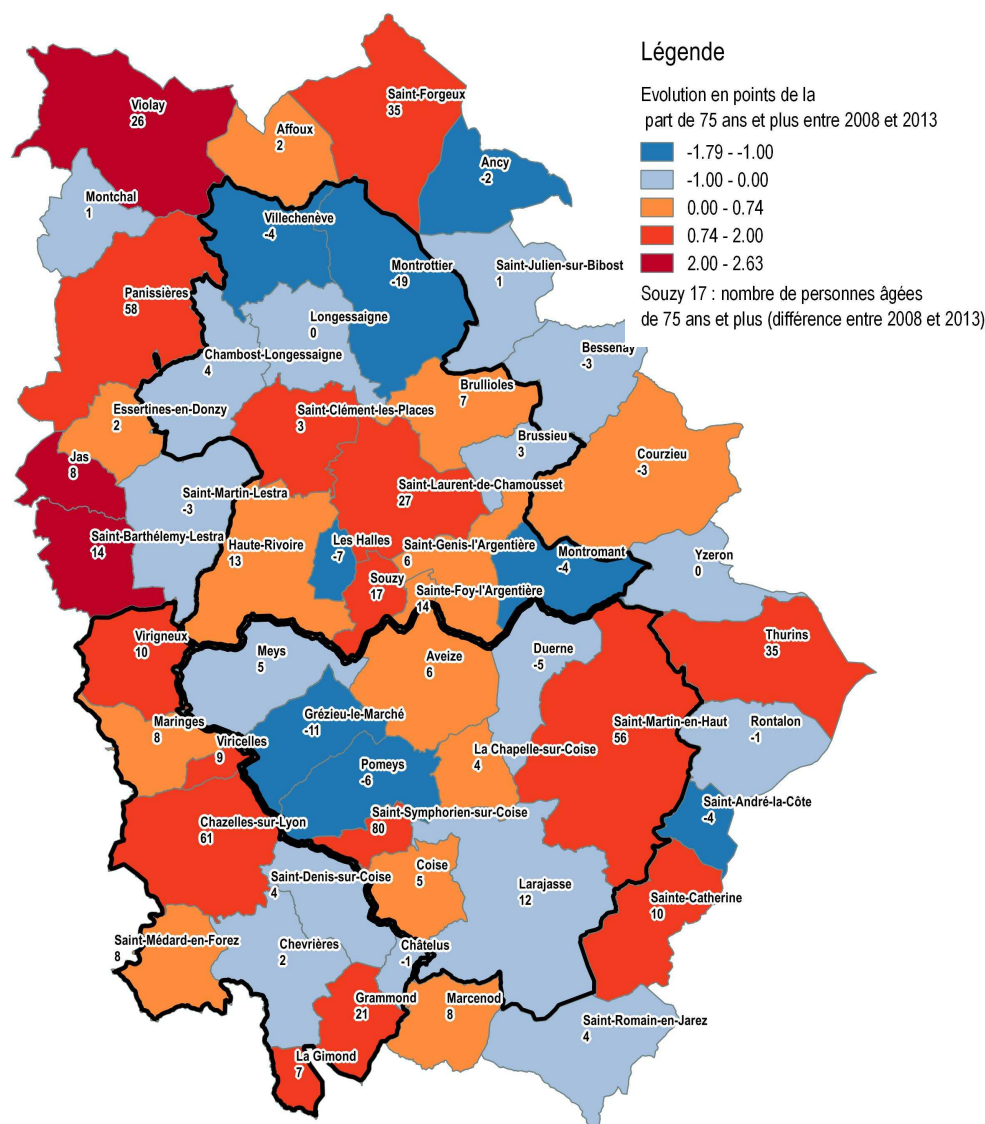
Tableau n°3 : part des personnes âgées de 75 ans et plus et évolutions entre 2008 et 2013
source : INSEE RP 2008 et 2013



Carte n°4 : part des 75 ans et plus en 2013
source : INSEE RP 2013

Analyse à l'échelle communale

Certaines communes comme Saint-Symphorien-sur-Coise, Chazelles-sur-Lyon ou Saint-Laurent-de-Chamousset ont une part de personnes très âgées importante. En parallèle, les évolutions démographiques montrent une tendance à un accroissement de la part de personnes très âgées sur les « bourgs » et un recul dans les « villages ». Cela pourrait s'expliquer en partie par la mise en place de structures adaptées sur ces communes (EHPAD...). Sur les communes situées en franges dans le Rhône hors métropole, la part de personnes très âgées recule. Une situation inverse est constatée pour les communes en franges situées dans la Loire (Nord-ouest).



Carte n°6 : Evolution en points de la part de personnes âgées 75 ans et plus entre 2008 et 2013
 source : INSEE RP 2008 et 2013

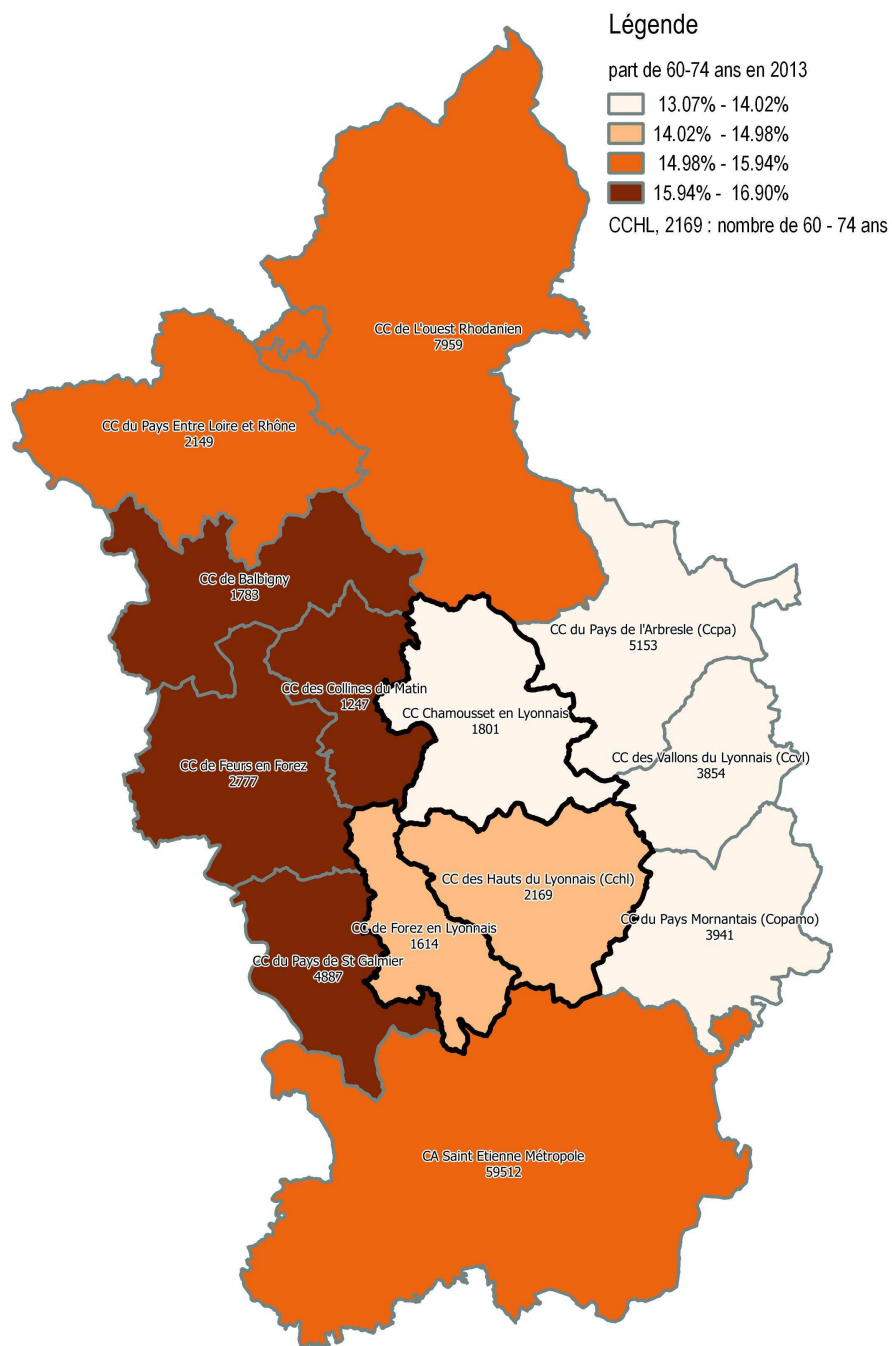
Une tendance au vieillissement de la population dans la moyenne départementale (analyse de l'évolution des 60-74 ans)

- Analyse à l'échelle inter-communale

En 2008 et 2013, la part des 60-74 ans n'est pas plus importante dans les Monts du Lyonnais par rapport à la moyenne départementale. Pour les territoires rhodaniens, elle se situe autour de 14 % de la population. La CCCL est l'intercommunalité où la part de 60-74 ans est la plus faible. Les évolutions entre 2008 et 2013 sont dans les moyennes départementales pour les EPCI situés dans le Rhône hors métropole. La problématique vieillissement de la population se posera dans les Monts du Lyonnais dans des proportions similaires à ce qui peut être constaté à l'échelle départementale. Néanmoins, il convient d'être vigilants sur cet aspect notamment pour la CCFL et la CCHL quant à leur évolution en nombre. Il convient de noter que la part de 60-74 ans augmente légèrement moins rapidement sur la CCFL par rapport au Rhône hors métropole.

	Part des 60-74 ans en 2008 en %	Part des 60-74 ans en 2013 en %	évolution des 60-74 ans en points	évolution des 60-74 ans en nombre
CCFL	14,01	14,77	0,76	165
CCCL	11,70	13,07	1,37	289
CCHL	12,76	14,21	1,45	319
SCoT Monts du Lyonnais	12,74	13,97	1,23	772
Rhône hors métropole	12,99	14,44	1,45	9597

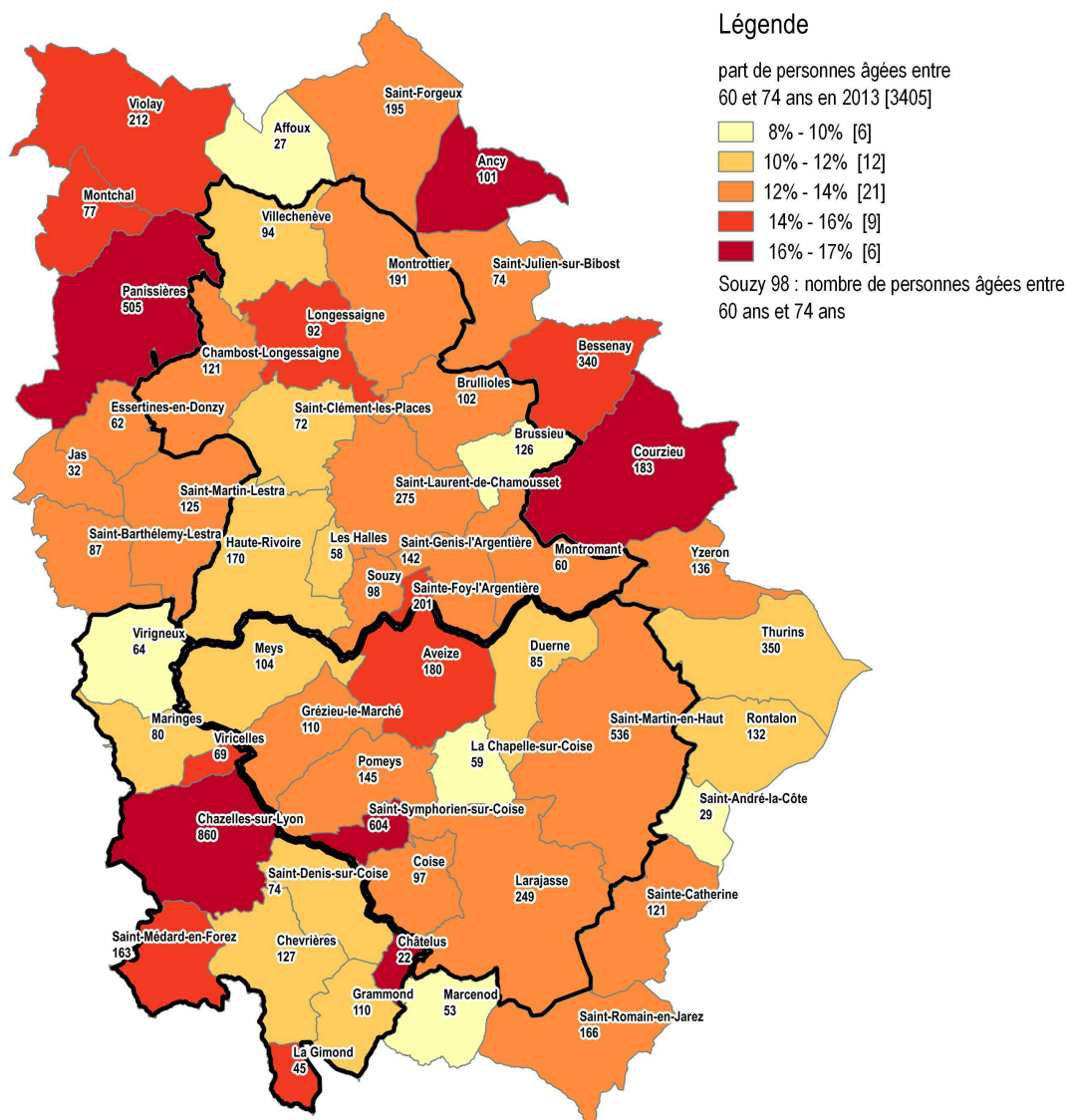
Tableau n°4 : part des 60-74 ans et évolutions (2008 et 2013)
source : INSEE RP 2008 et 2013

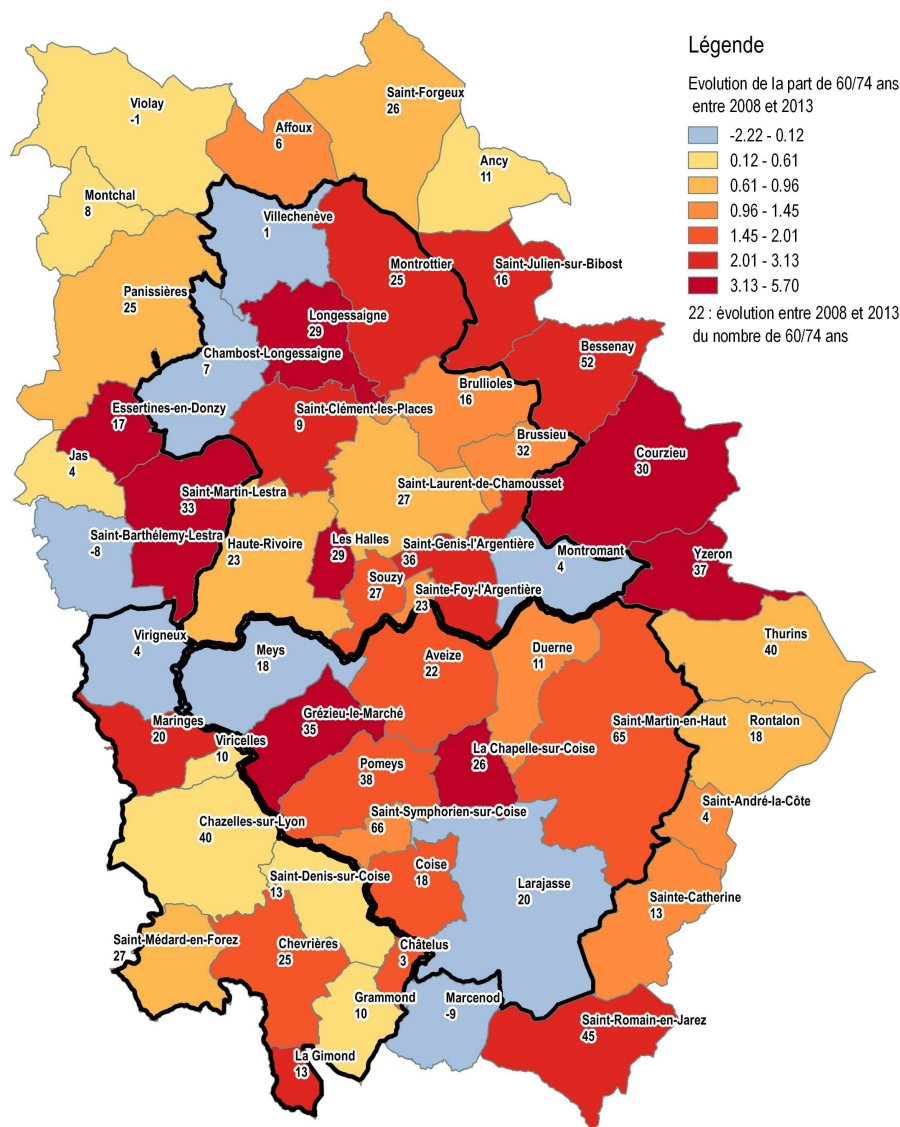


Carte n°7 : part des 60-74 ans en 2013
source : INSEE RP 2013

- Analyse à l'échelle communale

Il est intéressant de se pencher au cas par cas sur les communes où la part de 60-74 ans est supérieure aux moyennes départementales. Bon nombre de communes sont potentiellement touchées par un vieillissement de leur population plus rapide notamment des centralités comme Saint-Symphorien-sur-Coise, Chazelles-sur-Lyon... La question de l'adaptation des logements, de la dépendance pourrait se poser sur ces territoires avec plus d'acuité qu'ailleurs. Les territoires limitrophes au Nord dans la Loire sont particulièrement touchés par cette problématique. Il pourrait notamment s'agir de proposer une offre adaptée en centre village dans le parc locatif. En marge de cette problématique, sur un territoire à dominante agricole comme les Monts du Lyonnais, l'évolution du logement des agriculteurs à la retraite pourrait mériter une réflexion particulière.





Carte n°9 : évolution en point de la part des 60-74 ans entre 2008 et 2013
 Source : INSEE - RP 2013

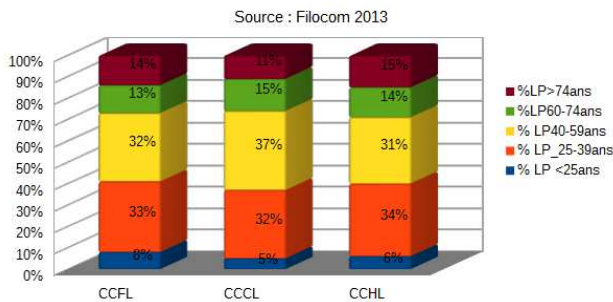
Des personnes âgées majoritairement propriétaires et dans le parc social

Les jeunes ménages (moins de 25 ans) logent en majorité dans le parc social et le parc locatif privé. Les personnes âgées de 60 ans et plus sont en grande majorité propriétaires occupants et dans une moindre mesure dans le parc locatif privé et locatif social. En effet, les propriétaires occupants représentent environ 70 % des ménages (cf infra).

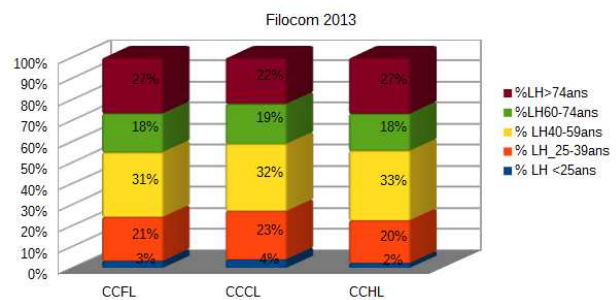
	Pourcentage de propriétaires occupants dont l'âge de référence est inférieur à 25 ans	Pourcentage de propriétaires occupants dont l'âge de référence est compris entre 25 et 39ans	Pourcentage de propriétaires occupants dont l'âge de référence est compris entre 40 et 59ans	Pourcentage de propriétaires occupants dont l'âge de référence est compris entre 60 et 74ans	Pourcentage de propriétaires occupants dont l'âge de référence est supérieur à 74 ans
CCFL	secret statistique	secret statistique	40%	26%	18%
CCCL	secret statistique	18%	43%	23%	secret statistique
CCHL	secret statistique	secret statistique	42%	25%	16%

Tableau n°5 : Répartition des propriétaires occupants par classe d'âge
 Source : Filocom 2013

Répartition des locataires du parc privé par tranches d'âge en 2013



Répartition de locataires HLM par tranche d'âge en 2013



Diagrammes 2 et 3 : Répartition des locataires HLM et du parc privé par tranche d'âge

Source : Filocom 2013

3.3) Ce qu'il faut retenir

En 2013, les Monts du Lyonnais se situent largement en dessus de la moyenne relevée sur le Rhône hors métropole quant à la part de personnes très âgées (75 ans et plus). La part et le nombre de personnes âgées augmentent significativement entre 2008 et 2013 (+333 personnes au niveau du SCoT). Les Monts du Lyonnais semblent donc confrontés à une problématique sensible sur la perte d'autonomie et la dépendance. En parallèle, la part des 60-74 ans augmente dans des proportions similaires au Rhône hors métropole dans les Monts du Lyonnais. La CCCL est légèrement en dessous de la moyenne départementale en 2013. Toutefois, cette augmentation des 60-74 ans représente tout de même 772 personnes pour les trois anciens EPCI.

Les personnes âgées (plus de 60 ans) sont en majorité propriétaires de leurs logements. Les Monts du Lyonnais sont touchés par la problématique de manque de confort pour les propriétaires occupants comme les locataires du parc privé. En ce sens, le territoire d'études est peut-être confronté à des problématiques de personnes âgées – propriétaires occupantes – vivant seules, ne pouvant plus maintenir leur bien, qui pourraient éventuellement être intéressées par un logement dans le parc locatif. Les Monts du Lyonnais peuvent également être concernés par la problématique du logement des agriculteurs à la retraite (en lien direct avec leurs revenus notamment le forfait agricole). Cette question pourrait être resituée dans une réflexion particulière sur les trajectoires résidentielles des agriculteurs.

Pour ce qui concerne les jeunes ménages, une hiérarchie des territoires se dessine avec une part de ménages de moins de 25 ans légèrement plus élevée par rapport à l'Ouest lyonnais. Cette part atteint 2 % des ménages pour l'ex CCFL. Globalement, les jeunes ménages trouvent en majorité à se loger dans le parc locatif privé et public. La vigilance est aussi de mise quant au manque de confort dans les Monts du Lyonnais notamment dans le parc locatif privé.

4 La construction neuve est-elle dynamique ?

4.1) Des rythmes de construction hétérogènes...

