

Programme Local de l'Habitat Communauté de communes du Pays Mornantais Phase 1 – Diagnostic (synthèse)

Version adoptée par délibération du Conseil Communautaire le 04/03/2008



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS

Le Clos Fourneau

Route de St Laurent d'Agy - 69440 MORNANT

Tél. : 04 78 44 72 42 – Fax : 04 78 44 08 80

mail : copamo@cc-paysmornantais.fr

web : www.cc-paysmornantais.fr

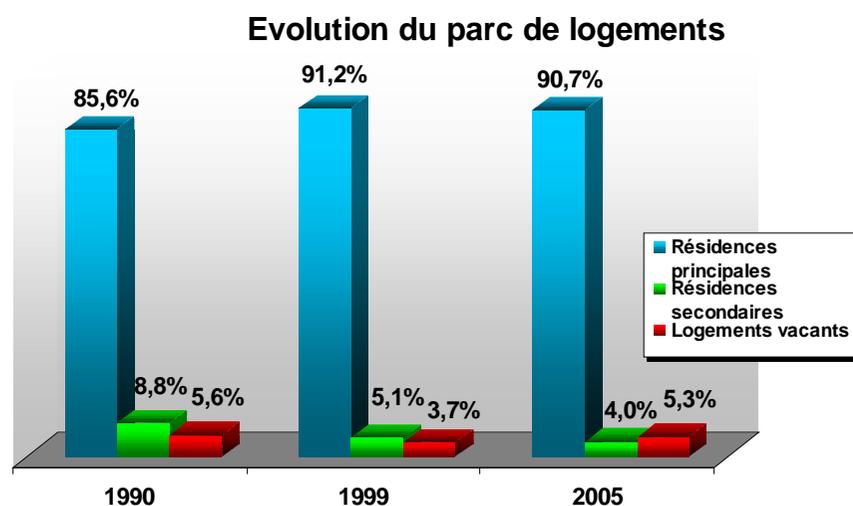
Mars 2008



OFFRE

« Un parc de logements en augmentation :

10266 logements en 2005, soit +10% entre 1999 et 2005 »



Source INSEE RGP 1990,1999, FILOCOM, EDF 2005

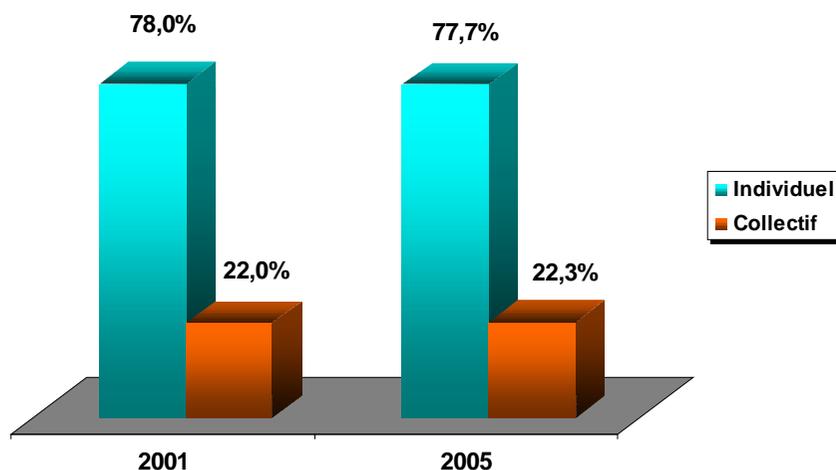
- Une vocation résidentielle de plus en plus affirmée : 90,7 % de résidences principales (9314 logements).

- Hausse du nombre de résidences principales : +5,1 % entre 1990 et 2005.

- Principalisation des résidences secondaires : 224 entre 1990 et 2005.