Pour la CCHL, les taux de construction neuve sont globalement supérieurs à ceux constatés dans le Rhône hors métropole quelle que soit la période considérée. Il n'en va pas de même pour la CCCL qui se situe un peu deçà de la moyenne départementale pour la période 2008-2015. Pour ce qui concerne la CCFL, les taux de constructions neuves sont en dessous des taux relevés sur la CCHL et la CCCL (mais supérieurs à la moyenne ligérienne). Le dynamisme des Monts du Lyonnais est donc à relativiser dans le sens où les taux de construction neuve relevés à l'échelle du SCoT sont inférieurs à ceux du Rhône hors métropole sur la période 2008-2015.

	Logements en 1999	Logements en 2008	logements construits entre 1999 et 2007	logements construits entre 2008 et 2015	Taux de construction neuve entre 1999 et 2008	Taux de construction neuve entre 2008 et 2015
CC Chamousset en Lyonnais	5 319	6 162	909	501	17%	8%
CC des Hauts du Lyonnais (Cchl)	5 414	6 386	1028	760	19%	12%
CC de Forez en Lyonnais	4 409	4 891	568	348	13%	7%
SCoT Monts du Lyonnais	15 142	17 439	2 505	1 609	17%	9%
Rhône hors métropole	158 027	182 723	26345	20666	17%	11%
Loire – CA Saint-Etienne Métropole	159 876	177 006	19471	13606	12%	8%

Tableau n°6 : Rythmes de construction et taux de construction neuve
source : Sitalde de 1999 à 2015 et INSEE RP 1999-2008

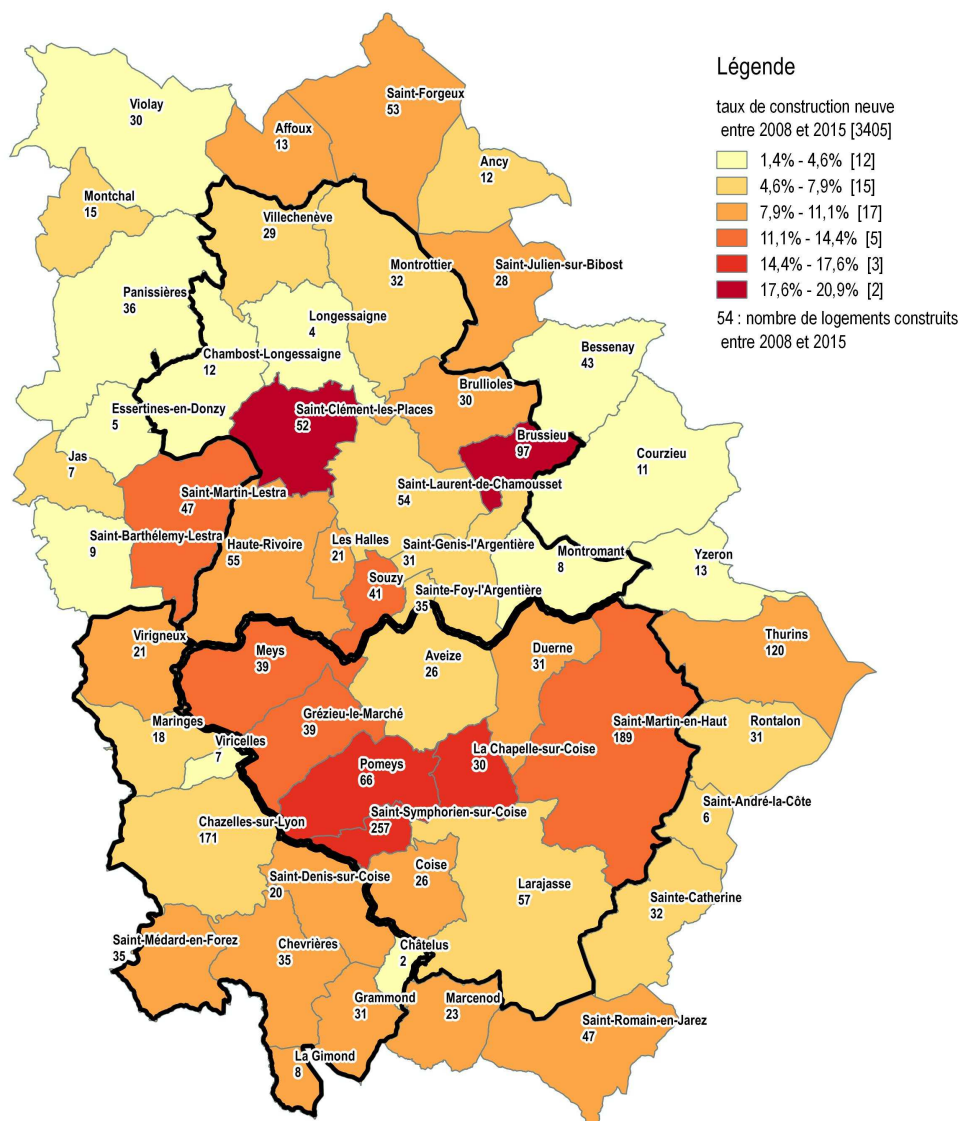
4.2) ... une rupture Rhône/Loire et un léger ralentissement entre 2008-2015

En effet, les territoires ligériens sont en retrait (CCFL et communes limitrophes situées dans la Loire au Nord/Ouest) par rapport aux territoires rhodaniens et à la Loire hors métropole stéphanoise. Les rythmes de constructions sont moins soutenus entre 2008-2015. Cela s'explique en partie par le ralentissement de la construction dû à la crise immobilière de 2008.

4.3) Des taux de construction neuve en dessous de la moyenne départementale pour une majorité de communes

Sur la période 1999-2015, un peu plus du tiers des communes ont un taux de construction neuve supérieur à la moyenne du Rhône hors métropole. Sur la période 1999-2007, les taux de construction neuve sont en dessus de la moyenne du Rhône hors métropole pour près de la moitié des communes composant le SCoT. Un recul s'observe sur la période 2008-2015 puisqu'elles ne sont qu'un peu plus du quart à être en dessus de la moyenne départementale. Les taux les plus élevés sont constatés dans des petites communes faiblement équipées en commerces et services (ex : Brussieu, La Chapelle-sur-Coise, Pomeys...). Dans ce contexte, la vigilance reste de mise quant au développement de certaines communes rurales moins équipées, éloignées des emplois.

Cependant, la construction neuve reste conséquente pour les centralités les plus importantes du côté du Rhône. Par exemple, les taux de constructions neuve sont supérieurs à la moyenne départementale sur la période 2008-2015 pour Saint-Symphorien-sur-Coise et Saint-Martin-en-Haut. Il convient de noter que des communes comme Chazelles-sur-Lyon dans la Loire ont une dynamique de construction un peu moins importante.



Carte n°10 : taux de construction neuve entre 2008 et 2015
 Source : SITADEL de 2008 à 2015 INSEE – RP 2008

4.4) Ce qu'il faut retenir

À l'échelle du SCoT, les taux de constructions neuves relevés dans les Monts du Lyonnais sont en dessous de la moyenne du Rhône hors métropole sur la période 2008-2015. Si l'accueil démographique se situe plutôt sur la CCCL, la dynamique de la construction neuve se situe plutôt au niveau de la CCHL. Malgré le ralentissement généralisé constaté (2008-2015), seule cette dernière conserve un taux de construction neuve supérieur à la moyenne relevée sur le Rhône hors métropole.

Le taux de construction neuve montre qu'une part importante de la construction se fait dans les bourgs définis au SCoT (ex : Symphorien-sur-Coise, Saint-Martin-en-Haut notamment). Toutefois, certaines communes plus rurales (Saint-Clément-des-Places, Pomeys, Meys, Souzy...) ont des taux de construction neuve bien souvent supérieurs à la moyenne départementale. La construction neuve ne se situe pas toujours sur les communes les mieux équipées. Pour la CCCL, seulement 18 % (2008-2015) de la construction neuve a été réalisée dans les « bourgs » définis au SCoT (Sainte-Foy-L'Argentière et Saint-Laurent-de-Chamousset). Il convient de noter qu'au vu de la problématique risque minier, la construction neuve reste plutôt dynamique à Sainte-Foy-L'Argentière.

5 Les formes d'habitats produites sont-elles diversifiées ?

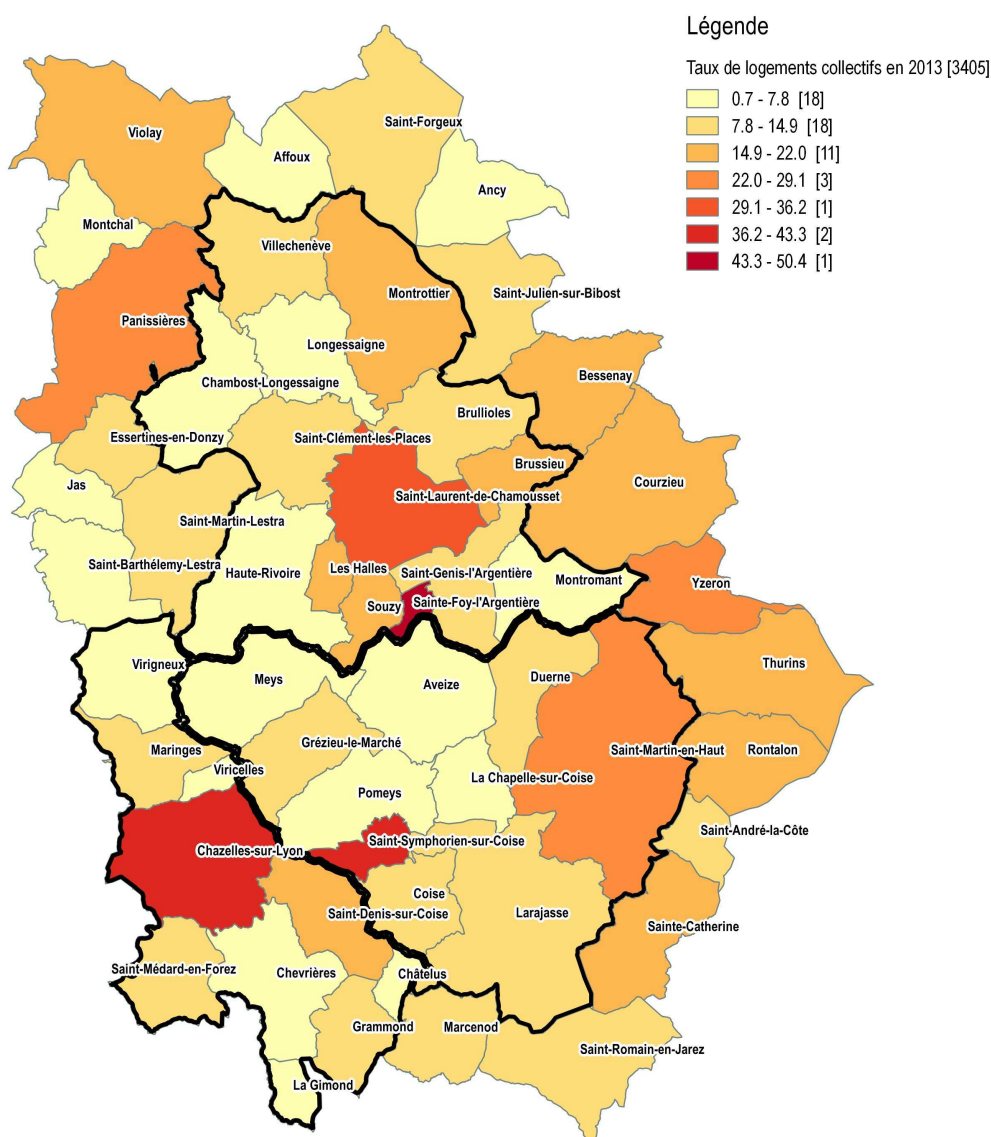
5.1) Un territoire où pré-domine largement le logement individuel en 2013...

La part de logements individuels (dans le parc de logements) reste largement prépondérante en 2013 dans la plupart des communes. 85 % des communes ont moins de 25 % de logements collectifs en 2013.

	% maisons en 2008 dans le parc de logements	% appartements en 2008 dans le parc de logements	% maisons en 2013 dans le parc de logements	% appartements en 2013 dans le parc de logements
CCFL	73	27	74	26
CCCL	80	20	81	19
CCHL	77	23	79	21
Rhône hors métropole	70	30	69	31

Tableau n°7 : part des maisons individuelles et du logement collectif dans le parc de logements
source : INSEE 2008 et 2013

Les 5 polarités (SCoT) ont un taux de logements collectifs supérieur à 25 % (moyenne Rhône hors métropole en 2013 : 30 %). La prudence est de mise dans l'interprétation de la carte ci-dessous dans le sens où une part importante de logements collectifs sur une petite commune peut s'expliquer par la présence de résidences spécialisées (personnes âgées, EHPAD, handicap...).



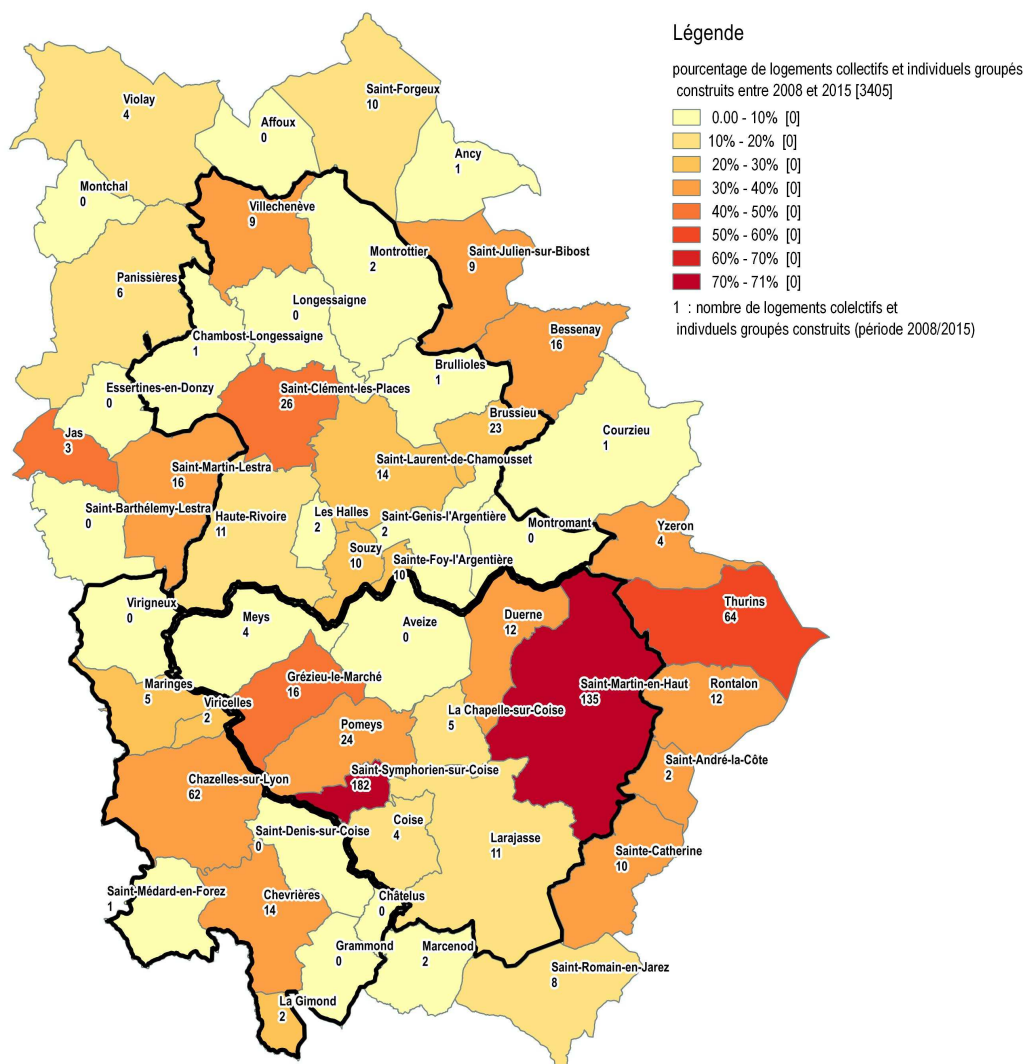
Carte n°11 : Part des logements collectifs dans le parc de logements en 2013
Source : INSEE RP 2013

5.2) ... une diversification des formes urbaines balbutiante

Un début de diversification des formes d'habitat sur la période 2006/2013 est constaté au niveau de la CCHL avec une part de logements collectifs et groupés dans la construction neuve qui passe de 23 % (1999-2007) à 52 % (2008-2015). En revanche, la part de logements individuels dans la construction neuve augmente pour la CCCL. La CCFL se caractérise par une certaine stabilité à ce niveau. Sur tous EPCI et sur toutes les périodes étudiées, la part de logements individuels purs est supérieure aux moyennes constatées aux échelles départementales.

	% logements individuels construits entre 1999 et 2007	% logements individuels groupés entre 1999 et 2007	% logements collectifs entre 1999 et 2007	% logements en résidence entre 1999 et 2007	% logements individuels construits entre 2008 et 2015	% logements individuels groupés entre 2008 et 2015	% logements collectifs entre 2008 et 2015	% logements en résidence entre 2008 et 2015
CCFL	74,7%	9,3%	16,0%	0,0%	75,3%	6,3%	18,4%	0,0%
CCCL	65,7%	6,5%	27,8%	0,0%	77,8%	9,4%	12,8%	0,0%
CCHL	77,1%	4,2%	16,1%	2,6%	48,3%	18,4%	33,3%	0,0%
SCOT monts du lyonnais	72,4%	6,2%	20,4%	1,0%	63,3%	13,0%	23,7%	0,0%
Loire hors métropole	71,5%	8,0%	19,0%	1,5%	63,2%	9,8%	25,1%	1,9%
Rhône hors métropole	50,8%	10,4%	37,8%	1,0%	39,8%	15,0%	43,3%	1,9%

Tableau n°8 : part des formes d'habitat dans la construction neuve
source : Sitadel de 1999 à 2015



Carte n°12 : part de logements collectifs et individuels groupés dans la construction neuve
Source : Sitadel : 2008 – 2015

Si l'on analyse les données au niveau communal, un effort de diversification de l'offre d'habitat est en marche (plutôt au Sud du territoire). Il concerne non seulement les communes les plus

structurées (Saint-Symphorien-sur-Coise, Saint-Matin-en-Haut, Sainte-Foy-l'Argentière...) mais aussi des communes plus rurales (Duerne, Grézieu le Marché...). Dans certaines communes situées en frange Sud côté Ouest Lyonnais (Rontalon, Yzeron, Thurins, Saint-André-la-Côte, Sainte-Catherine), la part de logements collectifs et individuels groupés dépasse 30 % (2008 – 2015).

L'analyse de la part de logements individuels purs construits hors procédure entre 1999 et 2015 nous montre que les moyennes constatées dans les Monts du Lyonnais sont en dessus des valeurs relevées dans le Rhône hors métropole. Le logement individuel pur construit en diffus (le plus consommateur en espaces) occupe une place importante dans la construction neuve dans les Monts du Lyonnais.

	n total de logements construits entre 1999 et 2015	n total de logements individuels purs hors procédure (1999-2015)	part des logements individuels purs hors procédure (1999-2015)
CCCL	1 410	339	24%
CCHL	1 788	318	18%
CCFL	916	228	25%
SCoT Monts du lyonnais	4 114	885	22%
Rhône hors métropole	47 011	7470	16%
Loire – CA Saint-Etienne Métropole	33 077	7836	24%

Tableau n°9 : part du logement individuel pur diffus dans la construction neuve
source : Sitadel de 1999 à 2015

5.3) Ce qu'il faut retenir

La part de logements collectifs est globalement inférieure dans les Monts du Lyonnais par rapport au Rhône hors métropole (30 % de logements collectifs). En effet, seuls les bourgs au SCoT ont des taux de logements collectifs supérieurs à 25 % en 2013 (Insee).

Si l'on analyse la construction neuve, un début de diversification est constaté pour la CCHL à partir de 2008. Sur cet EPCI, la part de logements individuels dans la construction neuve tombe à 48 % pour la période 2008-2015 (alors qu'elle était à 77 % entre 1999 et 2008). Toutefois, la part de logements individuels construits augmente pour le SCoT entre ces deux périodes. Sachant que la part de logements individuels reste stable sur les deux laps de temps (75 %) pour la CCFL, cela signifie que cette augmentation au niveau du SCoT est due à la forte augmentation de la part de logements individuels dans la construction neuve constatée pour la CCCL (qui passe de 66 % à 78 % entre ces deux périodes). Cela signifie également que l'accueil démographique important constaté sur la CCCL dans la première partie s'est traduit en grande partie par la construction de logements individuels. Une part significative de ces logements individuels ont été construits sous forme de diffus (SCoT : 22 % – Rhône hors métropole 16 %), le plus consommateur en espaces.

6 Les consommations en espaces résultant de la construction en logements sont-elles importantes ?

6.1) Les consommations en espaces restent globalement élevées...