« L'habitat individuel prépondérant »

Evolution de la typologie du parc de logement



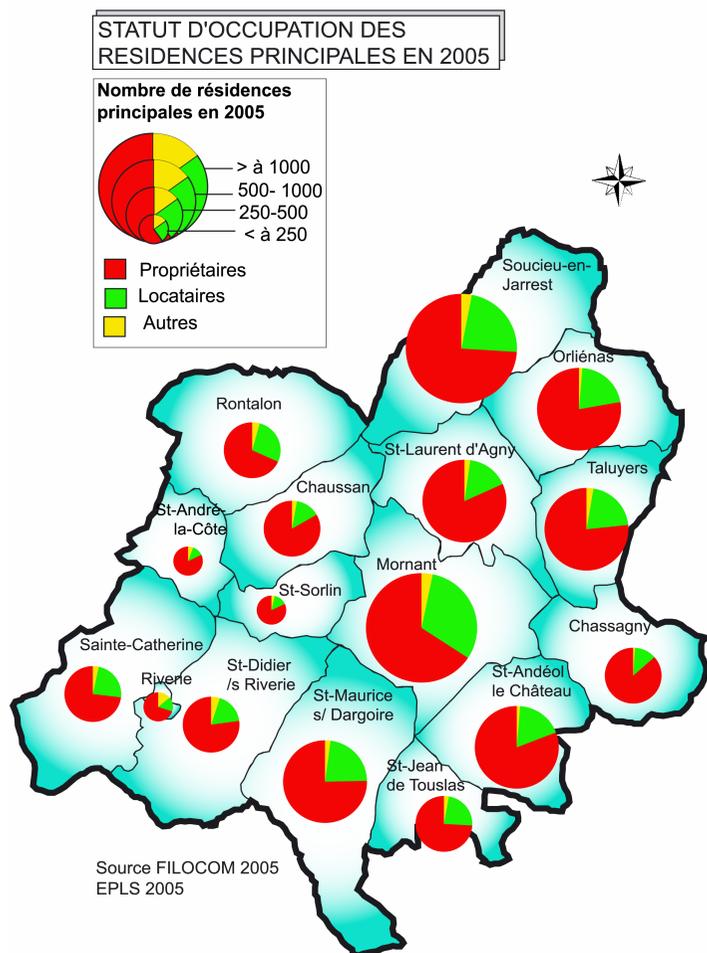
Source INSEE 1999, FILOCOM 2005

Auteur : H&D 2006

- 77,7% du parc de résidences principales sont des maisons individuelles en 2005 (78% en 2001) essentiellement sous forme de lotissements.

- La proportion de logements collectifs est en hausse : de 22,0% en 2001 à 22,3% en 2005.

« Prédominance de l'habitat familial des propriétaires occupants »



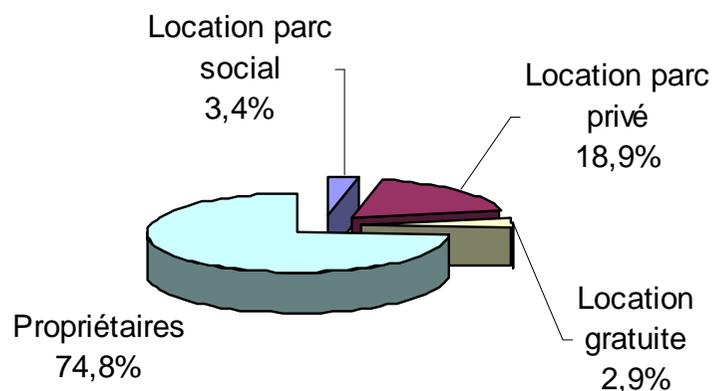
- Près de 75% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires,

- Une part plus faible à Mornant (65,8%), la ville-centre mais aussi dans des communes plus rurales (Riverie, Rontalon et Sainte-Catherine),

- Une part plus forte dans les communes rurales de l'Ouest (Saint-André-La-Côte, Chaussan et Saint-Sorlin - 82%).

« Un parc locatif peu représenté »

Répartition locataires / propriétaires



Source: FILOCOM 2005-Auteur H&D 2006

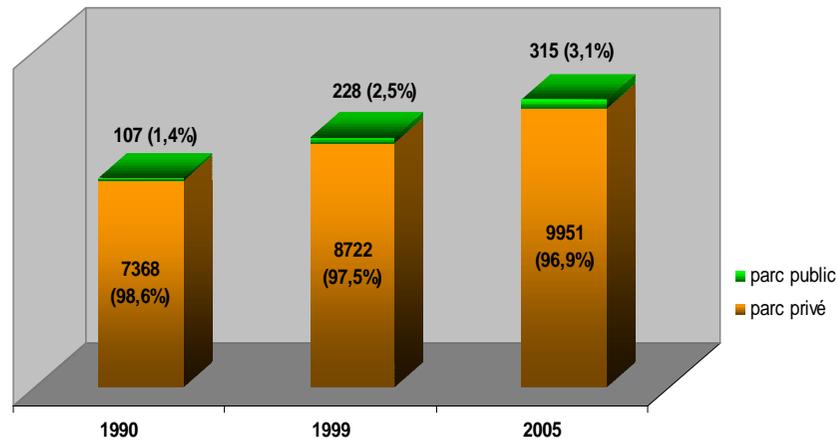
- Un parc qui représente moins de 25,2% du parc de logements total en 2005 contre 18,75% en 1990 réparti entre :

- le parc public : 3,4 % du parc de logements.

- le parc locatif privé : 21,8% du parc de logements.

« Prépondérance du parc privé »

Evolution de la structure du parc de logement

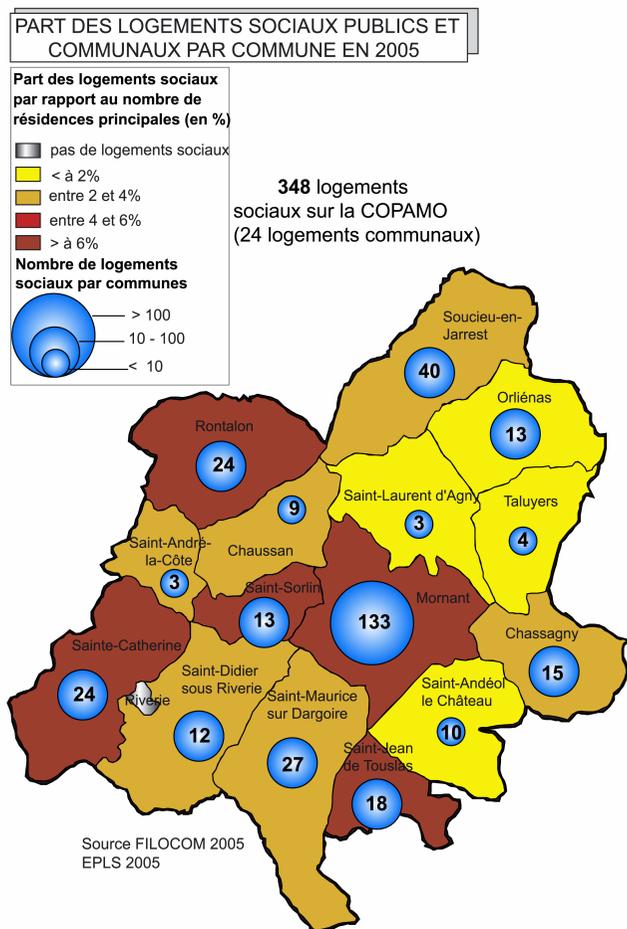


Source INSEE RGP 1990-1999, FILOCOM 2005

Auteur : H&D 2006

- Le parc privé représente la quasi-totalité des logements : 96,9% et possède donc les mêmes caractéristiques.
- La proportion du parc privé est en diminution par rapport au parc public.

« Un parc social peu présent... »



- La COPAMO comptait en 2005 plus de 324 logements locatifs sociaux soit 3,4% du parc des résidences principales.