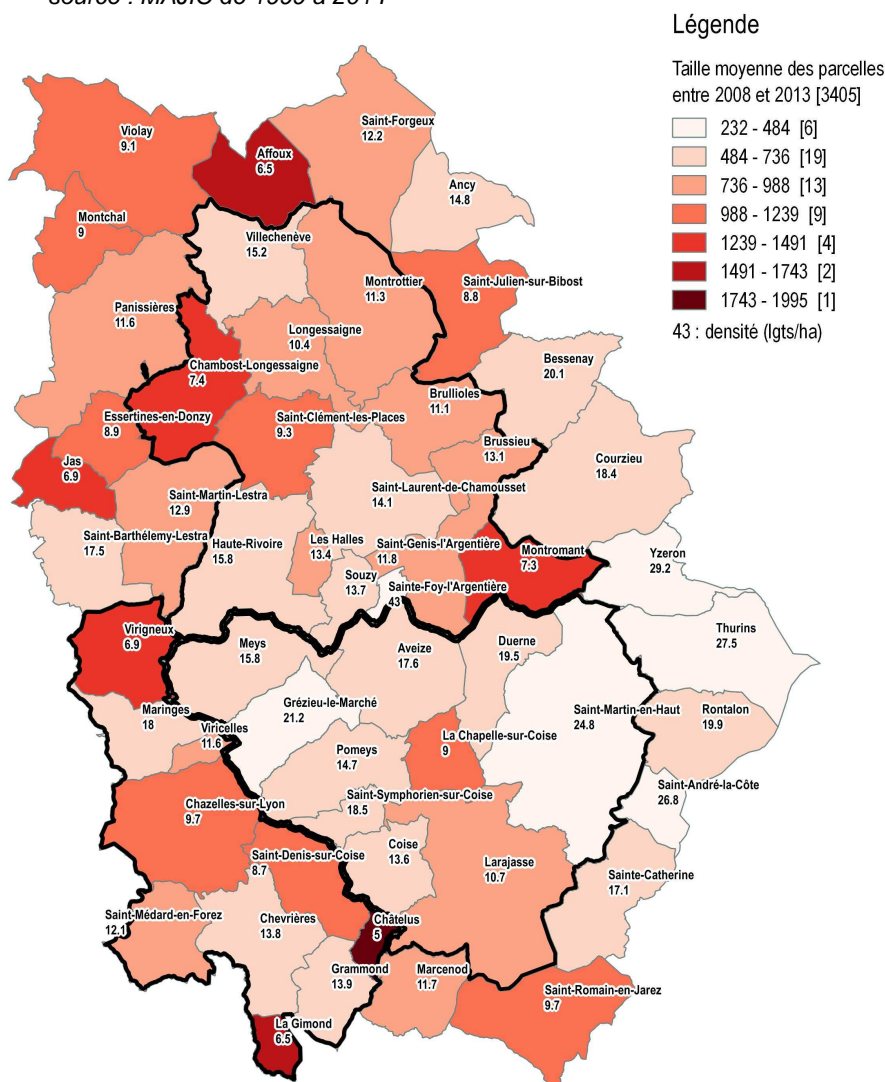
Corollaire d'une part importante de la construction neuve consacrée au logement individuel, les consommations en espaces restent assez élevées dans les Monts du Lyonnais. À l'échelle du SCoT, la densité moyenne des opérations en logements est d'environ 13 logements à l'hectare sur la période 1999/2014 (soit environ 750m² par nouveau logement). La légère rupture Nord/Sud vue en matière de diversification des formes d'habitat se retrouve logiquement avec des densités plus importantes relevées dans la CCHL, et les franges au Sud du côté du Rhône (cf carte infra). Les consommations en espaces relevées sur la CCFL restent élevées quelle que soit la période avec une densité qui tourne autour de 11lgts/ha. Sur les territoires en franges dans la Loire (que ce soit les communes situées sur Saint-Étienne Métropole au Sud ou celle situées au Nord dans le périmètre de la CC Collines du Matin), les consommations en espaces sont également élevées.

6.2) ...une légère tendance à la densification sur la période 2006/2014

Globalement, on observe un léger mieux sur la période 2006/2014 notamment sur la CCCL (de 13lgts/ha à 15lgts/ha). Pour la CCHL, la tendance est relativement stable (entre 15 et 16 lgts/ha selon les périodes). La carte présentant les consommations en espaces montre bien à l'échelle des communes les efforts réalisés en la matière que ce soient des communes rurales (Grézieu-le-Marché, Duerne...) ou plus urbaines (Saint-Symphorien-sur-Coise, Saint-Martin-en-Haut). Les communes situées au Nord du territoire (CCCL, franges côté Loire) sont celles où les consommations en espaces restent les plus importantes. Certaines communes importantes d'un point de vue démographique (Chazelles-sur-Lyon par exemple) situées dans la Loire poursuivent aussi leur développement sur un modèle péri-urbain classique. Il convient toutefois de rappeler que cet effort de densification reste en deçà des objectifs du SCoT (20 lgts/ha pour les villages et 25 lgts/ha dans les bourgs).

	surface consommée en ha 1999_2005	surface consommée en ha 2006_2014	surface consommée en ha 2008_2013	Densité sur la période 1999/2005 en logements/ha	Densité sur la période 2006/2014 en logements/ha	Densité sur la période 1999/2014 en logements/ha	Densité sur la période 2008/2013 en logements/ha
CCFL	36	38	28	10	11	11	11
CCHL	46	46	29	15	15	15	16
CCCL	42	46	34	13	15	14	14
Scot Monts du Lyonnais	124	130	92	13	14	13	14

Tableau n°10 : Densités en logements à l'hectare
source : MAJIC de 1999 à 2014



Carte n°13 : Surface consommée par logement supplémentaire entre 2008 et 2013
Source : MAJIC de 2008 à 2013

6.3) Ce qu'il faut retenir

À l'échelle du SCoT, les consommations en espaces représentent (entre 1999 et 2014) 750m² par nouveau logement construit (soit 13 logements/ha environ). Parallèlement au début de diversification des formes d'habitat identifié précédemment, un léger mieux est constaté avec des densités légèrement à la hausse (14 logements/ha pour le SCoT) sur la période 2008-2013. Les densités élevées sont relevées sur la CCHL (entre 15 et 16 logements par ha). Sur cette période, les densités augmentent légèrement pour les deux EPCI rhodaniens. En revanche, la CCFL reste un peu en retrait avec une densité moyenne qui stagne à environ 11 logements/ha quelle que soit la période considérée. À l'échelle communale, bon nombre de disparités apparaissent avec des densités se rapprochant des objectifs du SCoT (Saint-Martin-en-Haut, Grézieu-le-Marché, Duerne...) ou les dépassant parfois (Sainte-Foy-l'Argentière). A contrario, certains bourgs ont des densités un peu en retrait par rapport aux objectifs affichés dans le SCoT (Saint-Laurent-de-Chamousset, Chazelles-sur-Lyon notamment). Le territoire affiche donc plutôt une dynamique positive.

7 Le marché de l'immobilier est-il tendu dans les Monts du Lyonnais ?

La tension du marché de l'immobilier relève d'une analyse complexe nécessitant de croiser différents indicateurs. L'analyse du taux de vacance, des prix de l'immobilier, des résidences secondaires ont été réalisés. Ce premier éclairage mériterait d'être affiné dans le cadre du diagnostic complet réalisé dans le cadre d'un PLH.

7.1) Un marché globalement fluide voire détendu

Une vacance dans des ordres de grandeurs permettant d'assurer une fluidité du marché

Le taux de vacance est à manipuler avec précaution pour qualifier le marché de l'immobilier dans les sens où les causes de la vacance peuvent être nombreuses. Le croisement avec d'autres indicateurs est donc à réaliser. Le taux constaté sur les différents EPCI des Monts du Lyonnais (entre 6 et 8 %) permet de rester dans des ordres de grandeurs permettant d'assurer une bonne fluidité du marché. Le marché ne peut donc pas être considéré comme étant tendu sur ce secteur. Plus on s'éloigne de la métropole lyonnaise vers l'Ouest, plus le marché est détendu. À l'échelle communale, la majorité des communes sont dans un contexte d'un marché fluide voire détendu (taux de vacance supérieur à 8 %).

	Taux de vacance en 2008 (%)	Taux de vacance en En 2013 (%)
CCFL	7,7	8
CCCL	8,1	8,2
CCHL	6,5	7,2
Rhône hors métropole	6,4	7,2

Tableau n°11 : Taux de vacance
Source : INSEE RP 2008 et 2013

Malgré quelques disparités, la vacance reste donc contenue dans les Monts du Lyonnais – à la différence d'autres territoires comme le Beaujolais vert – et le marché peut être globalement considéré comme détendu avec un léger bémol pour la CCHL où le marché montre quelques signes de tension (vacance et coût de l'immobilier cf infra).

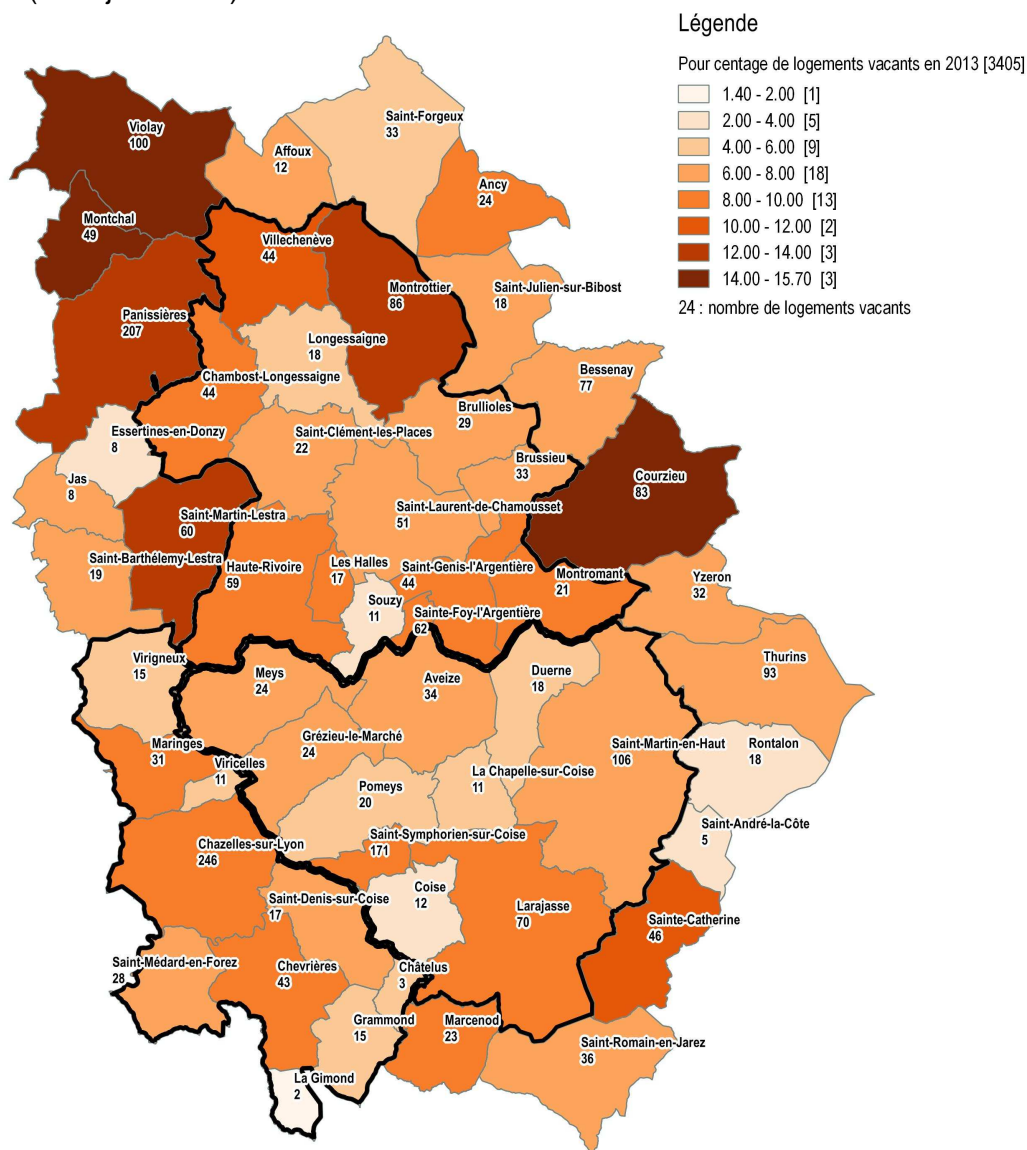
Des disparités entre polarités

Il convient de noter que même si la vacance reste élevée dans une commune démographiquement importante comme Saint-Symphorien-sur-Coise (9,5 %), la tendance est à un léger recul de cet indicateur entre 2008 et 2013 (-0,8%).

En revanche, la tendance est à l'augmentation de la vacance sur certains bourgs comme Chazelles-sur-Lyon. Une particularité est à noter à Saint-Martin-en-Haut avec une hausse de la

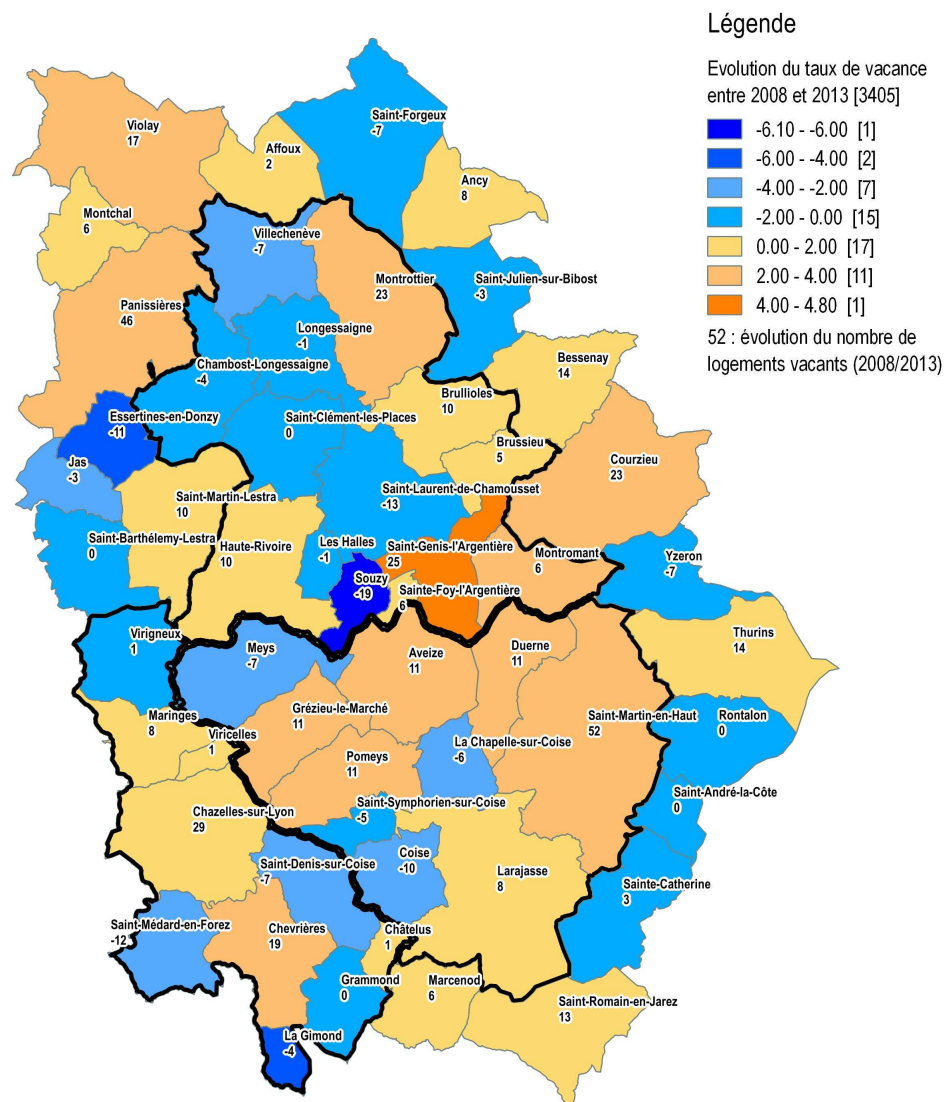
vacance plutôt conséquente entre 2008 et 2013 (+2,9 points) mais la commune reste dans les ordres de grandeurs réputés nécessaires à un marché fluide (6,2 %).

Dans la lignée de la tendance départementale, la vacance est à la hausse dans les Monts du Lyonnais. Toutefois, elle reste contenue dans les Monts du Lyonnais par rapport à certains territoires voisins (Beaujolais vert).



Carte n°14 : Taux de vacance en 2013

Source : INSEE RP 2013



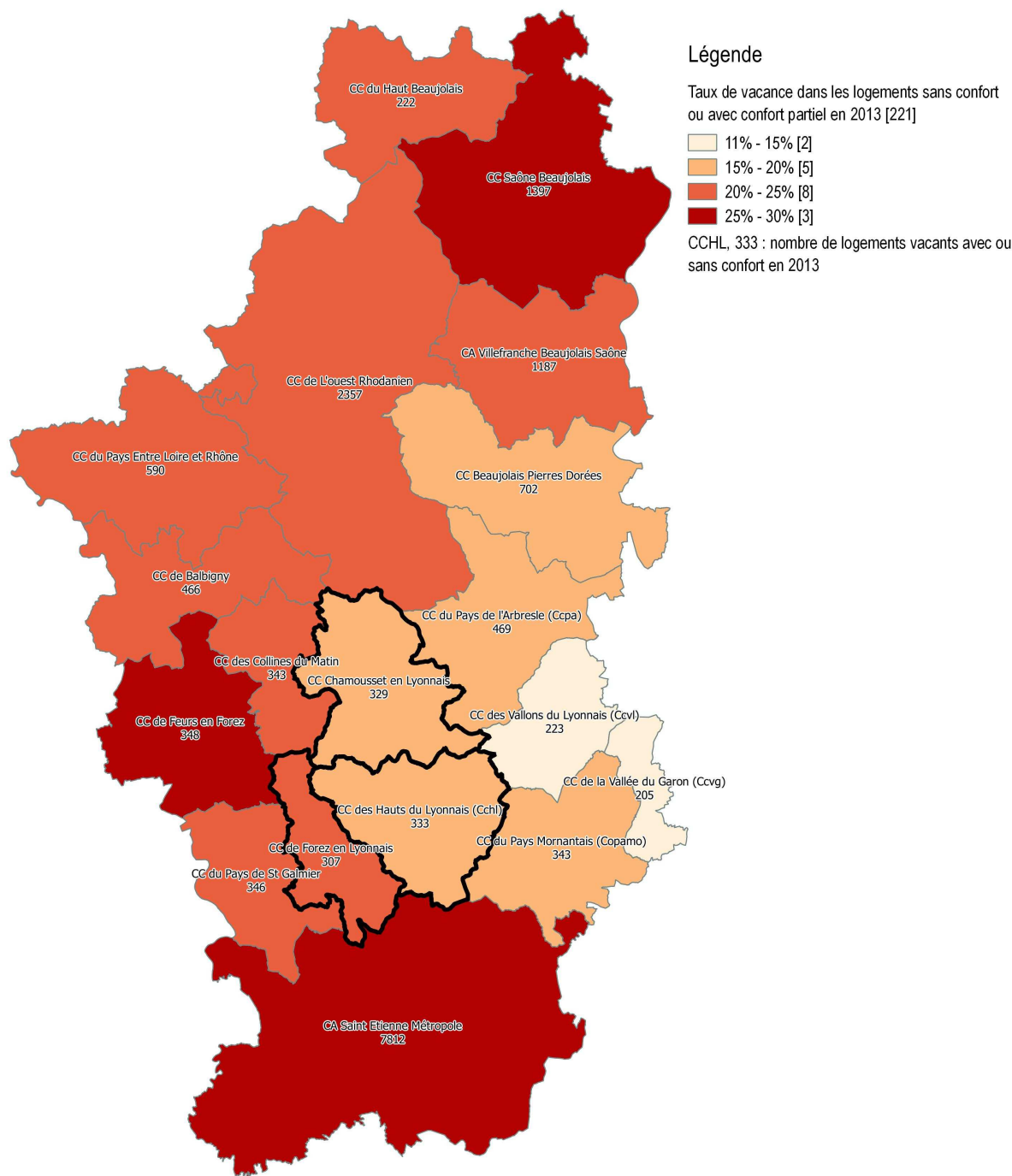
Carte n°15 : Évolutions du taux de vacance
source : INSEE RP 2008 et 2013

Une vacance dans les logements manquant de confort dans la moyenne départementale.

Exception faite de la CCFL où la vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel est en dessus de la moyenne relevée sur le Rhône hors métropole, les taux relevés pour la CCCL et la CCHL sont en deçà de la moyenne départementale. C'est sur la CCCL que ce taux est le plus bas dans les Monts du Lyonnais (18,4 %). Pour la CCHL, ce taux de vacance dans les logements manquant de confort est légèrement en dessous de la moyenne départementale. Dans les Monts du Lyonnais, ils sont un peu moins élevés par rapport à ceux relevés sur la COPAMO (16,7 %), CCPA (17 %) – cf carte n°16. Ce taux montre que la tension n'est pas particulièrement forte dans les Monts du Lyonnais par rapport à la moyenne départementale. Toutefois, cela veut également dire que certains ménages n'ont d'autres choix que d'occuper un logement manquant de confort.

	n total de logements (RP/RS/LV) sans confort ou confort partiel	n total de logements vacants sans confort ou confort partiel	taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel
CCCL	1788	329	18,4%
CCHL	1667	333	20,0%
CCFL	1389	307	22,1%
Rhône hors métropole	41477	8463	20,4%

Tableau n°12 : Taux de vacance dans les logements manquant de confort
Source : INSEE RP 2008 et 2013



Carte n°16 : taux de vacance dans les logements sans confort ou avec confort partiel dans le parc de logements vacants
 Source : Filocom 2013

7.3) Prix du marché : un territoire accessible

D'abord, cette rupture se matérialise par des prix du foncier 2 à 4 fois plus élevés dans l'Ouest Lyonnais par rapport aux Monts du Lyonnais (CCVL : 309 €/m² ; CCHL : 81 €/m²). Le prix d'une maison ancienne³ (plus de 5 ans au sens de Perval) est bien plus élevé dans l'Ouest lyonnais. Dans certains cas, le prix d'une maison ancienne peut être en moyenne plus de 2 fois plus cher (ex : entre la CCCL et la CCVL). Le prix (€/m²) pour les appartements⁴ est lui aussi bien plus élevé

3) Secret statistique pour les maisons neuves (moins de 5 ans)

4) Pour les appartements, il n'y a pas de distinction entre neuf et ancien. Il s'agit d'une moyenne globale pour cause de secret statistique.

sur le périmètre du SOL. L'attractivité résidentielle des Monts du Lyonnais est probablement en partie due à un coût du foncier et de l'immobilier en deçà des moyennes constatées sur les territoires environnants (effet report de l'Ouest Lyonnais vers les Monts du Lyonnais). En effet, les ménages qui ne peuvent s'installer dans l'Ouest Lyonnais sont probablement attirés par les Monts du Lyonnais au regard des prix du foncier et de l'immobilier facilitant l'accession à la propriété. Les prix du marché sont légèrement plus élevés sur la CCHL ce qui pourrait être un signe de tension à venir sur ce secteur.

Les coûts du foncier les plus bas sont sur la CC Collines du Matin dans la Loire (terrain à bâtir : 34 €/m²) à savoir au minimum 2 fois inférieurs par rapport aux intercommunalités du SCoT Monts du Lyonnais. Les prix des maisons individuelles anciennes et des appartements sont légèrement moins chers dans la CCFL par rapport à la CCCL et à la CCHL. Au Nord du territoire, les coûts de l'immobilier sur la CCOR sont globalement inférieurs à ceux pratiqués dans les trois intercommunalités des Monts du Lyonnais.

	prix moyen du terrain à bâtir en €/m ²	prix moyen maison de plus de 5ans	moyenne des prix en €/ m ² (total appartement : année de construction nc)
CCHL	81	181887	2210
CCCL	81	157801	1952
CCFL	78	148628	1803
CCPA	157	297484	2527
CCVL	309	321220	2700
COPAMO	284	275157	2864
CA OR	62	145412	1548
CCCM	34	147238	secret statistique

Tableau n°13 : prix sur le marché de l'immobilier
Source INSEE : Perval 2014

7.4) Des résidences secondaires sans influence sur le marché

Le pourcentage de résidences secondaires et leur évolution entre 2008 et 2013 (à la baisse) montre que le marché des résidences secondaires ne vient pas perturber le marché local de l'immobilier. Ce léger recul du pourcentage de résidences secondaires entre 2008 et 2013 pourrait s'expliquer par une transformation de résidences secondaires en résidences principales. Cela pourrait être annonciateur d'un début de tension du marché. Toutefois, il convient d'être prudents dans l'analyse de ces données dans le sens où le marché des résidences secondaires est en crise depuis 2008.