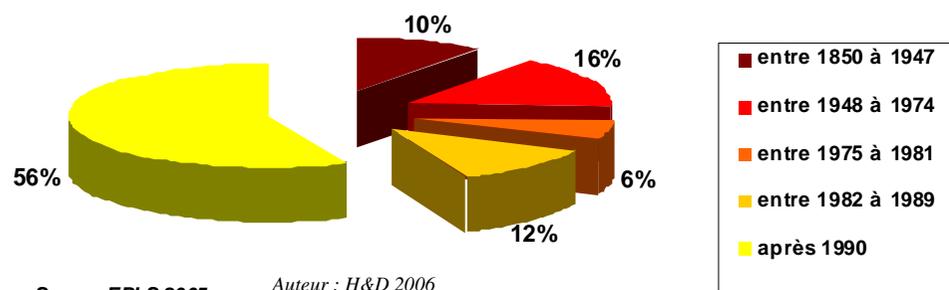
- On constate une répartition inégale des logements sociaux, Mornant concentre 42,1% du parc HLM de la communauté de communes.

-Les principaux bailleurs sociaux sont : OPAC du Rhône, ALLIADE, HMF, SEMCODA et SOLLAR.

- Le parc locatif social est essentiellement composé de logements collectifs : 84% .

« Un parc HLM récent et de petite taille »

Année de construction du parc locatif social



Source EPLS 2005

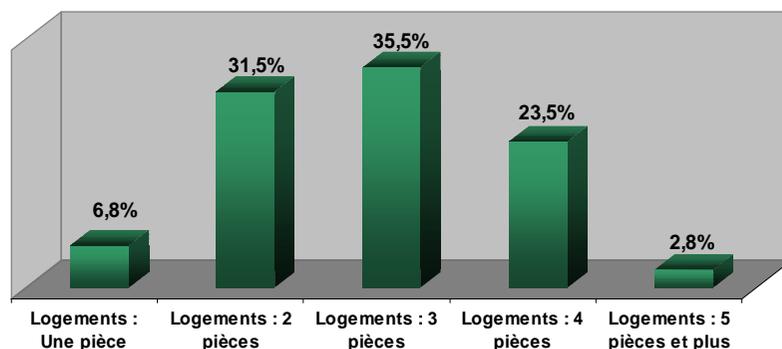
Auteur : H&D 2006

- Plus de la moitié des logements (56%) ont été construits entre 1990 et aujourd'hui,

- 73,8% du parc ont moins de 4 pièces,

- Une vacance quasi-inexistante.

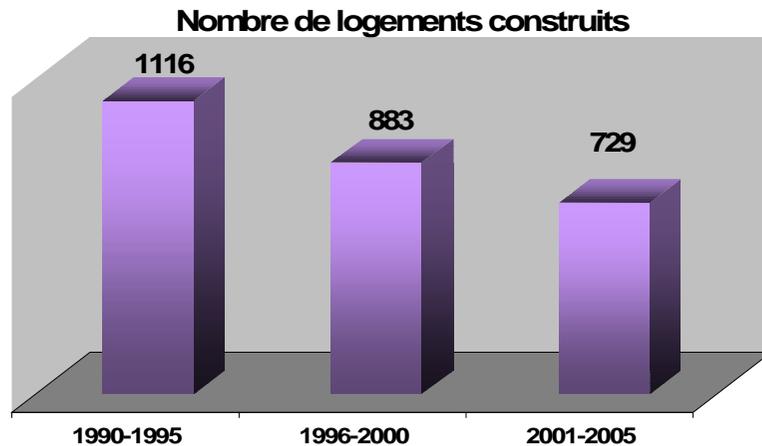
Taille des logements dans le parc locatif social



Source EPLS 2005

Auteur : H&D 2006

« Une diminution du rythme de construction de logement »



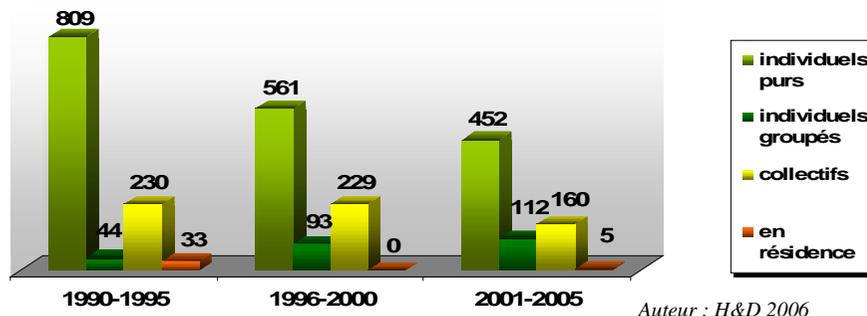
- 2778 logements construits entre 1990 et 2005 soit une moyenne de 171 logements/an.

- Un dynamisme de la construction sur Mornant et Soucieu-En Jarrest et moindre sur les autres communes.

Source SITADEL 1990-2005

Auteur : H&D 2006

Evolution de la construction neuve par type de logement

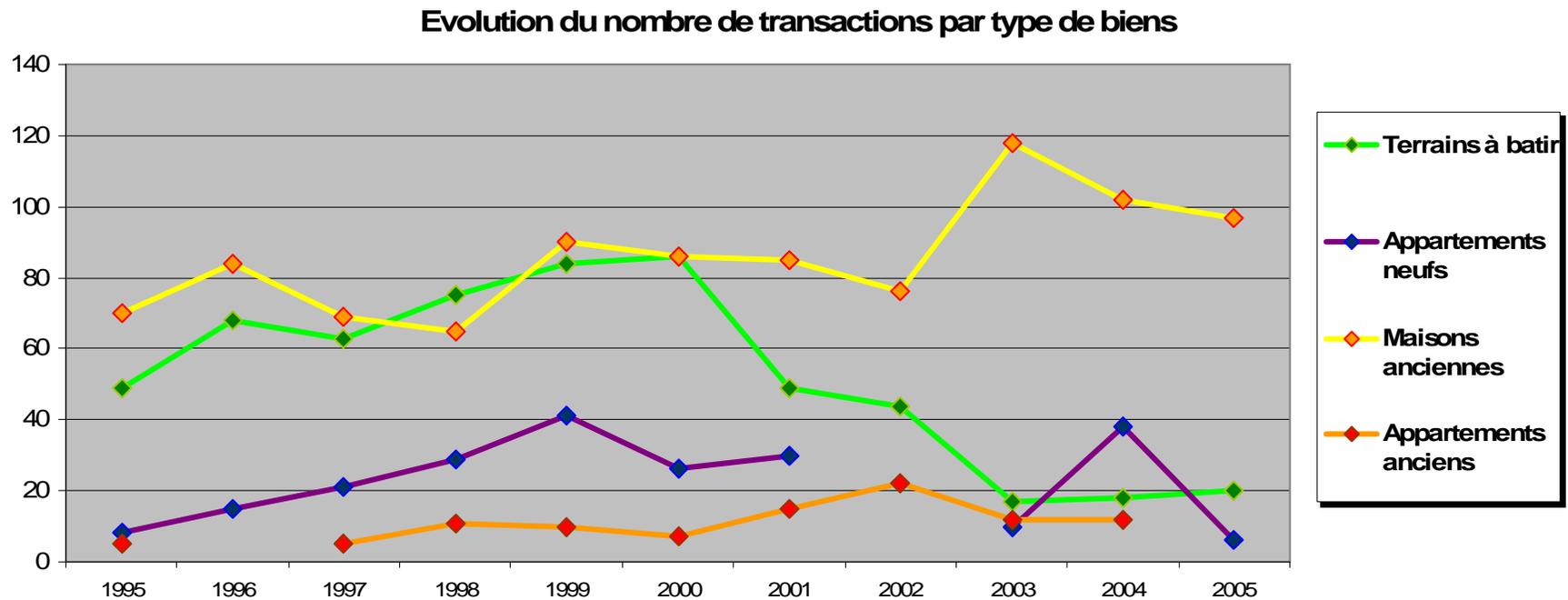


- La construction neuve est toujours dominée par la maison individuelle (62% sur 2001 – 2006) mais concurrencée progressivement par le collectif et l'individuel groupé.