	%RS en 2008	% RS en 2013
CCFL	6,41%	5,43%
CCCL	8,85%	7,64%
CCHL	5,44%	4,55%
Rhône hors métropole	4,39%	3,78%

Tableau n°14 : Part des résidences secondaires en 2008 et 2013
source : Insee RP 2008 et 2013

7.5) Ce qu'il faut retenir

La vacance reste contenue dans les Monts du Lyonnais par rapport à certains territoires voisins où elle atteint des niveaux plus importants. Le marché de l'immobilier ne semble pas – a priori – être tendu si ce n'est sur l'ex-CCHL où les prix de l'immobilier sont légèrement plus élevés par rapport à la CCFL et à la CCCL. C'est sur la CCCL où le taux de vacance dans les logements manquant de confort est le plus bas. Ces deux facteurs sont-ils annonciateurs d'une tension à venir ? Il conviendrait d'approfondir ces éléments sur la tension du marché afin de caractériser notamment la pression de la demande, comment l'offre y répond, caractériser le renouvellement du parc de logements (démolitions/reconstructions), le niveau de loyer dans le parc locatif privé...

La question de l'adaptation du parc de logement – notamment en lien avec la problématique du vieillissement de la population – est susceptible de se poser avec acuité sur ce territoire.

8 Les bourgs et villages sont-ils attractifs ?

8.1) Une vacance qui touche indifféremment bourgs et villages

Comme cela a été vu précédemment, la vacance n'est pas vraiment un problème dans les Monts du Lyonnais. Toutefois, il est important de s'intéresser à la situation des centralités. Dans les Monts du Lyonnais, il existe un potentiel de résorption de la vacance sur certains bourgs identifiés au SCoT (en jaune dans le tableau) : Saint-Symphorien-sur-Coise et Chazelles-sur-Lyon (taux de vacance supérieur à 8 % en 2013 sur la commune et sans doute plus élevé sur le centre-ville). Ce sont deux polarités au SCoT.

	taux de vacance en 2013	évolution du taux de vacance entre 2008 et 2013 en points	taille moyenne des parcelles en m2 (2008-2013)
Saint-Symphorien-sur-Coise	9,5	-0,8	542
Chazelles-sur-Lyon	9,3	0,8	1032
Saint Martin en Haut	6,2	2,9	403
Saint Laurent de Chamousset	6,1	-1,8	710
Sainte-Foy-l'Argentière	8,3	0,1	232
Chevrières	9,1	3,7	722
Larajasse	8,2	0,5	930
Haute-Rivoire	9,3	1,1	635
Montrottier	12,3	3,0	888
Saint-Genis-l'Argentière	9,1	4,8	849
Maringes	10,0	1,8	556
Chambost-Longessaigne	8,9	-1,6	1347
Halles	8,2	-0,9	745
Montromant	9,7	2,3	1371
Villechenève	10,2	-2,5	656

Tableau n°15 : vacance et consommations en espaces
source : INSEE (RP 2008-2013) et MAJIC (2008-2013)

La situation de Saint-Martin-en-Haut pose question dans le sens où la commune voit parallèlement en même temps des habitants quitter son territoire (- 82 habitants entre 2008 et 2013) et la vacance augmenter significativement (+2,9 points soit + 52 logements vacants). Comme cela a été vu précédemment, le taux de vacance sur cette dernière commune reste faible (6,2 %) mais il est important de veiller à ce que phénomène ne s'aggrave pas. Certains villages sont également touchés par la problématique de la vacance.

La vacance a tendance à diminuer sur des communes identifiées comme bourgs dans le SCoT notamment Saint-Laurent-de-Chamousset ou Saint Symphorien-sur-Coise. Sur cette dernière, elle reste à un niveau élevé ce qui nécessite une vigilance. La question de la vitalité des bourgs et villages peut dans certains cas se poser. Si les données sur la vacance sont mises en perspective avec les consommations en espaces, Chazelles-sur-Lyon (« bourg » dans le SCoT) continue à avoir des consommations en espaces relativement importantes alors que la vacance est conséquente et augmente légèrement. D'autres communes qui ne sont pas polarités au SCoT (mais pôles de proximité au sens Insee en 2012 – parmi les communes en bleu dans le tableau) sont dans une situation identique : Montrottier, Saint-Genis-l'Argentière, Haute-Rivoire. Il en va de même sur certains villages où il serait intéressant – sans qu'ils soient pôles de proximité au sens Insee – d'analyser le potentiel en logements vacants (ex : Montromant, Villechenève ou Maringes). En effet, il peut y avoir dans certains d'entre eux des petits commerces de proximité (épicerie...) qu'il pourrait être intéressant de conforter en recentrant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine (vacance, dents creuses, greffes à l'existant).

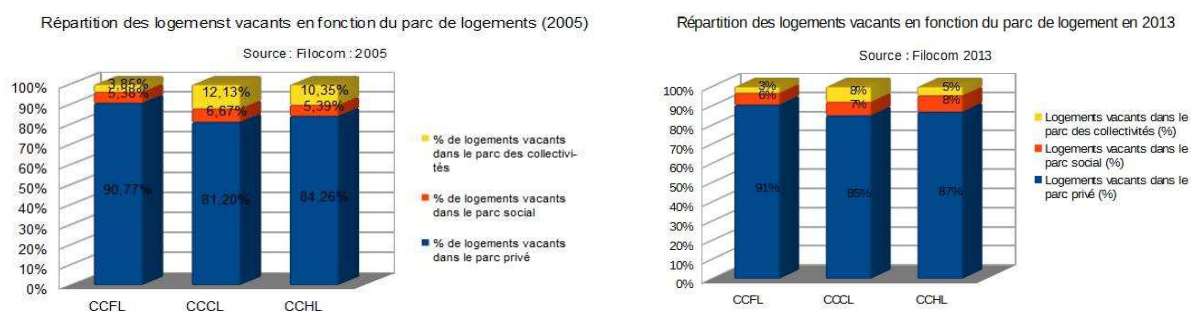
8.2) Une vacance en majorité dans le parc privé

Il convient de noter que la vacance touche avant tout le parc privé. Le pourcentage de logements vacants a d'ailleurs légèrement augmenté entre 2005 et 2013 dans le parc privé pour la CCHL et la CCCL (cf diagrammes 4 et 5). En valeur, le nombre de logements vacants diminue pour la CCCL notamment dans le parc privé (36 logements vacants en moins dans le parc privé – cf tableau n°16).

Concernant le parc des collectivités, on note une tendance à la réduction de la vacance entre 2005 et 2013. La tendance est par contre légèrement à la hausse de la vacance dans le parc social quelle que soit l'intercommunalité concernée.

	Parc Privé	Parc Social	Parc collectivités	Logements vacants
CCFL	72	9	0	81
CCCL	-36	1	-38	-73
CCHL	67	25	-36	56

Tableau n°16 : évolution du nombre de logements vacants en fonction du parc (entre 2005 et 2013)
source : FILOCOM 2005 et 2013



Diagrammes n°4 et 5 : répartition des logements vacants dans le parc de logement en 2005 et 2013
source : Filocom 2005

L'analyse de la durée de la vacance montre qu'environ 65 % des logements vacants le sont depuis plus d'1 an (cf tableau n°17). Pour ce qui concerne la CCHL et la CCCL, la part de logements vacants depuis plus de 2 ans représente respectivement 31 % et 38 %. Le fait que des logements soient vacants depuis longtemps s'explique en partie par leur vétusteté et/ou leur inadéquation aux besoins des habitants. Cette vacance structurelle permet d'avoir une idée du potentiel de rénovation en logements.

	n logements vacants dans le parc privé	Parc Privé : n. logements vacants depuis moins d'1 an	Taux de vacance inférieure à 1 an dans le parc privé	Parc Privé : n. logements vacants depuis plus de 2 ans	Taux de vacance supérieure des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé
CCFL	544	198	36%	secret statistique	secret statistique
CCCL	573	192	34%	219	38%
CCHL	645	210	33%	202	31%

Tableau n°17 : Durée de la vacance
source : FILOCOM 2013

8.3) Un faisceau d'indices montrant que la vacance touche plutôt les centres anciens

Une vacance qui a tendance à se situer plutôt sur les logements collectifs

Le taux de vacance constaté pour les logements collectifs est bien plus important par rapport à celui relevé pour les logements individuels. Sauf exception, les logements collectifs se situent plutôt dans les centres historiques.

Taux de vacance dans les logements collectifs et individuels

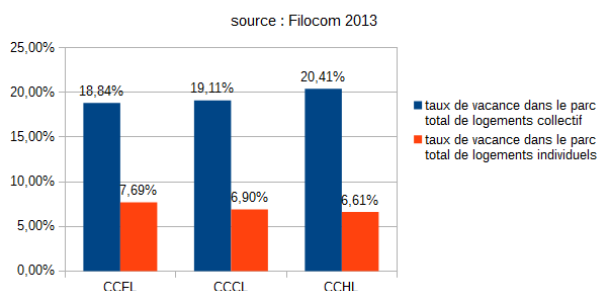


Diagramme n°6 : répartition des logements vacants en fonction du type de logement en 2013
source : Filocom 2013

Des logements vacants plutôt anciens

Les taux de vacance élevés relevés pour les logements construits avant 1915 (ou entre 1915 et 1948) montrent qu'une majorité des logements vacants se situent probablement en centre historique ou en faubourg. Toutefois, il convient de ne pas perdre de vue la spécificité des Monts du Lyonnais sur lesquels il y a un certain nombre de logements disséminés (fermes traditionnelles...).

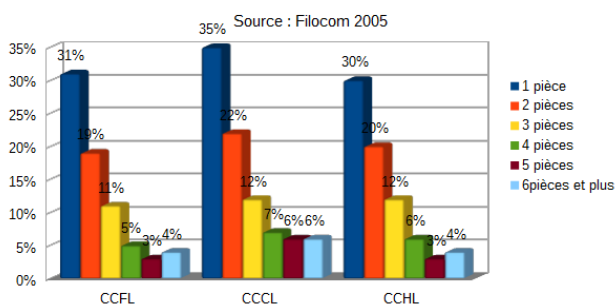
	taux de vacance parmi les logements construits avant 1915	taux de vacance parmi les logements construits entre 1915 et 1948	taux de vacance parmi les logements construits entre 1949 et 1967	taux de vacance parmi les logements construits entre 1968 et 1974	taux de vacance parmi les logements construits entre 1975 et 1981	taux de vacance parmi les logements construits entre 1982 et 1989	taux de vacance parmi les logements construits entre 1990 et 1998	taux de vacance parmi les logements construits après 1999
CCFL	16,7%	12,3%	9,5%	secret statistique	5,0%	secret statistique	secret statistique	3,4%
CCCL	14,0%	secret statistique	secret statistique	8,5%	7,0%	2,9%	secret statistique	4,6%
CCHL	15,5%	14,8%	secret statistique	5,9%	6,5%	4,1%	secret statistique	5,9%

Tableau n°18 : taux de vacance en fonction de la date de construction en 2013
source : Filocom 2013

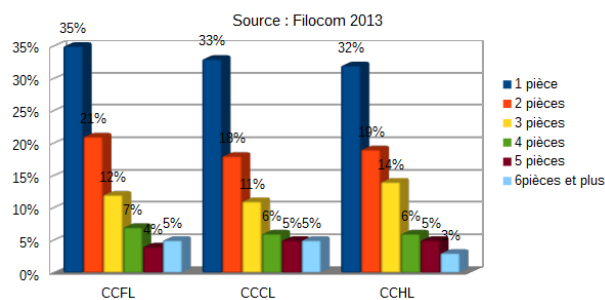
Une vacance qui touche plus les petits logements ...

Les diagrammes 7 et 8 montrent que les taux de vacance dans les petits logements (T1, T2 et T3) sont importants. Les évolutions du taux de vacance par type de logements montrent une certaine stabilité voire une légère augmentation dans les petits logements. Sur la CCCL, le taux de vacance des petits logements recule sur les T1, T2 et T3. La tendance est différente pour la CCHL et la CCFL où ces taux de vacance augmentent de manière plus ou moins sensible (sauf pour les T2 au niveau de la CCHL où l'on constate une légère diminution).

Taux de vacance en fonction du nombre de pièces en 2005



Taux de vacance en fonction du nombre de pièces en 2013



Diagrammes 7 et 8 : taux de vacance en fonction du nombre de pièces en 2005 et 2013
source : Filocom 2005 - 2013

L'analyse des données ci-dessus montre qu'il y a potentiellement de la rénovation à réaliser quel que soit le nombre de pièce des logements.

Une vacance en partie due au manque de confort

La répartition des logements vacants montre 50 % d'entre eux manquant de confort. Les Monts du Lyonnais se situent dans une situation intermédiaire par rapport aux EPCI voisins : entre la CA Ouest Rhodanien (qui a une importante problématique sur la vacance) et l'Ouest Lyonnais. La vacance s'explique donc en partie par le mauvais état des logements. A contrario, tout cela signifie que 50 % environ des logements sont tout confort. Pour la CCHL, cette proportion de logements vacants tout confort monte même jusqu'à 55 %.

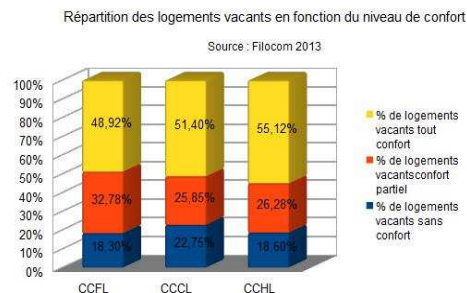
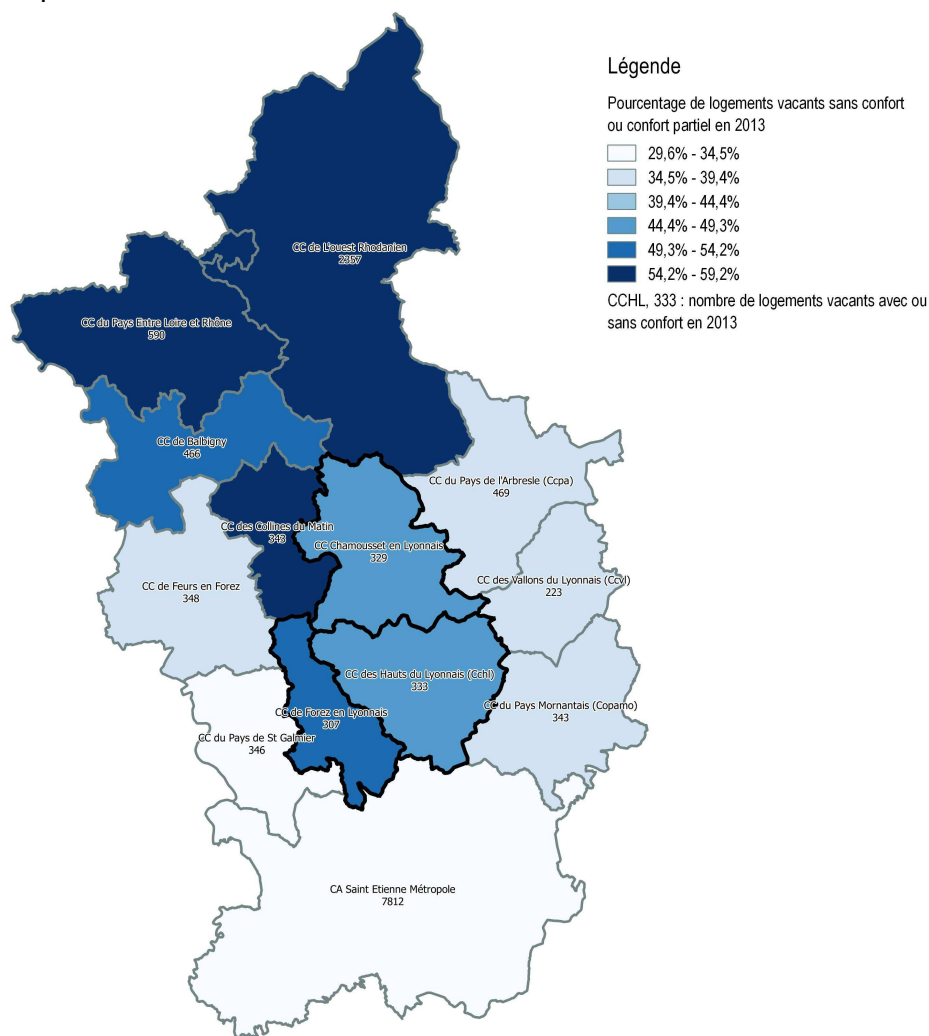


Diagramme n°9 : répartition des logements vacants en fonction du critère confort en 2013
source : Filocom 2013

Cela amène à se poser la question de l'attractivité de ces logements vacants (localisation, absence de services, de commerces ou accès difficile...)? Cumulé à un pourcentage de logements vacants manquant de confort important, cela pourrait révéler une problématique de parc en logement vacant inadapté.



Carte n°17 : pourcentage de logements vacants manquant de confort dans le parc de logements vacants
Source : Filocom 2013

8.4) Ce qu'il faut retenir

Au vu des taux de vacance relevés en 2013 à Symphorien-sur-Coise (9,5 %) ou Chazelles-sur-Lyon (9,3 %), la question de la vitalité de ces bourgs pose question. Il en va de même pour Saint-Martin-Haut qui voit d'une part, ses habitants quitter le territoire communal et d'autre part la vacance croître fortement entre 2008 et 2013 (+2,9 points). Même si le taux de vacance en 2013 n'a rien d'alarmant sur cette commune (6,2 %), son augmentation amène à une certaine vigilance. Des villages comme Montrottier, Saint-Genis-l'Argentière ou Haute-Rivoire (pôles de proximité en 2012 au sens Insee) ont un taux de vacance élevé en 2013 (et qui augmente significativement).

La vacance touche plutôt les centres anciens. Toutefois, ce raisonnement mérite d'être un peu tempéré dans le sens où il y a de l'habitat ancien disséminé dans les Monts du Lyonnais (hameaux, fermes traditionnelles).

Si l'on regarde la vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 2 ans pour des questions de vétusté/d'inadaptation), le potentiel dans le parc privé est relativement important (219 logements pour la CCCL et 202 logements pour la CCHL). La question de l'adaptation des logements vacants mérite d'être posée quant à leur attractivité (taille, luminosité, parties communes...). Ces différents éléments mériteraient d'être affinés avec une étude de terrain.

9 L'offre en logements sociaux répond-elle aux besoins des habitants ?

9.1) Des revenus des ménages générant un besoin en logements sociaux...

Des revenus en deçà des moyennes départementales et de l'Ouest Lyonnais

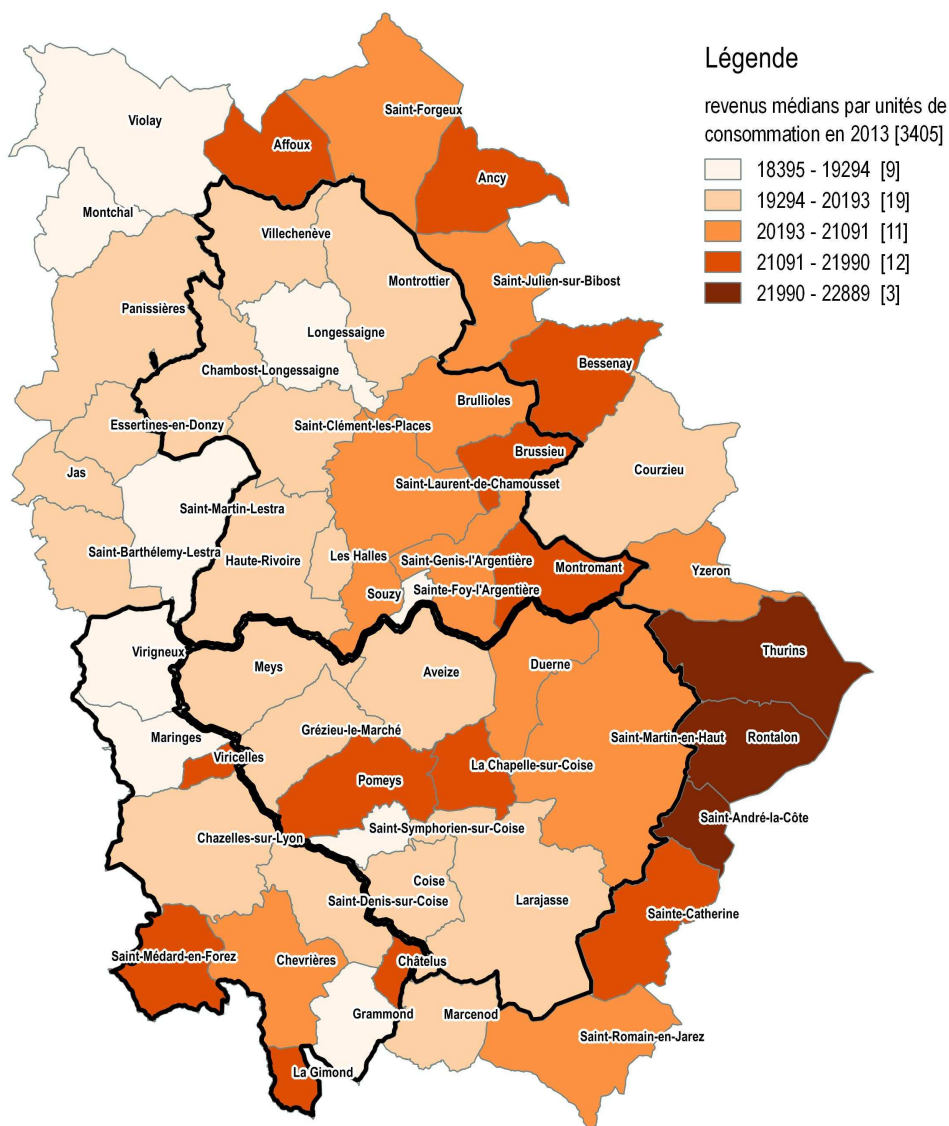
Les revenus médians des ménages par unité de consommation⁵ dans les Monts du Lyonnais sont globalement en deçà de la moyenne du Rhône. Une première rupture entre les Monts du Lyonnais et l'Ouest Lyonnais ressort de l'analyse. En effet, les revenus des habitants des Monts du Lyonnais sont largement en dessous des moyennes constatées pour les intercommunalités concernées. Ils figurent parmi les EPCI où les revenus sont les plus bas (Rhône et métropole). Les revenus des ménages sont dégressifs d'Est en Ouest. Par contre, les revenus des ménages les plus défavorisés (1^{er} décile : par exemple, dans le département du Rhône, 10 % de la population a des revenus inférieurs à 10 908,8 €) sont supérieurs à la moyenne départementale et oscillent en 2013 autour de 12 000 €. Cela s'explique par les faibles revenus du 1^{er} décile sur la métropole lyonnaise et l'agglomération caladoise qui tirent la moyenne de « l'ancien » Rhône vers le bas. En outre, le rapport inter-décile⁶ permet d'illustrer les inégalités. Plus il est élevé, plus les inégalités sont importantes. L'analyse des données montre que les inégalités sont moins marquées dans les Monts du Lyonnais par rapport à l'Ouest Lyonnais et au Rhône.