Source SITADEL 1990-2005

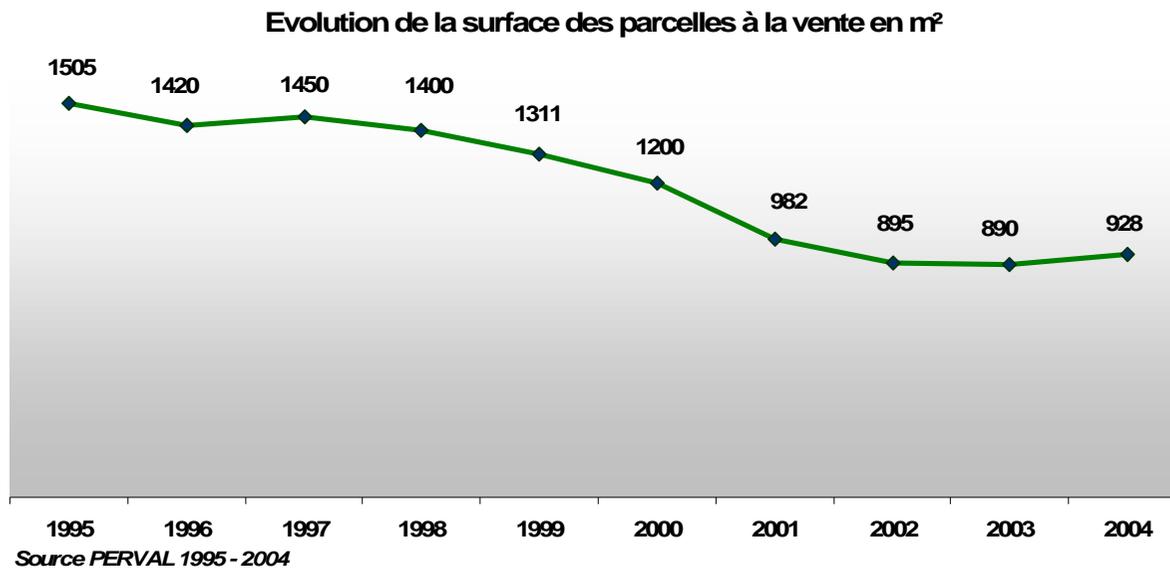
Auteur : H&D 2006

« Un marché très dynamique pour l'accèsion dans l'existant »



Source PERVAL 1995 - 2005

« Une raréfaction des terrains à bâtir, Avec des prix qui restent très élevés »



Une diminution de 38,3% (soit plus d'1/3) de la surface des parcelles en 10 ans.

Avec un prix moyen de 172 € au m², la COPAMO n'est plus un secteur attractif.

Constats : « l'offre »

Parc privé

- ⇒ **L'offre locative privée ne représente que 18,9%** du parc des résidences principales.
- ⇒ **Un parc privé ancien**, situé dans les centres-bourgs, qui possède encore un potentiel de logements inconfortables ou vacants à utiliser pour développer le parc locatif.
- ⇒ **Une offre insuffisante en accession** à des prix maîtrisés en faveur des ménages les moins aisés.

Parc public

- ⇒ Le parc locatif public est insuffisant et mal réparti : 324 logements locatifs publics en 2005 soit 3,4% du parc des résidences principales.
- ⇒ Un parc social inégalement réparti sur l'ensemble du territoire.
- ⇒ Un parc essentiellement collectif (84%).



DEMANDE

« Un parc locatif privé sous représenté par rapport à la demande »

- Ce parc représente 21,8% du parc total de résidences principales essentiellement dans les bourgs centres.
- Ce marché concerne principalement des appartements et de façon marginale les maisons individuelles.
- Des loyers en hausse du fait d'un déséquilibre entre l'offre et la demande.
- Très peu de logements à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires et loyers conventionnés).