5— 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.

6— calcul du rapport inter-décile : décile 9 (les 10 % de ménages aux revenus les plus élevés) / décile 1 (les 10 % des ménages aux revenus les plus faibles)

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

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



Carte n°18 : Revenus médians par unité de consommation en 2013
Source : INSEE – DGFIP – Cnaf -Cnav - Ccmsa, fichier localisé social et fiscal

Des propriétaires et des locataires touchés par des phénomènes de pauvreté

Le taux de pauvreté global – bien qu’inférieur à la moyenne départementale – est supérieur dans les Monts du Lyonnais par rapport aux EPCI de l’Ouest Lyonnais. Le taux de pauvreté – bien que moins important par rapport aux données relevées sur d’autres intercommunalités (comme la CCSSB, la CCHB ou la CAVBS) – reste important dans les Monts du Lyonnais. Le taux de pauvreté est légèrement inférieur pour les locataires par rapport aux données relevées pour le département du Rhône (cela s’explique par le fait que la métropole lyonnaise et l’agglomération de Villefranche tirent la moyenne vers le bas). La CCCL et la CCFL sont les plus touchées par la pauvreté chez les locataires. En revanche, le taux de pauvreté est plus important pour les propriétaires par rapport aux valeurs relevées dans le Rhône et les intercommunalités voisines. Tous ces éléments confortent la « rupture » entre Monts du Lyonnais et Ouest Lyonnais. Il n’y a pas vraiment de spécificités à signaler pour les habitants de la CCFL.

Une part importante de ménages aux revenus modestes

Toutes les intercommunalités ont vu leur part de ménages modestes diminuer de manière significative entre 2005 et 2013. Dans les Monts du Lyonnais, la part des ménages modestes (dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM – PLAI) est supérieure à la moyenne départementale (21 % en 2013). Il en va de même pour les ménages dont les revenus sont compris entre 60 % et 100 % du plafond HLM qui, en 2013, est aussi supérieure à la moyenne relevée dans le Rhône hors métropole. La proportion de ménages dont les revenus sont compris entre 100 % et 130 % du plafond HLM est dans la moyenne départementale. En revanche, la part de ménage dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond HLM a augmenté (presque doublé) quel que soit l’EPCI concerné (tout en restant en deçà de la moyenne départementale). Le pourcentage de ménages éligibles au logement social reste supérieur à la moyenne relevée sur le Rhône hors métropole.

	nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2005	% de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2005	Nombre de ménages dont les revenus sont entre 60 % et 100 % du plafond HLM en 2005	% de ménages dont les revenus sont entre 60 % et 100 % du plafond HLM en 2005	Nombre de ménages dont les revenus sont entre 100 % et 130 % du plafond HLM en 2005	% de ménages dont les revenus sont entre 100 % et 130 % du plafond HLM en 2005	nombre de ménages dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond HLM en 2005	% de ménages dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond HLM en 2005	Nombre de ménages en 2005
CCCL	2077	43%	1725	36%	545	11%	499	10%	4846
CCHL	2343	43%	1863	35%	606	11%	607	11%	5419
CCFL	1718	42%	1564	38%	458	11%	383	9%	4123
CCPA	3308	26%	4156	33%	2194	17%	3039	24%	12697
CCVL	1944	22%	2627	30%	1581	18%	2682	30%	8834
COPAMO	2317	25%	3012	32%	1611	17%	2364	26%	9304
CAOR	8260	41%	7419	36%	2505	12%	2292	11%	20476
Rhône hors métropole	47635	30%	51754	33%	24849	16%	33616	21%	157854

Tableau n°20 : ménages modestes en 2005

Source : Filocom 2005

	nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2013	% de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2013	Nombre de ménages dont les revenus sont entre 60 % et 100 % du plafond HLM en 2013	% de ménages dont les revenus sont entre 60 % et 100 % du plafond HLM en 2013	Nombre de ménages dont les revenus sont entre 100 % et 130 % du plafond HLM en 2013	% de ménages dont les revenus sont entre 100 % et 130 % du plafond HLM en 2013	nombre de ménages dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond HLM en 2013	% de ménages dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond HLM en 2013	Nombre de ménages en 2013
CCCL	1535	27%	1986	35%	1036	18%	1098	20%	5655
CCHL	1679	28%	1976	32%	1135	19%	1253	21%	6043
CCFL	1219	27%	1722	38%	801	18%	800	17%	4542
CCVL	1424	13%	2488	24%	1979	19%	4615	44%	10506
COPAMO	1661	15%	2735	26%	2144	20%	4174	39%	10714
CAOR	6191	29%	7700	35%	3757	17%	4064	19%	21712
CCPA	2385	17%	3825	27%	2742	19%	5367	37%	14319
Rhône hors métropole	36764	21%	50666	28%	33365	19%	58019	32%	178814

Tableau n°21 : ménages modestes en 2013

Source : Filocom 2013

Les bas revenus constatés sur le territoire, la part de ménages modestes, comme le taux de pauvreté relativement important constaté pour les locataires, mettent en avant un besoin en logements sociaux. Il conviendrait toutefois de confronter cela au niveau des loyers dans le parc privé de manière à voir dans quelle mesure il n’y a pas de concurrences entre parc locatif privé et parc locatif public.

Des revenus faibles dans le parc locatif privé

Les revenus médians par statut d'occupation nous montre d'abord qu'il y a une certaine homogénéité des trois EPCI des Monts du Lyonnais. Globalement, les revenus bruts médians des locataires privés sont faibles par rapport à ceux des propriétaires occupants et par rapport à la médiane générale des ménages (colonne Total). Les revenus des locataires privés sont légèrement en dessus de ceux de locataires HLM. Les revenus des locataires des collectivités sont eux aussi largement en dessous de la médiane.

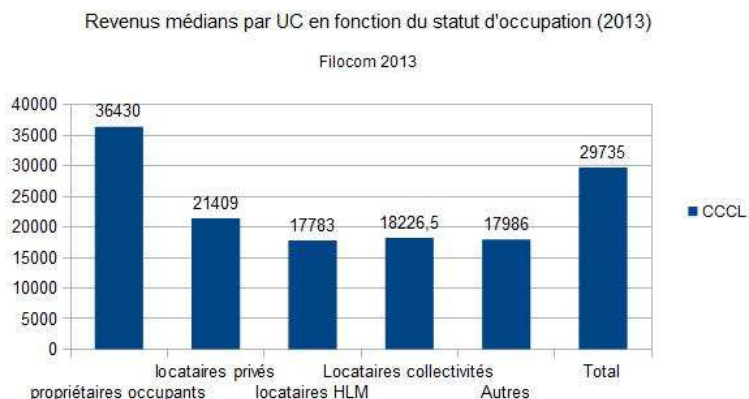


Diagramme n°10 : revenu fiscal médian par UC par statut d'occupation sur la CCCL
source : Filocom 2013

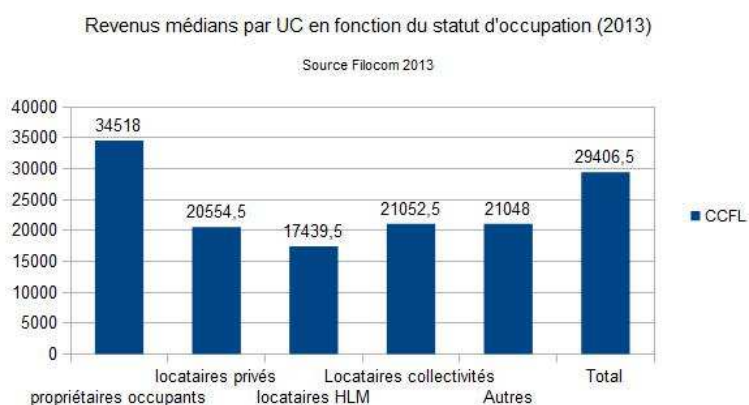


Diagramme n°11 : revenu fiscal médian par UC par statut d'occupation sur la CCFL
source : Filocom 2013

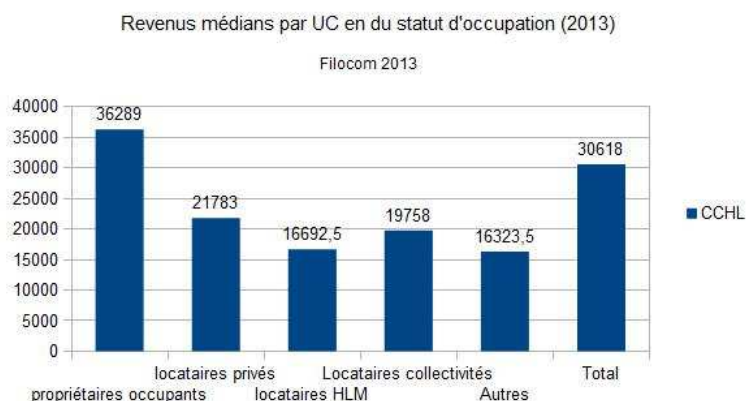


Diagramme n°12 : revenu fiscal médian par UC par statut d'occupation sur la CCHL
source : Filocom 2013

De ce fait, les revenus de bon nombre de locataires du parc locatif privé doivent se situer dans un

ordre de grandeur similaire à celui des habitants du parc locatif social. Cela interroge sur les fonctions sociales du parc locatif privé.

9.2) ... des besoins en logements sociaux partiellement satisfaits par le parc social

Le parc privé : un territoire territoires dans les moyennes départementales

Globalement, le territoire d'études est composé majoritairement de propriétaires occupants (entre 67 % et 70 %). Ces ordres de grandeurs se situent légèrement au-dessus des moyennes constatées dans le Rhône hors métropole (66 %). Le taux de locataires privés est légèrement en deçà des moyennes départementales. Pour la CCFL et la CCCL, cette proportion augmente légèrement entre 2008 et 2013.

	taux de propriétaires occupants en 2013	taux de locataires privés en 2013	taux de locataires HLM en 2013	taux de logés à titre gratuit en 2013	Evolution en point de la proportion de propriétaires en points (entre 2008 et 2013)	Evolution en point de la proportion de locataires privés en points (entre 2008 et 2013)	Evolution en point de la proportion de locataires HLM en points (entre 2008 et 2013)	Evolution en point de la proportion de logés à titre gratuit en points (entre 2008 et 2013)	évolution nombre locataires HLM en valeur entre 2008 et 2013
CCFL	67,69%	21,06%	9,42%	1,83%	0,60	0,02	-0,71	0,09	-3
CCCL	67,13%	20,46%	10,65%	1,76%	1,62	0,52	-1,85	-0,28	-47
CCHL	69,80%	19,72%	8,61%	1,87%	1,63	-0,98	-0,37	-0,28	14
SCoT Monts du Lyonnais	68,29%	20,35%	9,54%	1,82%	1,33	-0,19	-0,97	-0,18	-36
Rhône hors métropole	66,38%	21,50%	10,14%	1,98%	0,86	0,08	-0,44	-0,50	630

Tableau n°22 : statut d'occupation des logements et évolutions en %

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

	Evolution du nombre de RP occupées par des propriétaires entre 2008 et 2013	Evolution du nombre de RP occupées par des locataires privés entre 2008 et 2013	Evolution du nombre de RP occupées par des locataires HLM entre 2008 et 2013	Evolution du nombre de RP occupées par des logés à titre gratuit entre 2008 et 2013
CCFL	216	57	-3	9
CCCL	386	72	-47	-6
CCHL	374	39	14	-8
SCoT Monts du Lyonnais	976	168	-36	-6

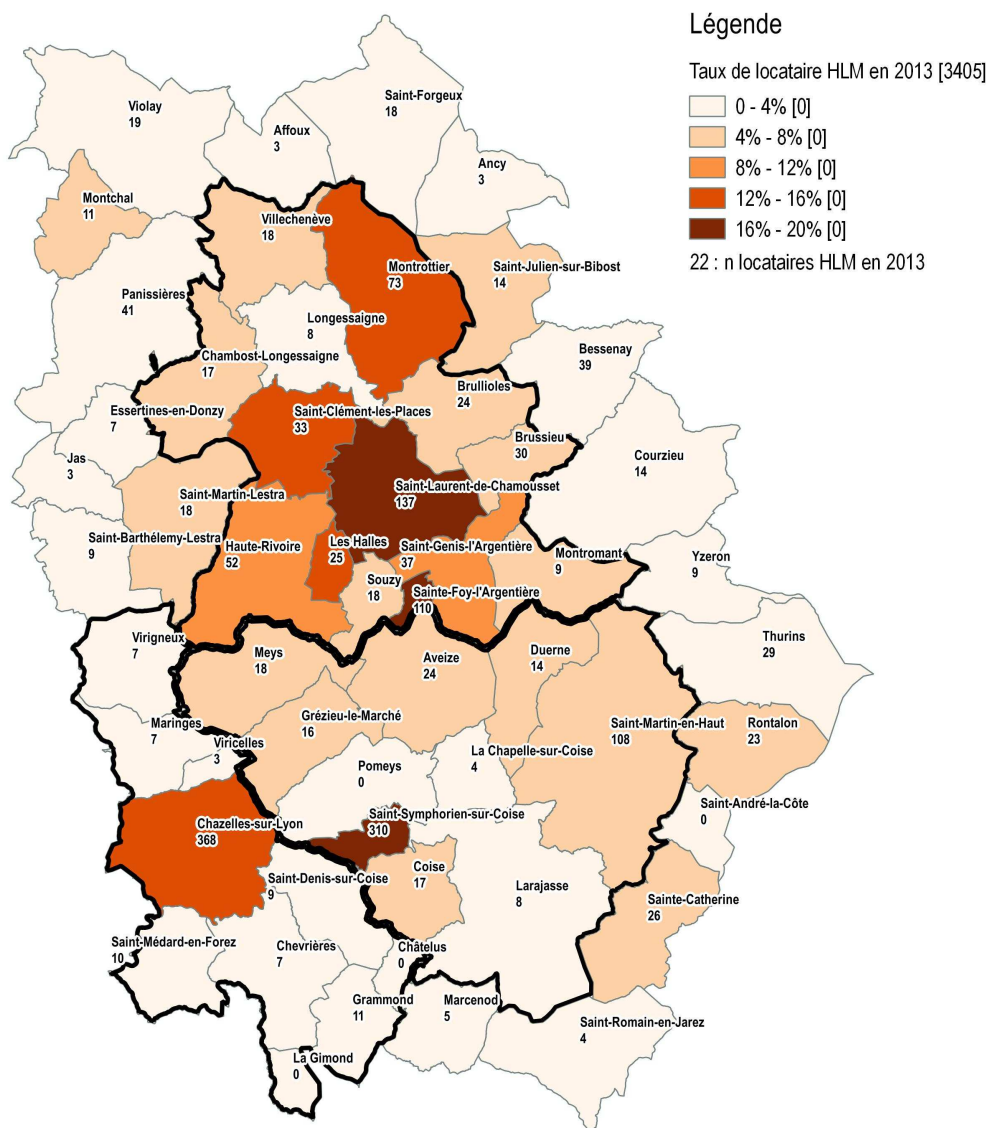
Tableau 23 : évolutions en volume

Source : INSEE – RP 2008 et 2013

Une stagnation voire un recul de la proportion globale de logements sociaux

Exception faite de la CCHL, la part et le volume de logements sociaux diminuent dans les Monts du Lyonnais pour la CCCL et la CCFL (cf infra tableaux n°22 et 23). Cela peut s'expliquer par différents facteurs (ventes des bailleurs...). Les communes situées dans les franges que ce soit dans le Rhône ou dans la Loire ont peu de logements sociaux (entre 0 % et 3 % environ). À l'échelle communale, les plus forts taux de logements HLM se retrouvent logiquement dans les communes les plus importantes (Saint-Symphorien-sur-Coise, Saint-Laurent-de-Chamousset, Sainte-Foy-l'Argentière et dans une moindre mesure Chazelles-sur-Lyon...). A contrario, d'autres communes importantes à l'échelle du territoire ne disposent pas d'un important vivier de logements locatifs sociaux avec par exemple Saint-Martin-en-Haut (7 %). Il est aussi important de noter que certaines communes rurales comme Montrottier ou Saint-Clément-des-Places ont un pourcentage de logements sociaux (autour de 13 %) au-dessus de la moyenne départementale. Notons qu'une très forte majorité de communes du SCOT sont en deçà de la moyenne du Rhône hors métropole (10 %) en termes de logements locatifs sociaux (80 % des communes environ).

En volume, le nombre de résidences principales occupées par des locataires privés augmente légèrement. Combiné au recul plus ou moins marqué de la proportion et du nombre de logements HLM, cela pose la question de la fonction sociale du parc locatif privé.



Carte n°19 : Taux de locataires HLM en 2013
 Source : INSEE – RP 2013

ne poserait pas problème sauf que le parc privé ne semble pas être en très bon état – comme nous le verrons dans les développements à venir – dans les Monts du Lyonnais. Il est possible qu'un certain nombre de locataires privés ou de propriétaires occupant vivent dans des logements manquant de confort.

Les ménages modestes habitent donc en majorité dans le parc privé (en tant que propriétaire occupant ou locataire dans le parc privé). Or, le parc privé ne semble pas être globalement en très bon état dans les Monts du Lyonnais. Il est probable qu'un certain nombre de locataires privés ou de propriétaires occupant vivent dans des logements manquant de confort.

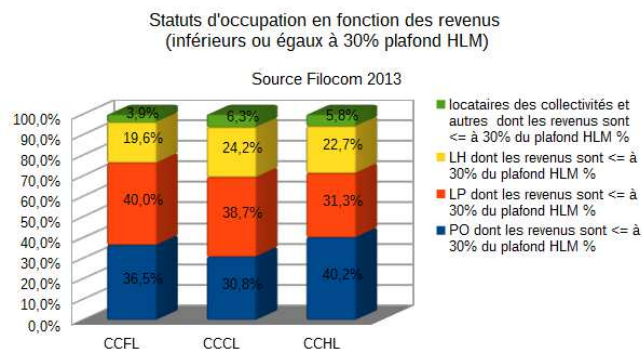
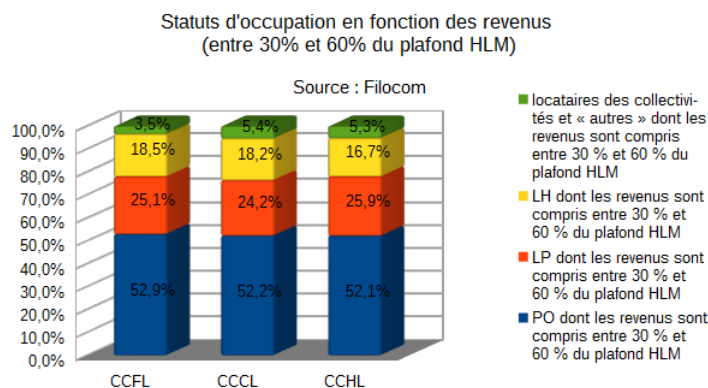
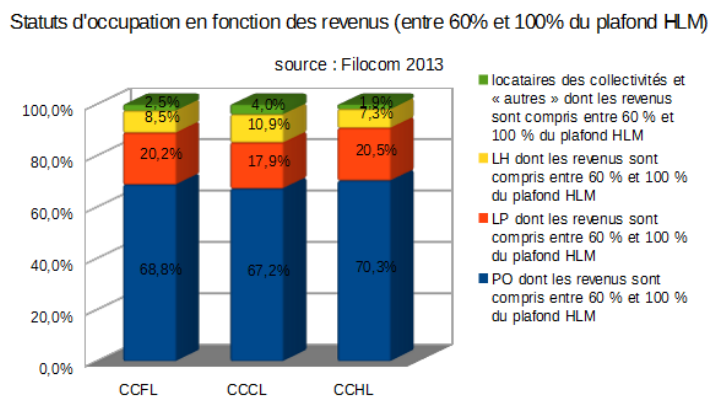


Diagramme n°13 : statuts d'occupation et plafonds HLM (inf ou égal à 30 %)
Source : Filocom 2013



Diagrammes n°14 : statuts d'occupation et plafonds HLM (entre 30 % et 60 %)
Source : Filocom 2013



Diagrammes n°15 : statuts d'occupation et plafonds HLM (entre 60 % et 100 %)
Source : Filocom 2013

Peu de pression relevée sur le parc locatif social

Au vu du nombre de logements sociaux et de la proportion de ménages aux revenus modestes éligibles aux logements sociaux (revenus inférieurs à 130 % du plafond HLM), des besoins en logements locatifs sociaux ne semblent pas être satisfaits. Une part importante de ces ménages éligibles au logement social sont bien souvent propriétaires occupants ou locataires dans le parc privé. Même si le pourcentage de logements sociaux reste dans les ordres de grandeurs du Rhône hors métropole, leur pourcentage diminue entre les deux derniers recensements alors que le nombre et le pourcentage de ménages modestes reste important (malgré une diminution constatée entre 2005 et 2013). Pourtant, les indicateurs de tension (cf tableau n°24 – SNE) montrent que globalement, le pourcentage de demandes en LLS non satisfaites reste relativement faible dans les Monts du Lyonnais. Il n'y a donc pas de tensions particulières sur le logement social. Cela ne signifie pas toutefois qu'il n'y a pas de besoins en logements sociaux.

	n demandes (stock juin 2016)	n log attribués (juin 2016)	% de demandes non satisfaites	Indicateur de tension
CC Chamousset en Lyonnais	67	66	1,49%	1
CC des Hauts du Lyonnais	91	65	28,57%	1,4
CC de Forez en Lyonnais	46	36	21,74%	1,3
CC des Vallons du Lyonnais	225	78	65,33%	2,9
CC du Pays de l'Arbresle	286	139	51,40%	2,1
CC du Pays Mornantais	213	63	70,42%	3,4
Communauté d'agglomération Ouest Rhodanien	377	226	40,05%	1,7

Tableau n°24 : demandes en LLS non satisfaites
Source : SNE 2016

9.3) Ce qu'il faut retenir

Les revenus des ménages dans les Monts du Lyonnais sont globalement faibles par rapport à la moyenne départementale. Les revenus des ménages sont d'ailleurs parmi les plus bas si l'on compare par rapport aux EPCI du Rhône hors métropole. Une « rupture » est marquée entre Ouest Lyonnais et Monts du Lyonnais sur les questions de revenus, de pauvreté des propriétaires comme des locataires. Les ménages modestes (éligibles aux logements sociaux) sont d'ailleurs fortement représentés dans les Monts du Lyonnais.

En termes de structure du parc de logements, le territoire se situe dans les moyennes du Rhône hors métropole pour les proportions de propriétaires occupants ou de locataires privé. À l'échelle du SCoT, le pourcentage de locataires HLM (9,14 %) reste légèrement en deçà de la moyenne du Rhône hors métropole (10,14 %). C'est sur la CCHL où le taux de locataires HLM est le plus faible (8,61 %). Les logements sociaux sont plutôt situés sur les bourgs inscrits au SCoT. Saint-Martin-en-Haut a un taux de logements sociaux (7 %) inférieur à la moyenne départementale.

Les ménages modestes éligibles aux logements sociaux sont en grande partie propriétaires ce qui vient corroborer les éléments précédemment développés sur les prix du foncier et de l'immobilier comme vecteur de l'attractivité du territoire. Sachant que les besoins pour les ménages modestes sont partiellement couverts par le parc locatif social, le parc privé joue donc en grande partie ce rôle. Dans ce cadre, on ne constate pas de tension particulière sur le parc locatif social dans les Monts du Lyonnais. Une analyse du montant des loyers dans le parc privé permettrait de voir s'il n'y a pas concurrence entre parc locatif social et privé. Le parc privé joue un rôle social, or ces logements manquent parfois de confort. Sur les aspects quantitatifs comme qualitatifs, le besoin en logement locatif social est à aborder avec les bailleurs sociaux.

10 L'offre en logements correspond-elle à la composition des ménages (taille des ménages et taille des logements) ?

10.1) Des évolutions dans le parc de logements (global) ne suivant pas la composition des ménages

La répartition des ménages entre le nombre de personnes et la répartition des logements en fonction du nombre de pièces montre un décalage entre taille des ménages et taille des logements. En 2013, les ménages de moins de 2 personnes avoisinent 60 % des ménages. En revanche, plus de la moitié des résidences principales sont des grands logements (T4, T5, T6). Cela peut s'expliquer par différents phénomènes : desserrement des ménages, familles monoparentales, décohabitation et probablement par le vieillissement de la population...

Si l'on regarde les évolutions dans la composition des ménages et dans la répartition des logements entre 2005 et 2013, il convient de noter qu'elles sont quasiment diamétralement opposées. En effet, la part de petits logements diminue alors que la proportion de grands logements augmente. Inversement, la taille des ménages ne cesse de diminuer et la proportion de petits ménages (1 ou 2 personnes) est celle qui augmente le plus. La prudence dans l'interprétation de ces données est de mise dans le sens où les ménages (y compris ceux de petite taille) ne sont pas forcément intéressés par un petit logement. Les évolutions en nombre de logements montrent d'ailleurs que la demande semble être forte sur les grands logements. En tout cas, cela soulève la question d'une éventuelle inadéquation entre l'offre de logement et la demande (composition des ménages) notamment sur le besoin en petits logements qu'il serait intéressant de caractériser dans le cadre d'un PLH.

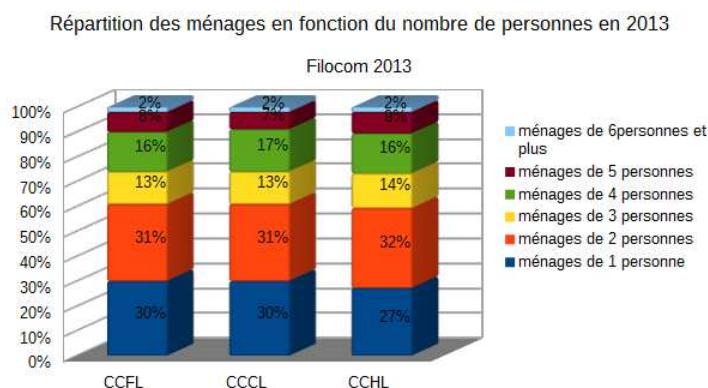


Diagramme n°16 : répartition des ménages en fonction du nombre de personnes
source : Filocom 2013

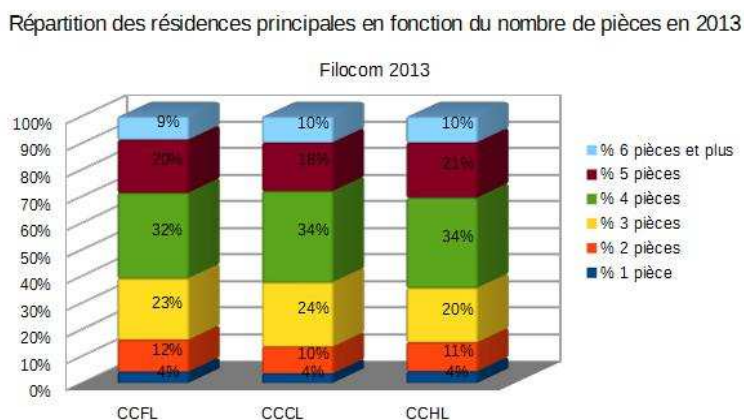


Diagramme n°17 : répartition des RP en fonction du nombre de pièces
source : Filocom 2013

	évolution en % des résidences principales entre 2005 et 2013					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
CCFL	-19,92%	-5,16%	6,57%	13,66%	23,32%	26,81%
CCCL	-9,46%	0,34%	7,40%	20,31%	32,60%	38,35%
CCHL	-10,31%	-4,56%	3,06%	16,22%	23,97%	35,68%
	évolution des ménages en % entre 2005 et 2013					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
CCFL	16,94%	8,90%	-0,68%	12,44%	8,26%	3,57%
CCCL	21,99%	21,20%	5,31%	19,00%	-1,56%	8,47%
CCHL	20,47%	13,37%	1,08%	7,26%	10,11%	-5,51%

Tableau n°25 : évolution des ménages et des résidences principales entre 2005 et 2013
source : Filocom 2013

	totalRP	évolution 1P	évolution 2P	évolution 3P	évolution 4P	évolution 5P	évolution 6P et +
CCFL	417	-47	-30	65	177	167	85
CCCL	807	-21	2	94	326	253	153
CCHL	666	-30	-32	37	289	245	157

Tableau n°26 : évolution des résidences principales entre 2005 et 2013 en volume
source : Filocom 2013

10.2) De légères tensions sur les petits logements pour le parc social

Les demandes en logements sociaux se concentrent sur les petits logements (T1, T2 et les T3). L'indicateur de tension montre bien cette tension sur les petits logements (T1 et T2) que l'on retrouve de manière plus marquée pour ce qui concerne la CCHL avec presque 28 demandes non satisfaites (56 % de demandes non satisfaites).

	stock demandes T1 et T2	n T1 et T2 et T2 attribués	n demandes en T1 et T2 non satisfaites	% demandes en T1 et T2 non satisfaites	tension T1 et T2	tension T3	tension T4	tension T5
CCCL	23	17	6	26,1%	1,4	1	0,6	0,5
CCHL	50	22	28	56,0%	2,3	1,3	0,6	
CCFL	21	12	9	42,9%	1,8	1,9	0,4	
CCVL	116	22	94	81,0%	5,3	2,1	1,8	1
CCPA	147	52	95	64,6%	2,8	1,6	1,6	3
COPAMO	96	28	68	70,8%	3,4	3,3	3,5	3
CAOR	154	57	97	63,0%	2,7	1,3	1,3	1,4

Tableau n°27 : indicateur de tension sur les LLS – stock de demande et logements attribués
source : SNE, situation en mail/juin 2016

- Pour la CCHL : il y a un T5 attribué et aucune demande en stock.
- Pour la CCFL : il y a 2 T5 attribués et aucune demande en stock.

10.3) Des grands logements occupés par les propriétaires occupants

La composition des ménages

Plus de la moitié des propriétaires occupants sont des ménages composés de 1 ou 2 personnes ce qui s'explique par les phénomènes de décohabitation (étudiants qui quittent le domicile de leurs parents pour les besoins de leurs études...), de vieillissement de la population...

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
CCFL	20,21%	34,50%	13,85%	19,09%	10,34%	2,01%
CCCL	20,88%	33,45%	14,04%	21,08%	8,23%	2,32%
CCHL	17,93%	34,99%	15,07%	18,97%	10,82%	2,22%

Tableau n°28 : composition des ménages – propriétaires occupants
source : Filocom 2013

Les logements des propriétaires occupants

Les logements des propriétaires occupants sont plutôt grands ce qui répond aux besoins des familles (couple et enfant(s)). Toutefois, une partie de ces logements est probablement occupée par des personnes âgées. Bon nombre d'entre elles souhaitent rester le plus longtemps dans leurs logements. Lorsque cela n'est plus possible (logement inadapté, difficultés dans l'entretien, dépendance...), la question de la location dans le parc privé (ou public) en centre ou d'une offre

alternative doit se poser. Ce point mériterait d'être approfondi dans le cadre d'un diagnostic de PLH (personnes âgées vivant seules...).

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
CCFL	3,1%	6,4%	16,6%	36,4%	25,3%	12,2%
CCCL	1,8%	6,0%	18,1%	37,6%	23,4%	13,1%
CCHL	2,1%	5,5%	14,7%	38,4%	26,1%	13,2%

Tableau n°29 : parc de logements des propriétaires occupants
source : Filocom 2013

10.4) Un potentiel besoin en petits logements (locataires du parc privé)

La composition des ménages

Une grande majorité des locataires du parc privé sont composés d'1 ou 2 personnes (entre 70 % et 75 %).

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +	% de ménages de 1, 2 personnes
CCFL	49,7%	25,5%	11,2%	8,8%	3,4%	1,4%	75,2%
CCCL	44,9%	26,8%	12,0%	9,8%	secret statistique	secret statistique	71,7%
CCHL	46,8%	26,4%	11,5%	9,9%	secret statistique	secret statistique	73,2%

Tableau n°30 : composition des ménages – locataires parc privé
source : Filocom 2013

Les logements des locataires du parc privé

Les T1 et T2 sont au final assez peu nombreux sur le territoire. Même si un certain nombre de locataires du parc privé occupent vraisemblablement des T3, des besoins en petits logements ne sont peut-être pas satisfaits.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	% de T1/T2/T3
CCFL	8,1%	26,2%	36,0%	21,3%	secret statistique	secret statistique	70,3%
CCCL	8,3%	18,4%	36,0%	25,4%	8,5%	3,4%	62,6%
CCHL	9,7%	22,6%	35,1%	23,9%	secret statistique	secret statistique	67,4%

Tableau n°31 : parc de logements occupés par des locataires du parc privé
source : Filocom 2013

10.5) Ce qu'il faut retenir

L'analyse de la composition des ménages et des typologies de logements montre un certain nombre de décalages avec une croissance de la part de ménages de petite taille et une augmentation de la part de grands logements. Ces deux indicateurs ne permettent pas à eux seuls pas de définir précisément le besoin en petits logements mais cela amène à s'interroger sur ce point. En ce sens, il serait intéressant de caractériser la demande afin de voir s'il n'y a pas d'éventuels décrochages entre offre et besoins sur les typologies en logements : quels sont les nouveaux ménages qui s'installent sur le territoire (emménagés récents) ? Que représentent les familles monoparentales, recomposées dans les Monts du Lyonnais ? Y a-t-il des personnes âgées vivant seules, qui ne sont plus en mesure de maintenir leur bien ? Dans les Monts du Lyonnais, la question de l'adaptation du parc de logements est centrale et doit être objectivée.

Les développements qui précèdent faisaient état d'une vacance importante dans les petits logements et un éventuel besoin en petits logements (T2/T3). Face à ce paradoxe et en lien avec la problématique du manque de confort des logements vacants se pose la question de l'inadaptation des petits logements vacants (produits, type, taille...).

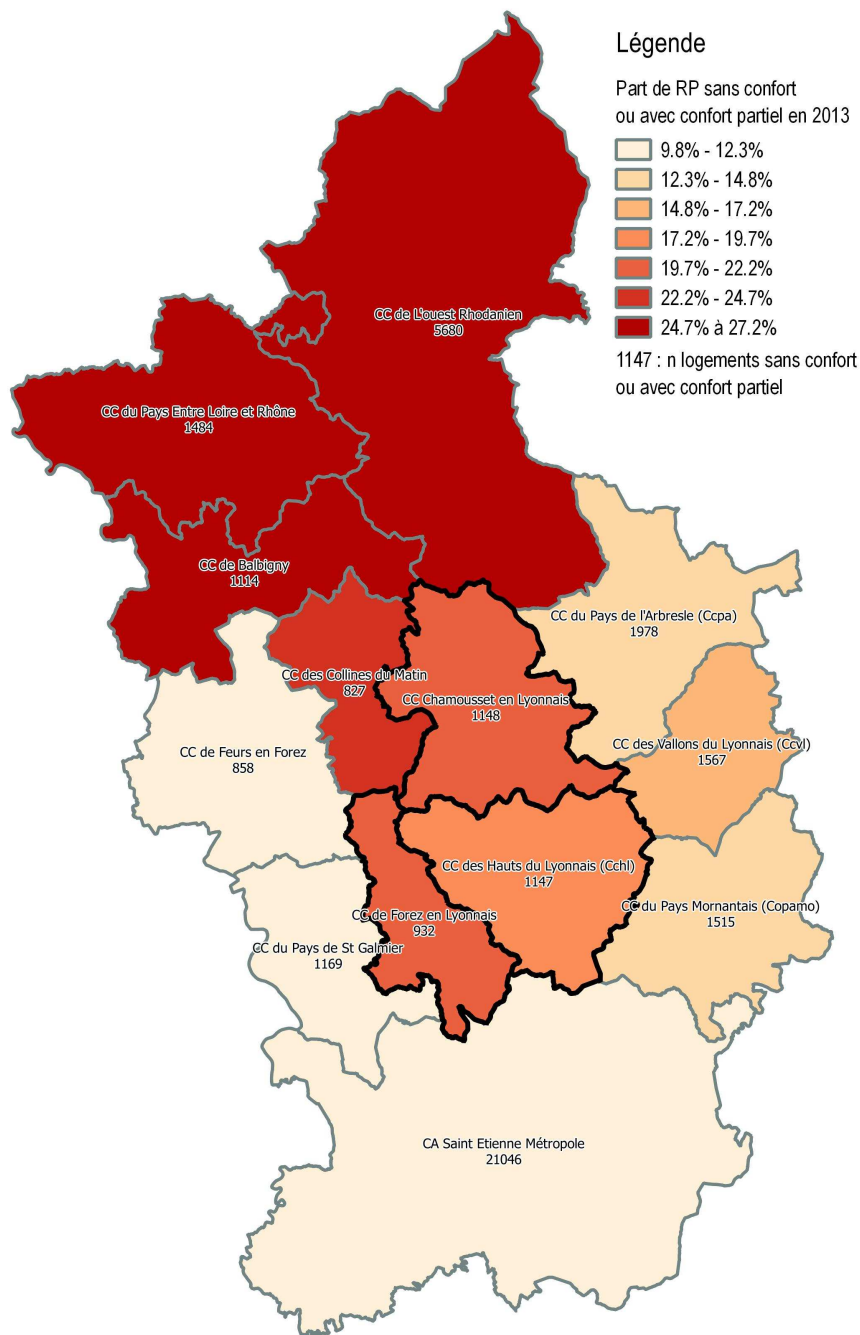
11 Les résidences principales sont-elles confortables ?

11.1) Un parc des résidences principales manquant de confort

Sur les différentes intercommunalités composant le SCoT des Monts du Lyonnais, une grande

majorité des résidences principales (environ 80 %) comportent les différents éléments de confort⁷. Les Monts du Lyonnais se situent dans une position intermédiaire entre l'Ouest Lyonnais où les résidences principales sont plutôt en bon état et les territoires plus au Nord (COR) où la problématique confort des RP est très importante.

Les Monts du Lyonnais sont fortement touchés par cette problématique avec la CCCL et la CCFL et dans une moindre mesure la CCHL. Par exemple, l'inconfort dans les résidences principales dépasse 20 % sur la CCCL.



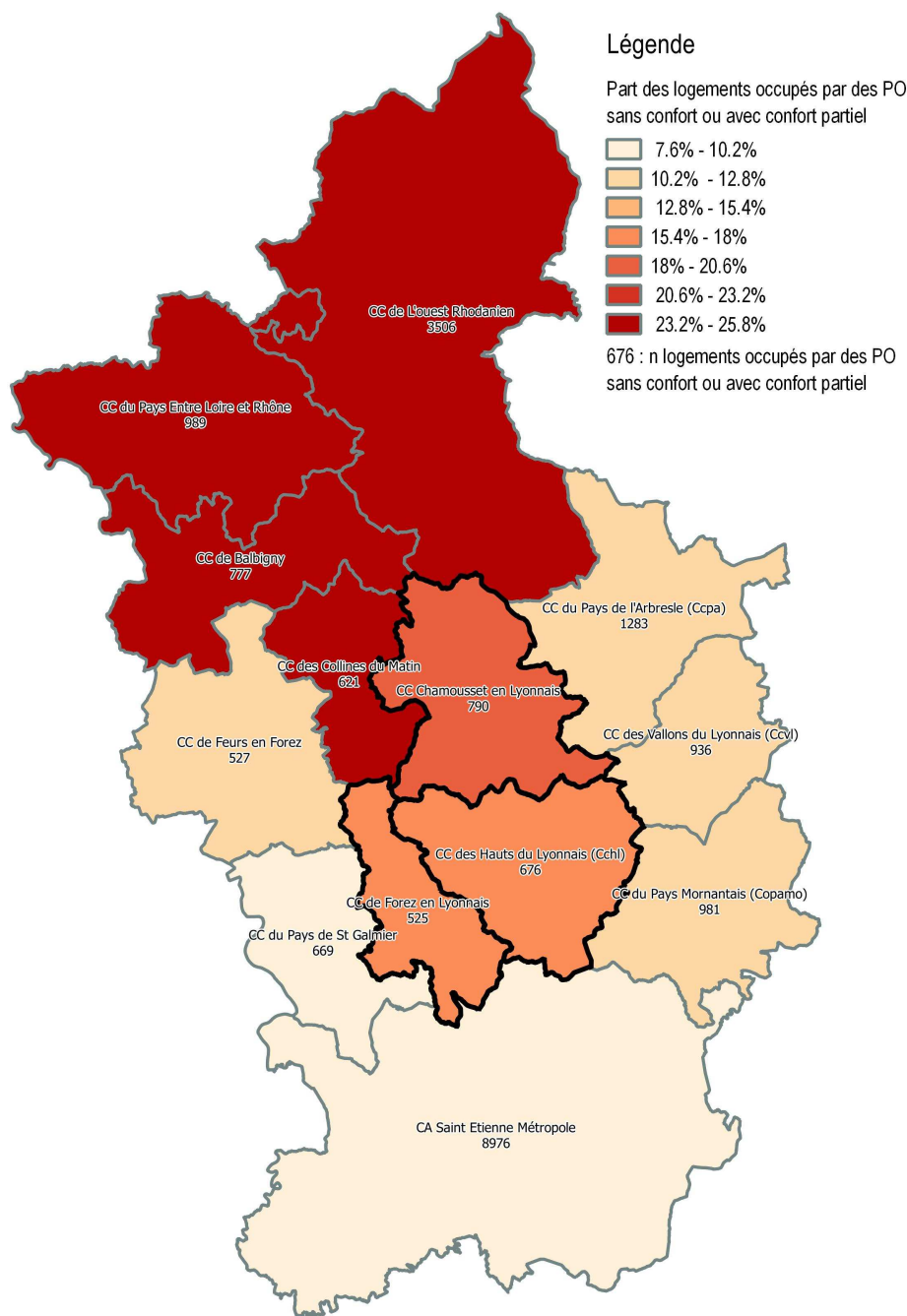
Carte n°21 : part de résidences principales sans confort ou avec confort partiel en 2013
Source Filocom 2013

7– Selon Filocom, les éléments de confort sont : baignoire ou douche, WC et chauffage central. Les logements confortables disposent de tous ces éléments, les logements sans confort d'aucun d'entre eux. Les logements avec confort partiel ne disposent que d'un ou deux éléments de confort sur les trois. Ces données méritent d'être explorées pour les différents statuts d'occupation.

11.2) Une problématique confort importante sur le parc privé

Propriétaires occupants

Le constat effectué sur les résidences principales prises dans leur globalité peut être fait aussi au niveau des logements des propriétaires occupants. En effet, une majorité de logements des propriétaires occupants sont tout confort. Toutefois, il y a la situation un peu particulière de la CCCL où l'inconfort des logements occupés par les propriétaires occupant est à un niveau élevé. La CCHL et la CCFL ne sont pas exemptes d'une certaine vigilance sur cette thématique du manque de confort chez les propriétaires occupants.