| Niveau des loyers 2005 en €/m ² (variation 2005 en %) | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|-----------------------|------------|------------|------------|---------------------|------------|
| LYON | 12,1 (5,7) | 9,8 (4,2) | 8,9 (3,0) | 8,6 (3,4) | 8,5 (0,9) | 10,0 (3,7) |
| RIVE DE GIÈRE | 11,2 (4,4) | 7,3 (10,7) | 5,8 (-1,3) | 4,7 (-1,4) | 4,0 (-11,5) | 5,7 (-1,7) |
| {CA} SAINT ETIENNE METROPOLE | 7,7 (7,1) | 6,8 (4,3) | 5,4 (2,0) | 5,4 (9,9) | 5,6 (11,9) | 6,1 (5,4) |
| COPAMO | 11,7 | 8,9 | 7,8 | 6 | 5 | 7,8 |

« Profil des demandeurs »

Les demandeurs :

- Les jeunes : T1-T2,
- Les jeunes couples : Petites maisons avec terrain, à défaut T2-T3,
- Les cadres en mutation professionnelle : maisons ou logements plutôt récents et de bon standing,
- Les personnes âgées : du T1 au T3 adaptés en centre bourgs,
- Les couples avec enfants qui n'ont pas de moyens financiers pour acquérir restent dans les T3 et T4,
- Les ménages à revenus moyens,
- Les personnes en difficulté familiale (divorces, séparations...).

« Une demande en logements sociaux relativement récente »

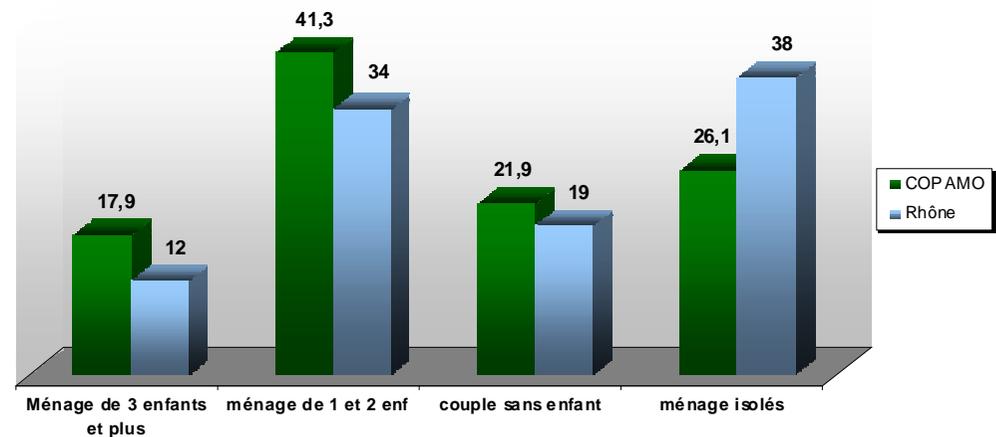
- Une demande enregistrée chez les bailleurs sociaux en hausse : 125 demandes en 2004 et 148 demandes en 2005. Cette demande est beaucoup plus importante si on prend en compte les demandes enregistrées dans les communes.
- Une demande récente enregistrée chez les bailleurs sociaux.
- Une forte demande en logement social enregistrée dans les communes.

La demande

« Une demande provenant des ménages avec enfants, à revenus intermédiaires »

- Les ménages avec enfants représentent 59,2% des demandeurs (46% pour le département).

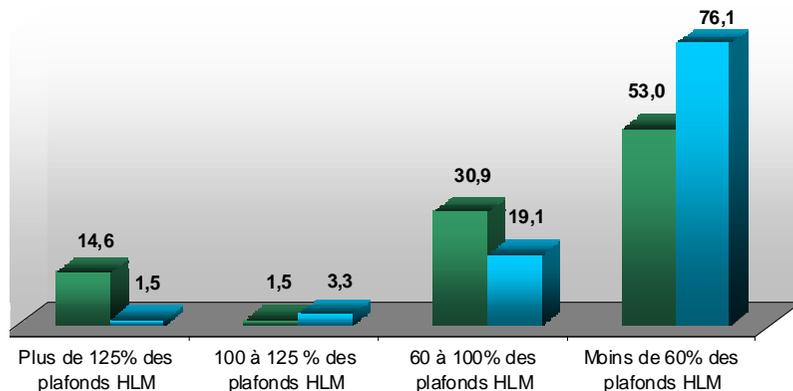
Profil des demandeurs dans le parc locatif social (en%)