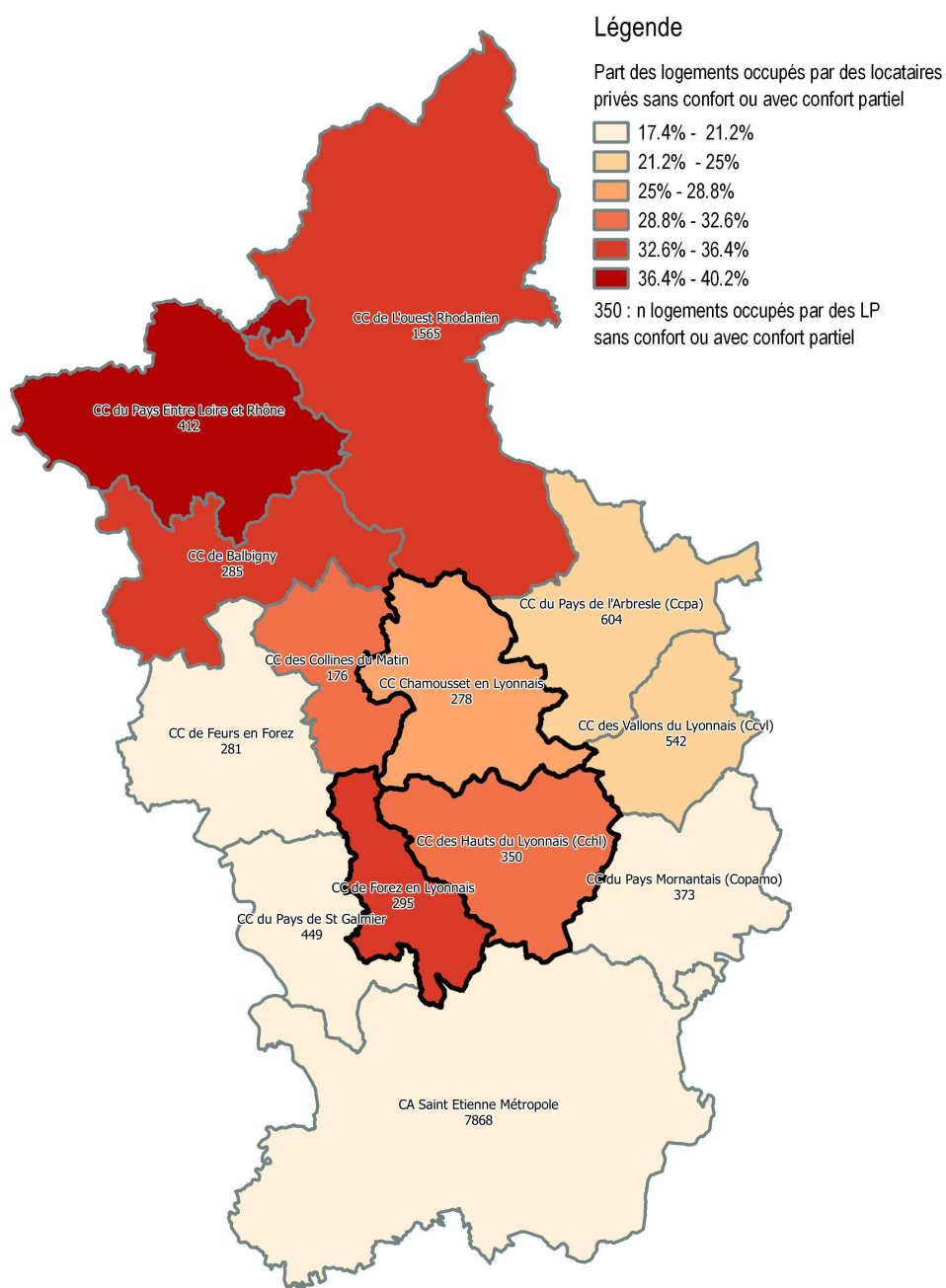


Carte n°22 : part des logements occupés par des propriétaires occupants sans confort ou avec partiel en 2013

Source Filocom 2013

Locataires privés

La situation est préoccupante pour les locataires du parc privé dans les Monts du Lyonnais dans le sens où la proportion de logements sans confort ou avec confort partiel se situe entre 27 % et 33 %. La CCHL et la CCFL sont particulièrement touchées par ce phénomène. Cette proportion représente un tiers des locataires du parc privé pour la CCFL.



Carte n°23 : part des logements occupés par des locataires privés sans confort ou avec confort partiel en 2013

Source Filocom 2013

Nota : ces éléments méritent d'être mis en relation avec les résultats du PIG de la CCHL ci-dessous (2013-2016). Sur les actions prioritaires du PIG, les résultats sont les suivants :

	thématiques	objectifs	réalisé	% d'atteinte de l'objectif
Propriétaires occupants	habitat indigne	10	4	40%
	travaux économies d'énergie	65	46	71%
	adaptation des logements	20	30	150%
Propriétaires bailleurs	offre locative	20	6	30%

Tableau n°32 : Synthèse du taux de réalisation des objectifs du PIG CCHL
source : SOLiHA

La non atteinte des objectifs en matière de travaux énergétiques peut s'expliquer par le recentrage souhaité par l'ANAH vers les propriétaires très modestes à compter de 2015. De ce fait, de nombreux dossiers déposés par des propriétaires modestes (en cours d'instruction) ont été abandonnés. Ces résultats posent notamment question sur le besoin dans le parc locatif privé. Il en va de même pour les résultats mitigés pour l'habitat indigne (propriétaires occupants).

11.3) Un parc HLM pas toujours en bon état

La moyenne de logements tout confort est largement supérieure pour la CCCL (95 %) à celles constatées sur les EPCI environnants. Pour la CCHL et la CCFL, certaines actions sont peut-être à envisager sur le parc social où la proportion de logements sociaux tout confort est moins importante.

	% de locataires HLM sans confort ou avec confort partiel	% de locataires HLM tout confort
CCOR	11%	89%
CC de Balbigny	0%	100%
CC de Forez en Lyonnais	18%	82%
CA Saint Etienne Métropole	10%	90%
CC du Pays de l'Arbresle	1%	99%
CC Chamousset en Lyonnais	5%	95%
CC du Pays Mornantais	16%	84%
CC des Hauts du Lyonnais	13%	87%

Tableau n°33 : répartition des locataires HLM en fonction du niveau de confort
Source : Filocom 2013

11.4) Une problématique parc privé potentiellement indigne touchant les notamment les personnes âgées

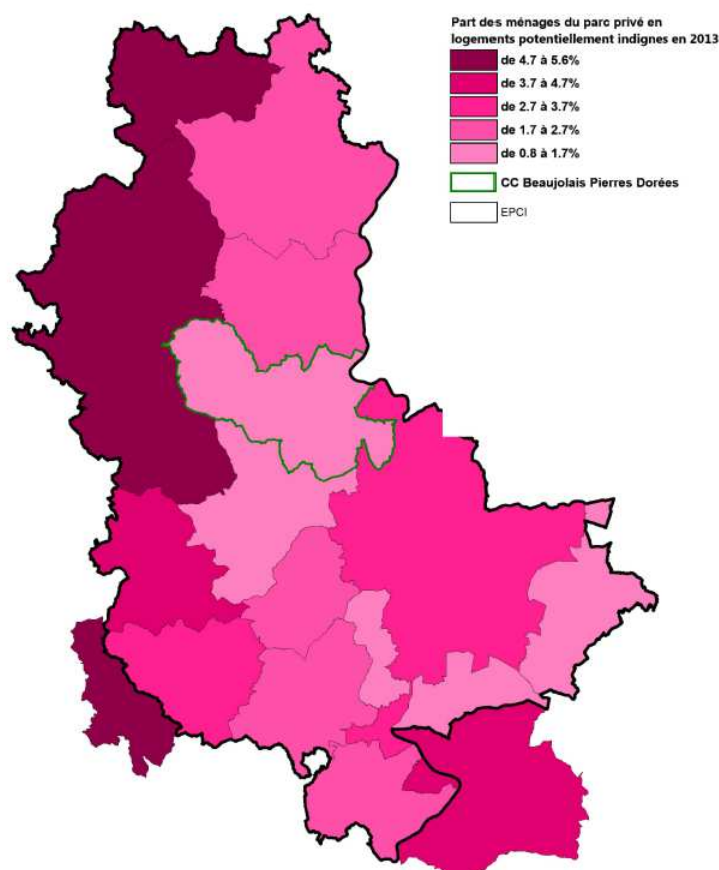
Une situation contrastée en fonction des EPCI

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 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. Sont potentiellement en situation de PPPI :

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

	ménages en situation de PPPI	ménages parc privé hors PPPI	total ménages parc privé	pourcentage des ménages en situation e PPPI
CCFL	255	3764	4019	6,34%
CCCL	224	4646	4870	4,60%
CCHL	178	5227	5405	3,29%

Tableau n°34 : parc privé potentiellement indigne en 2013
source : Filocom 2013



Carte n°24 : part des ménages du parc privé en situation de logements indignes
 Source : Filocom 2013

La part des ménages en situation de PPPI oscille entre 3 % et 6 %. A titre de comparaison, sur certains territoires comme la CC Beaujolais Pierres Dorées – qui sont très peu touchés par cette problématique – la part de ménages en situation de PPPI ne représente que 1,5 %. Les intercommunalités dans les Monts du Lyonnais sont dans les moyennes par rapport à d'autres inter-communalités du département (cf carte infra).

Certaines personnes âgées touchées par la problématique habitat indigne

Dans un contexte de population vieillissante, il est intéressant de regarder si ces populations sont concernées par la problématique logement indigne. La part de 60 ans et plus en situation de PPPI parmi le nombre total de ménages de plus de 60 ans est à peine plus élevée par rapport aux moyennes vues ci-dessus pour la globalité des ménages.

	ménages du parc privé en situation de PPPI	parc potentiellement indigne occupé par une personne de référence de 60 ans et plus	n ménages de 60 ans et plus (personne de préférence)	% de ménages de 60 ans et plus (personne de référence) en situation de PPPI
CCFL	255	110	1609	6,84%
CCCL	224	secret statistique	secret statistique	secret statistique
CCHL	178	94	2102	4,47%

Tableau n°35 : parc privé potentiellement indigne occupé par des ménages de 60 ans et plus
 source : Filocom 2013

11.5) Ce qu'il faut retenir

La question du confort des logements s'avère être une question centrale dans les Monts du Lyonnais. Bon nombre de ménages – qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires dans le parc privé – sont probablement en situation d'inconfort. Dans une moindre mesure, certains

logements du parc locatif social ne sont pas toujours en très bon état pour l'ex CCFL et à un degré moindre pour l'ex CCHL. Face aux limites des données Filocom sur le confort (qui se cantonnent à l'analyse de 3 éléments suivants : WC, baignoire/douche, et chauffage central et secret statistique), cette question du confort serait intéressante à creuser sur les aspects suivants :

- les propriétaires occupants sur la CCCL.
- la non-atteinte des objectifs du PIG de la CCHL pour les propriétaires occupants (habitat indigne) et les propriétaires bailleurs.
- une étude ou une enquête de terrain pourrait être utile de manière à approfondir les données pour le confort du parc locatif privé et social.

12 L'habitat est-il énérgivore ?

12.1) Un parc de logements énérgivore conséquent

Les résidences principales les plus anciennes (construites avant 1975) représentent une part importante du parc de logements. Elles représentent entre 51 % et 61 % du parc de résidences principales (CCFL : 61 % ; CCCL : 55 % ; CCHL : 51 %). Si l'on s'intéresse aux logements des propriétaires occupants, la part de logements construits avant 1975 est un peu moins importante (entre 48 % et 55 %).

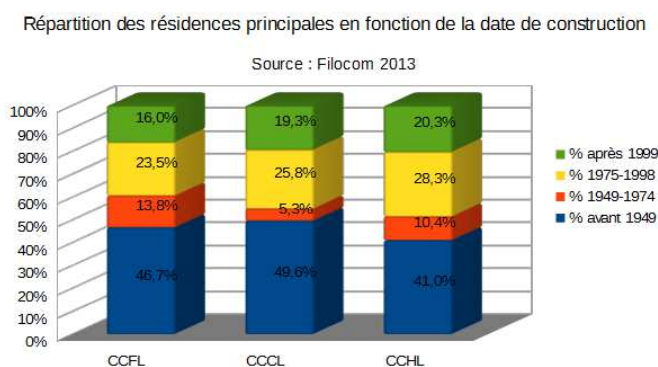


Diagramme n°18 : répartition des résidences principales en fonction de la date de construction
Source : Filocom 2013

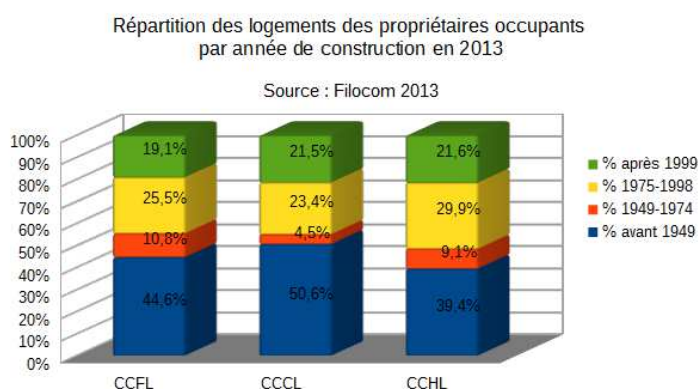


Diagramme n°19 : répartition des logements occupés des propriétaires occupants en fonction de la date de construction
Source : Filocom 2013

La part des logements les plus énérgivores (construits entre 1949 et 1974) n'est pas si très importante sur le territoire d'études. Ils représentent entre 5 % et 14 % du parc de résidences principales. Pour les propriétaires occupants, c'est sur la CCCL que cette part de logements les plus énérgivores est la plus faible (5 % environ), sinon, elle oscille entre 9 % et 10 %. En revanche, la part de logements occupés par des propriétaires occupants construits avant 1949 est importante

pour la CCCL (et dans une moindre mesure pour la CCHL). Cette analyse ne peut être menée sur le parc locatif privé et le parc locatif social du fait de nombreuses données secrétisées. Par conséquent, l'âge global du bâti a tendance à favoriser d'importantes consommations en énergie.

12.2) Une part importante des budgets des ménages les plus modestes consacrée aux dépenses énergétiques

Une étude a été menée en 2015 par la DDT du Rhône sur la thématique de la vulnérabilité et de la précarité énergétique. En premier lieu, il convient de définir ce qu'est la précarité énergétique (extraits de l'étude vulnérabilité énergétique menée par la DDT du Rhône) :

« Est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'habitat ».

« Une autre notion, la vulnérabilité énergétique, vient compléter la prise en compte de la dimension sociale. Celle-ci serait alors entièrement appréhendée par une partition de la population entre les quelques « précaires énergétiques » traités par une action sociale individualisée et la masse de ceux qui pourraient le devenir, à savoir les « vulnérables énergétiques », cibles d'actions sectorielles d'envergure.

Le taux d'effort énergétique est le principal indicateur qui permet d'illustrer ces problématiques. Le taux d'effort énergétique lié au logement est le rapport entre la dépense énergétique moyenne par ménage pour le logement et le 1er quartile du revenu fiscal des ménages (25 % des ménages déclarent un revenu fiscal inférieur). Les seuils de vulnérabilité potentielle retenus (coût énergétique) sont les suivants :

- 12 % des dépenses pour le logement,
- 4 % des dépenses pour les déplacements domicile-travail. »

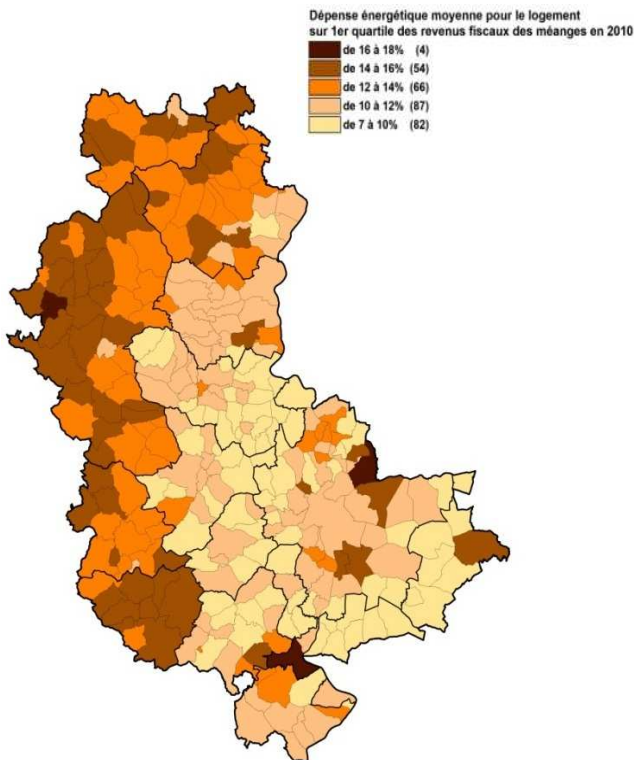
Concernant les Monts du Lyonnais, la carte n°25 ci-dessous montre que la dépense énergétique pour le logement est importante pour les ménages les plus modestes en 2010. La CCHL vient en première position des EPCI pour la dépense énergétique moyenne dans le logement avec 2 527 Euros par ménages, et la CCCL en 5^e position avec 2 398 Euros. La dépense moyenne sur le département était de 2 054 Euros par ménage en 2010.

Si l'on cumule les dépenses énergétiques du logement et le coût en carburant des déplacements domicile-travail, la cartographie des territoires les plus vulnérables se confirment. Sont concernés notamment concernés les EPCI situés dans les Monts du Lyonnais. Les différents scénarii figurant dans l'étude mentionnée font état d'une aggravation de la situation à l'horizon 2025.

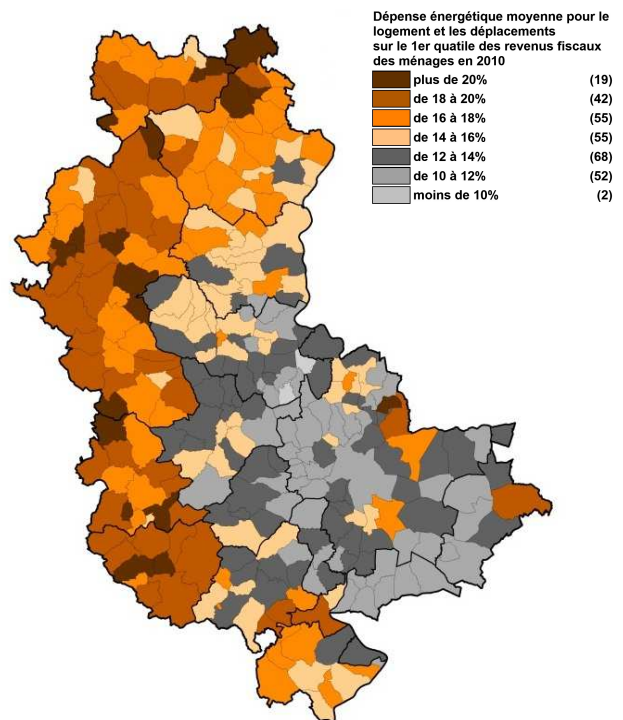
Les Monts du Lyonnais sont donc bien vulnérables sur les questions énergétiques notamment pour l'habitat. Cela engendre d'importantes conséquences pour le budget des habitants sur un territoire où les revenus sont relativement faibles par rapport au département du Rhône. Sachant que les Monts du Lyonnais attirent des ménages plutôt modestes désireux d'accéder à la propriété en raison des coûts moins élevés du foncier et de l'immobilier, la vigilance est de mise sur ce territoire. Ce travail sur la qualité énergétique est important à mener à double titre :

- vulnérabilité énergétique des habitants,
- gaz à effet de serre.

En termes de gouvernance, le territoire s'organise sur ce sujet avec le parc écohabitat chargé de travailler ces sujets (plateforme de rénovation énergétique...). Les objectifs du PIG sur cette thématique ont été atteints à hauteur de 71 % (cf infra). Le territoire a été reconnu territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV) et bénéficie de financements à ce titre. Il s'est aussi doté d'un PCET et collabore avec les territoires environnants sur ces sujets.



Carte n°25 : dépense énergétique moyenne pour le logement sur le 1^{er} quartile des revenus des ménages en 2010
 Source : DDT du Rhône



Carte n°26 : dépense énergétique moyenne pour le logement et les déplacements sur le 1^{er} quartile des revenus des ménages en 2010
 Source : DDT du Rhône

12.3) Ce qu'il faut retenir

Cette problématique s'inscrit dans la continuité de ce qui a été vu précédemment sur le confort des logements. Le territoire des Monts du Lyonnais est confronté non seulement à la problématique de vulnérabilité liées aux consommations en énergie des logements mais aussi à la question des déplacements (en témoigne la double vulnérabilité énergétique). Conscient de cette problématique, le territoire s'organise avec une plateforme de rénovation énergétique, un PCEAT, les démarches TEPOS/TEPCV. La cohérence des démarches territoriales et leur coordination à toutes les échelles territoriales est un point de vigilance.

13 Les enjeux

13.1) Croissance démographique et attractivité résidentielle

Sur le périmètre du SCoT, les taux de croissance démographique (1,14 %/an) ou dû au solde migratoire (0,60 %/an) se situent très légèrement en dessous des moyennes du Rhône hors métropole (2008/2013 : 1,15 %/an et 0,61 %/an). L'Insee montre un ralentissement démographique à compter de 2011. Sur la période 2008-2013, seule la CCCL peut être considérée comme « attractive » avec un taux d'évolution dû au solde migratoire supérieur à la moyenne du Rhône hors métropole (0,73 %/an).

L'accueil démographique et résidentiel ne s'est pas toujours fait dans les bourgs les mieux équipés. Si certains bourgs restent assez dynamiques (notamment Saint-Laurent-de-Chamousset ou Saint-Symphorien-sur-Coise), d'autres perdent des habitants (Saint-Martin-en-Haut, Montrottier). En revanche, des communes moins bien équipées connaissent une importante croissance démographique.

Un début de diversification des formes d'habitat est constaté pour la CCHL. À l'échelle du SCoT, les densités augmentent légèrement (14 logements/ha en moyenne sur la période 2008/2013).

Par conséquent, l'accueil démographique et résidentiel reste à rééquilibrer et à mettre en cohérence avec les objectifs du SCoT sur les bourgs et villages. En ce sens, un Programme local de l'habitat (PLH) est un outil pertinent pour accompagner la mise en œuvre du SCoT.

Pour aller plus loin :

- *Les aspects déplacements et mobilité – en lien avec le desserrement de l'agglomération lyonnaise – seraient à approfondir sur ce territoire (stratégie des ménages en fonction des axes routiers, déplacements pendulaires à une échelle élargie...).*
- *Les questions de solidarité entre « communes centres » et « communes plus rurales » seraient à approfondir et à décliner sous forme d'actions concrètes.*

13.2) Offre en logements et en hébergements adaptée au vieillissement de la population

La part de personnes très âgées (75 ans et plus) se situe au-dessus de la moyenne relevée sur le département hors métropole (9,34 % contre 8,14 % en 2013) ce qui conduit à s'interroger sur les politiques d'accompagnement des populations fragiles (perte d'autonomie, dépendance). La part de personnes âgées a eu tendance à croître entre 2008 et 2013 sur les bourgs et à décroître dans les villages.

Sur ce territoire, les personnes âgées sont bien souvent propriétaires de leur logement. Généralement, elles souhaitent y rester aussi longtemps que possible. Certaines personnes âgées peuvent être intéressées pour des travaux d'adaptation de leur logement. D'autres, vivant seules – ne parvenant peut-être plus à le maintenir en bon état – pourraient être intéressées par une offre alternative avec par exemple des logements locatifs sociaux ou privés en centre. Actuellement, cette offre pose question : est-elle suffisamment développée ? Ces logements sont-ils confortables et adaptés aux besoins ? La question de la mixité intergénérationnelle est incontournable.

Si un PLH était élaboré, il serait intéressant – après avoir évalué le besoin – de favoriser l'émergence d'une offre en logements et en hébergement adaptée aux besoins d'une population vieillissante.

Pour aller plus loin :

- *L'augmentation de la part de personnes âgées dans les bourgs est-elle le résultat d'une action publique (création de logements seniors...?) ou s'est-elle faite naturellement ? Cette évolution mérite d'être accompagnée (construction ou réhabilitation de logements adaptés) pour éviter un déséquilibre dans la diversité des populations accueillies.*
- *Sur un territoire de moyenne montagne, agricole, l'offre en logements répond-elle aux besoins des agriculteurs retraités (localisation, type de logement, confort...)? Cette question pourrait être élargie aux trajectoires résidentielles des agriculteurs de manière plus générale.*

13.3) Vitalité des bourgs et villages

La vacance n'est pas un réel problème à l'échelle des anciens EPCI (entre 7,2 % et 8,2 %). En outre le marché de l'immobilier est globalement fluide, exception faite de la CCHL où il est un peu plus tendu. Le taux de vacance dans les logements manquant de confort est plus bas pour la CCCL (18,4 %) et se situe légèrement en deçà de la moyenne du département hors métropole (20,4 %). Cela signifie que certains ménages n'ont d'autre choix que d'occuper un logement manquant de confort.

Pour autant, la question de la résorption de la vacance mérite d'être abordée sur certains bourgs où elle reste à des niveaux plutôt élevés (Symphorien-sur-Coise : 9,5 % ou Chazelles-sur-Lyon :

9,3 % en 2013). La vacance est contenue à Saint-Martin-en-Haut (6,2 % en 2013). Toutefois, son augmentation significative (+2,9 points) entre 2008 et 2013 appelle à une certaine vigilance. Ces taux étant calculés à l'échelle globale des communes, les logements vacants sont a priori plutôt situés en centre ancien. Ce sont plutôt des logements collectifs, anciens (construits avant 1949), de petite taille, et manquant de confort. Toutefois, ce constat mérite d'être un peu nuancé dans le sens où il y a de l'habitat ancien disséminé dans les Monts du Lyonnais (hameaux, fermes traditionnelles...).

Les développements sous forme d'habitat pavillonnaire ou de logements individuels diffus ne contribuent que difficilement à la vitalité des centres anciens. D'importantes zones urbanisables en périphérie ne facilitent pas la résorption de la vacance en centre et concurrencent la revitalisation des cœurs de bourgs ou villages.

Une analyse plus fine de la vitalité des bourgs et villages équipés, en abordant les aspects quantitatifs (vacance) et qualitatifs (espaces publics, stationnements, commerces) permettrait de mieux cerner la problématique.

Pour aller plus loin :

- Les données de la base permanente des équipements de l'Insee ayant été publiées pour 2015, une mise à jour serait intéressante.
- Les différents éléments vus sur les bourgs mériteraient, notamment sur des aspects plus qualitatifs probablement d'être affinés avec une étude/enquête terrain.
- Il serait également intéressant d'approfondir la connaissance sur le marché local de l'immobilier :
 - La dynamique de la construction neuve est-elle suffisante au regard de la pression de la demande ?
 - Quelles conséquences sur le marché de l'immobilier ?
 - Quel est le niveau de loyer dans le parc locatif privé ?
 - Que représente le renouvellement du parc, les démolitions/reconstructions ?

Une politique volontariste sur les centres anciens ne résoudra pas toutes les difficultés du territoire, elle permettra d'améliorer la situation sur bien des aspects notamment sur la question de la vitalité des bourgs.

13.4) Les enjeux du parc de logements : adaptation, confort et taille

Une inadaptation d'une partie du parc de logements

Une partie du parc de logements semble être inadaptée comme l'indique l'état de la vacance. Les taux de vacance sont plus élevés dans les logements anciens et manquant de confort. Le taux de vacance oscille entre 14 % et 17 % pour les logements construits avant 1915. La vacance dans les logements manquant de confort est en deçà de la moyenne départementale pour la CCCL (18,4 %), elle se situe dans les ordres de grandeur du Rhône hors métropole pour la CCHL (20 %).

Si l'on regarde la durée de la vacance (logements vacants depuis plus de 2 ans), il apparaît un potentiel intéressant de logements à rénover dans le parc privé (CCCL : 219 logements et CCHL : 202 logements). Ces éléments mettent en évidence une problématique d'adaptation du parc de logements (taille, confort, luminosité, parties communes...).

Un manque de confort dans le parc privé

Sans atteindre les niveaux constatés sur d'autres territoires, le confort des résidences principales pose question dans les Monts du Lyonnais. La CCCL est notamment confrontée à cette problématique pour les propriétaires occupants (20 % d'entre eux manquent de confort). Les deux autres EPCI ont une part importante de leurs logements occupés par des locataires du parc privé qui manquent de confort (un tiers pour la CCFL, 29 % pour la CCHL).

La présence de logements indignes (parc privé potentiellement indigne) est plutôt dans la moyenne par rapport aux autres EPCI (Rhône hors métropole). Les résultats mitigés du Programme d'Intérêt Général de la CCHL viennent interroger sur les besoins la matière. En effet, les objectifs du PIG ont été partiellement atteints que ce soit pour les propriétaires occupants

(habitat indigne) ou les propriétaires bailleurs (offre locative). En revanche, les objectifs ont été dépassés pour la problématique adaptation au vieillissement.

Quels besoins sur les typologies en logements ?

Dans les Monts du Lyonnais, on assiste à une hausse du nombre de ménages de petite taille et une augmentation du nombre de grands logements. La demande est en effet importante pour ce type de logements. Ces décalages ne suffisent pas toutefois à caractériser précisément le besoin en petits logements.

Pour aller plus loin :

- *Quels sont les besoins en logements par rapport au profil des ménages (analyse des nouveaux emménagés, question des personnes âgées vivant seules, des familles mono-parentales, familles recomposées, ménages sans enfant) ;*
- *Une enquête terrain sur les logements manquant de confort pourrait être utile ? pourquoi certains objectifs du PIG de la CCHL n'ont-ils pas été atteints ? Quel bilan des aides apportées à l'ANAH aux propriétaires ?*

13.5) Cohérence des politiques publiques : volets énergie et adaptation au changement climatique

Les Monts du Lyonnais comptent parmi les territoires du Rhône hors métropole les plus concernés par la problématique vulnérabilité énergétique à la fois pour le logement et la mobilité.

Sur l'aspect habitat, les objectifs du PIG mené sur la CCHL n'ont pas tout à fait été remplis sur l'aspect énergétique (cf tableau infra : 71 %), l'ANAH ayant donné une priorité en 2015 sur les actions en faveur des propriétaires-occupants très modestes.

Conscientes de cette problématique qui touche directement le quotidien des habitants, les collectivités ont lancé différents projets en la matière : PCET, TEPOS/TEPCV, plateforme de rénovation énergétique. C'est le Parc EcoHabitat qui est en charge de la plateforme de rénovation énergétique dans les Monts du Lyonnais.

Pour aller plus loin :

- *Si la CC Monts du Lyonnais lançait l'élaboration d'un PLH, il serait important de bien le connecter avec les dispositifs en cours et veiller à leur cohérence.*
- *Quel est la part de ménages vulnérables ?*
- *Quelles sont les données du parc éco-habitat ? Celles compilées par le CERA ?*

13.6) Définition du besoin en logements locatifs sociaux avec les bailleurs

Les revenus des ménages dans les Monts du Lyonnais comptent parmi les plus faibles du département. Les moyennes relevées pour les trois EPCI oscillent entre 19 800 € et 20 000 € alors que la moyenne départementale (Rhône et métropole confondus) est à 21 267 €. La part de ménages modestes ou très modestes est plus élevée dans les Monts du Lyonnais par rapport au Rhône hors métropole. En effet, environ 80 % des ménages ont des revenus inférieurs à 130 % du plafond HLM (contre 68 % dans le Rhône hors métropole) et sont par voie de conséquence éligibles au logement social (2013).

Le taux en logements locatifs sociaux pour le SCoT des Monts du Lyonnais est légèrement en dessous de la moyenne du Rhône hors métropole (9,54 % contre 10,14 % en 2013). Pourtant, il y a peu ou pas de tension dans le parc locatif social dans les Monts du Lyonnais. Les demandes non satisfaites restent au final assez peu nombreuses (37 à l'échelle du SCoT). Seules sont relevées (CCFL et la CCHL) de légères tensions sur les petits logements.

Les ménages modestes ou très modestes vivent dans le parc privé très souvent en tant que

propriétaires occupants ou locataires. Le parc privé joue de fait un rôle social ce qui est problématique au regard du niveau de confort de ces logements. Si les logements du parc social remplissent les critères de confort pour la CCCL (95 % tout confort), ce n'est pas toujours le cas pour la CCFL et la CCHL avec respectivement 82 % et 87 % de logements tout confort.

Les besoins en logements locatifs sociaux sont à définir tant sur le plan quantitatif que qualitatif (rénovation des logements) avec les bailleurs. Sur l'aspect qualitatif, le travail doit aussi porter sur des opérations s'inscrivant dans une logique d'aménagement durable (greffes urbaines, espaces publics qualitatifs, paysages, cheminements, énergie et adaptation au changement climatique dans le contexte d'un territoire de moyenne montagne...).

14 Conclusion

L'étude avait pour double objectif de :

- mettre en avant les enjeux en matière d'habitat sur les Monts du Lyonnais,
- de disposer d'éléments de connaissance sur le parc privé.

Ce territoire présente une certaine homogénéité en termes de géographie, d'accueil démographique, de logements... L'analyse a mis en évidence un territoire à l'attractivité plutôt mesurée d'un point de vue démographique ou des dynamiques de la construction neuve. En parallèle, ces dynamiques ne sont pas toujours corrélées au niveau d'emplois ou d'équipements (services, commerces...) des communes. En parallèle, le marché de l'immobilier est plutôt détendu sur les Monts du Lyonnais (par rapport à l'Ouest Lyonnais). Les phénomènes de rupture identifiés (revenus, coûts du foncier...) avec l'Ouest Lyonnais font craindre un effet report du développement d'Est en Ouest avec d'importantes conséquences en termes de mobilité. En outre, même si les formes urbaines plus denses commencent à faire leur apparition sur le territoire, le logement individuel pur reste très majoritaire sur de nombreuses communes. Il pourrait être intéressant de s'inspirer des démarches paysages pour promouvoir des formes urbaines denses et adaptées au contexte des Monts du Lyonnais (cf étude paysagère du SCoT). S'appuyer sur les expériences en termes de participation des habitants (Meys) pourrait être une piste intéressante.

En termes d'offre de logements, les développements qui précèdent ont fait apparaître un certain nombre de problématiques :

- une analyse fine du besoin en logements locatifs sociaux à mener avec les bailleurs pour répondre au plus près des besoins des habitants.
- un vieillissement de la population qu'il conviendrait d'anticiper (adaptation des logements, hébergement, confort d'usages, prendre en compte la dimension dépendance...).
- une action publique sur la vacance pour les communes qui le nécessitent. En effet, un certain nombre de communes sont touchées par ce phénomène susceptible de générer une perte de dynamisme de leurs centres anciens. Le manque de confort et la vétusté de ces logements bien souvent situés en centre mériteraient d'être traités préalablement au lancement d'opérations en extension. L'association des bailleurs aux démarches de revitalisation des centres bourgs et villages pourrait être une piste intéressante. Des outils comme les plans paysages ou les plans guides pourraient être utilement mobilisés afin d'anticiper le développement des bourgs et villages à long terme.
- une probable insuffisance de l'offre en petits logements par rapport aux besoins des habitants à la fois dans le parc public et dans le parc locatif privé à laquelle il conviendrait de répondre après les avoir estimés finement.
- un parc privé se caractérisant par un manque de confort.
- une forte problématique sur la vulnérabilité énergétique (habitat et mobilité) à traiter non seulement dans les documents d'urbanisme mais aussi en termes d'outils opérationnels. Le territoire s'organise sur ces questions (PCEAT, plateforme de rénovation énergétique, parc écohabitat...) ce qui nécessite en termes de gouvernance une vigilance à apporter sur le pilotage et la cohérence des dispositifs, plans et programmes.

En conclusion, l'élaboration d'un programme local de l'habitat permettrait au territoire de se doter

d'un outil pertinent pour accompagner et mettre en œuvre les orientations du ScoT en matière de logement. Il permettrait de définir une politique commune et solidaire en phase avec les besoins identifiés sur le territoire.

16 Annexe n°2 : éléments de diagnostic sur le niveau d'équipements

L'INSEE a recensé un certain nombre d'équipements dans les communes qu'elle a classé en trois gammes : de proximité, intermédiaire et supérieure.

Base Permanente des Equipements

Année 2012

Composition des gammes d'équipements

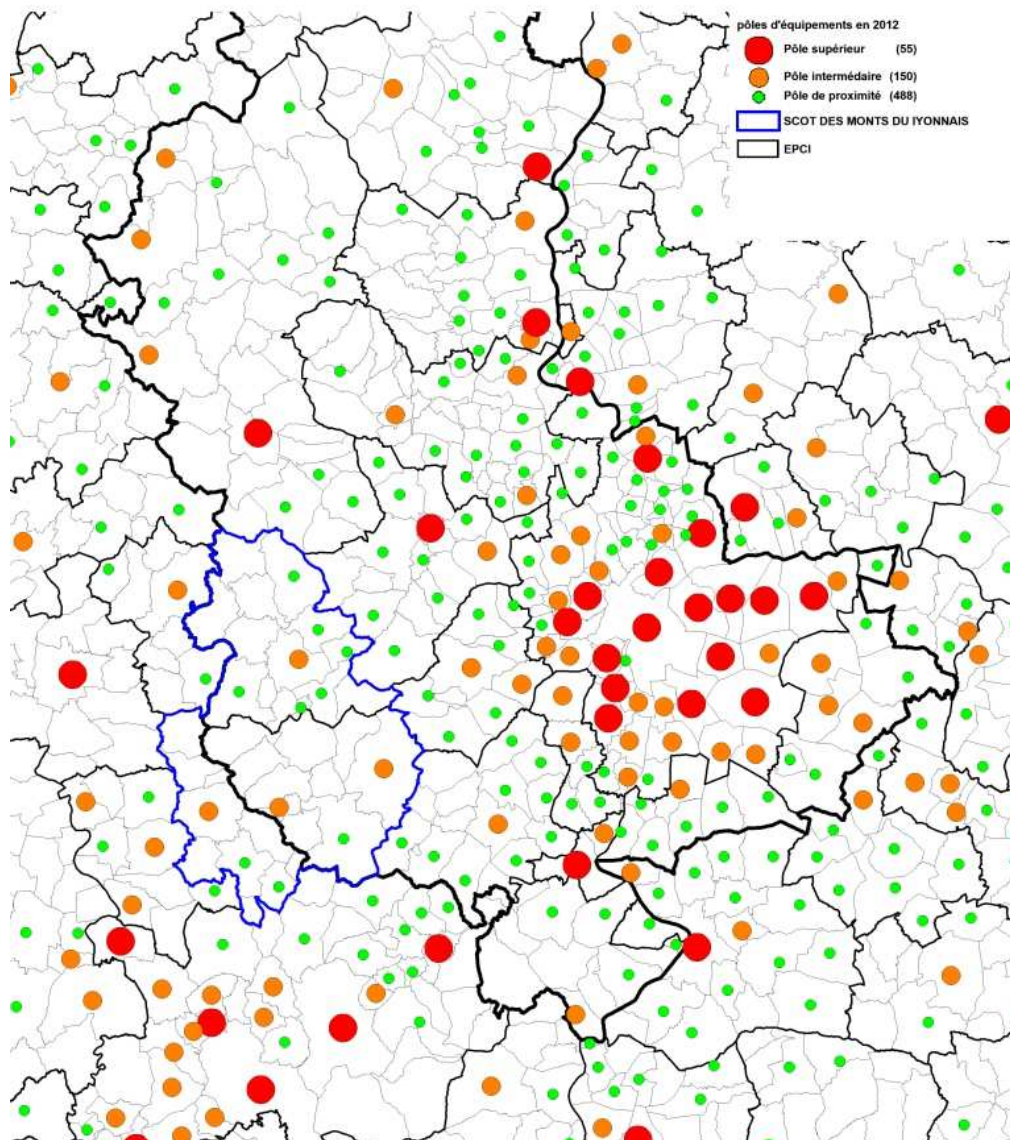
libellé équipement	gamme	domaine libellé	libellé équipement	gamme	domaine libellé
Banque, caisse d'épargne	proximité	Services aux particuliers	Collège	intermédiaire	Enseignement
Bureau de poste, relais poste, agence postale	proximité	Services aux particuliers	Orthophoniste	intermédiaire	Santé
Réparation automobile et de matériel agricole	proximité	Services aux particuliers	Pédicure, podologue	intermédiaire	Santé
Maçon	proximité	Services aux particuliers	Laboratoire d'analyses médicales	intermédiaire	Santé
Plâtrier, peintre	proximité	Services aux particuliers	Ambulance	intermédiaire	Santé
Menuisier, charpentier, serrurier	proximité	Services aux particuliers	Personnes âgées : hébergement	intermédiaire	Santé
Plombier, couvreur, chauffagiste	proximité	Services aux particuliers	Personnes âgées : service d'aide	intermédiaire	Santé
Electricien	proximité	Services aux particuliers	Garde enfants d'âge préscolaire	intermédiaire	Santé
Entreprise générale du bâtiment	proximité	Services aux particuliers	Bassin de natation	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Coiffeur	proximité	Services aux particuliers	Athlétisme	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Restaurant	proximité	Services aux particuliers	Salle ou terrain de sport spécialisé	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Agence immobilière	proximité	Services aux particuliers	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Soins de beauté	proximité	Services aux particuliers	Location d'automobiles et d'utilitaires légers	supérieure	Services aux particuliers
Épicerie, supérette	proximité	Commerces	Agence de travail temporaire	supérieure	Services aux particuliers
Boulangerie	proximité	Commerces	Hypermarché	supérieure	Commerces
Boucherie, charcuterie	proximité	Commerces	Produits surgelés	supérieure	Commerces
Fleuriste	proximité	Commerces	Poissonnerie	supérieure	Commerces
Ecole maternelle	proximité	Enseignement	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	supérieure	Enseignement
Ecole élémentaire	proximité	Enseignement	Lycée d'enseignement professionnel	supérieure	Enseignement
Médecin omnipraticien	proximité	Santé	Etablissement de santé de court séjour	supérieure	Santé
Chirurgien dentiste	proximité	Santé	Etablissement de santé de moyen séjour	supérieure	Santé
Infirmier	proximité	Santé	Etablissement de santé de long séjour	supérieure	Santé
Masséur kinésithérapeute	proximité	Santé	Etablissement psychiatrique	supérieure	Santé
Pharmacie	proximité	Santé	Urgences	supérieure	Santé
Taxi	proximité	Transports et déplacements	Maternité	supérieure	Santé
Boulodrome	proximité	Sports, loisirs et culture	Centre de santé	supérieure	Santé
Tennis	proximité	Sports, loisirs et culture	Structures psychiatriques en ambulatoire	supérieure	Santé
Salle ou terrain multisports	proximité	Sports, loisirs et culture	Spécialiste en cardiologie	supérieure	Santé
Terrain de grands jeux	proximité	Sports, loisirs et culture	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	supérieure	Santé
Pôle emploi	supérieure	Services aux particuliers	Spécialiste en gynécologie	supérieure	Santé
Police, gendarmerie	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	supérieure	Santé
Trésorerie	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en psychiatrie	supérieure	Santé
Pompes funèbres	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en ophtalmologie	supérieure	Santé
Contrôle technique automobile	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	supérieure	Santé
Ecole de conduite	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en pédiatrie	supérieure	Santé
Vétérinaire	intermédiaire	Services aux particuliers	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	supérieure	Santé
Blanchisserie, teinturerie	intermédiaire	Services aux particuliers	Sage-femmes	supérieure	Santé
Supermarché	intermédiaire	Commerces	Orthoptiste	supérieure	Santé
Librairie, papeterie	intermédiaire	Commerces	Audio prothésiste	supérieure	Santé
Magasin de vêtements	intermédiaire	Commerces	Personnes âgées : soins à domicile	supérieure	Santé
Magasin d'équipements du foyer	intermédiaire	Commerces	Enfants handicapés : hébergement	supérieure	Santé
Magasin de chaussures	intermédiaire	Commerces	Enfants handicapés : soins à domicile	supérieure	Santé
Magasin d'électroménager	intermédiaire	Commerces	Adultes handicapés : hébergement	supérieure	Santé
Magasin de meubles	intermédiaire	Commerces	Adultes handicapés : services	supérieure	Santé
Magasin d'articles de sports et de loisirs	intermédiaire	Commerces	Travail protégé	supérieure	Santé
Droguerie, quincaillerie, bricolage	intermédiaire	Commerces	Gare	supérieure	Transports et déplacements
Parfumerie	intermédiaire	Commerces	Cinéma	supérieure	Sports, loisirs et culture
Horlogerie, bijouterie	intermédiaire	Commerces			
Magasin d'optique	intermédiaire	Commerces			

On peut classer les communes en fonction de leur niveau d'équipements de la manière suivants :

- **Les pôles d'équipements supérieurs** sont les communes comportant au moins 18 des 36 équipements de gamme supérieure définis par l'INSEE dans la base permanente des équipements 2012.
- **Les pôles d'équipements secondaires** sont les communes comportant au moins 16 des 32 équipements de gamme intermédiaire définis par l'INSEE dans la base permanente des équipements 2012 mais n'étant pas des pôles d'équipements supérieurs.
- **Les pôles d'équipements de proximité** sont les communes comportant au moins 15 des 29 équipements de proximité définis par l'INSEE dans la base permanente des équipements 2012 mais n'étant pas des pôles d'équipements supérieurs ni des pôles d'équipements intermédiaires.

Sans être totalement dénués d'équipements, les Monts du Lyonnais figurent parmi les territoires qui en sont peu pourvus. Il n'a pas de pôles d'équipements supérieurs et seulement 4 pôles

intermédiaires correspondant à quatre des cinq bourgs-centres : Saint-Laurent-de-Chamousset, Saint-Martin-en-Haut, Saint-Symphorien-sur-Coise et Chazelles-sur-Lyon auxquelles il faut ajouter Panissières (CC Collines du Matin dans la Loire). Les pôles d'équipements de proximité sont plus nombreux avec les neuf communes suivantes : Montrottier, Brullioles, Brussieu, Haute-Rivoire, Sainte-Foy l'Argentière, Saint-Genis l'Argentière, Larajasse, Grammond et Chevrières.



Carte n°28 : Pôles d'équipements
Source : Insee BPE – 2012