Source ODELOS2004

Auteur : H&D 2006

Revenus des demandeurs dans le parc locatif social



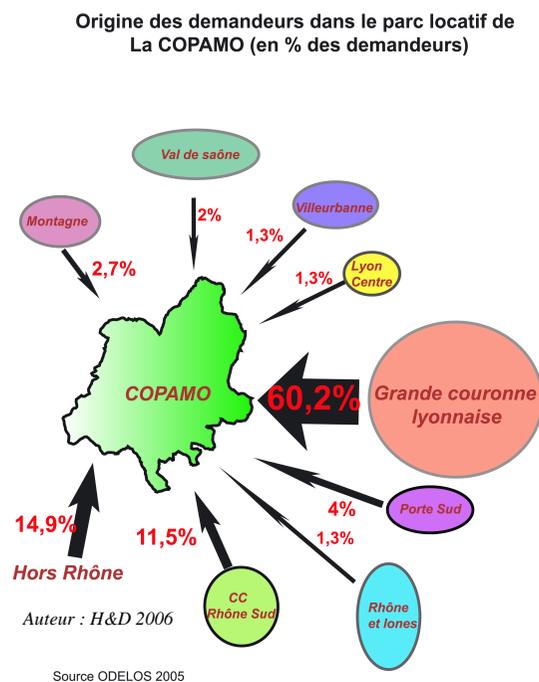
Source ODELOS 2004

Auteur : H&D 2006

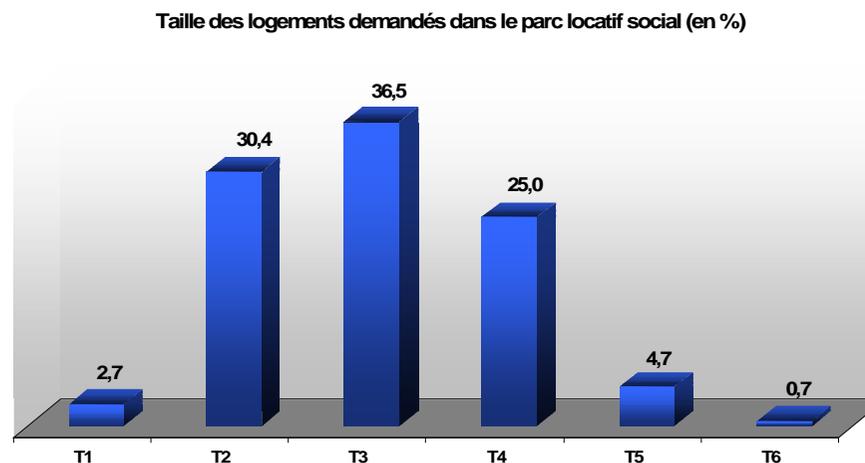
- 16,1% des demandeurs ont des revenus supérieurs au plafond HLM (4,8% pour le département).

La demande

« Une demande qui se porte sur des T3 (36,5%) »



- Des demandeurs originaires à 60,2% de la grande couronne lyonnaise.
- Des demandes de grands logements.



Source ODELOS 2005

Auteur : H&D 2006

Constats « la demande »

Parc privé

- ⇒ recherche d'une offre locative à loyer maîtrisé contribuant à maintenir le prix des loyers à un niveau accessible à la population.
- ⇒ recherche de logements de qualité et diversifiés, techniquement performants pour favoriser la maîtrise des charges et les économies d'énergie.
- ⇒ besoin de logements proches des commerces et services de proximité.
- ⇒ Une demande réelle sur l'accession sociale à la propriété.

Parc public

- ⇒ profil des demandeurs : Jeunes ménages avec 1 voire 2 enfants (41,3%), familles monoparentales.
- ⇒ demande de logements techniquement performants pour favoriser la maîtrise des charges et les économies d'énergie.
- ⇒ intérêt pour la location-accession.