



---

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS**  
Le Clos Fournereau – Route de Saint-Laurent d’Agy  
69 440 MORNANT

# Programme Local de l’Habitat 2014-2019

## Orientations

élaboré en novembre 2013 et adopté en Conseil  
Communautaire du 8 juillet 2014.

91, avenue Berthelot > 69007 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 69 02 88 > Fax : +33 (0)4 78 58 25 33  
trajectoires@trajectoires-reflex.org

Sas au capital de 40 000 € – RCS Lyon B 400 195 327 – Siret 400 195 327 00012 – APE 7320Z



# { SOMMAIRE }

<b>1 &gt; INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1.1 > L'évolution législative se poursuit	5
1.2 > Rappel : le Scot de l'Ouest Lyonnais 2006-2020	5
1.3 > Le Plan Climat Energie Territorial	6
1.4 > La Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP)	7
1.5 > Un plan de déplacements	7
1.6 > Rappel : une élaboration du PLH en quatre phases	8
1.7 > Rappel des enjeux	9
1.7.1 <i>Des objectifs du Scot difficilement atteignables</i>	9
1.7.2 <i>Enjeu 1 : Poursuivre l'amélioration de la réponse en matière de parcours résidentiels</i>	10
1.7.3 <i>Enjeu 2 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire</i>	10
1.7.4 <i>Enjeu 3 : Accompagner la croissance des besoins en matière de vieillissement</i>	10
1.7.5 <i>Enjeu 4 : Prendre en compte les besoins des travailleurs saisonniers agricoles</i>	10
1.7.6 <i>Enjeu 5 : Poursuivre l'accompagnement des ménages dans la performance énergétique</i>	11
1.7.7 <i>Enjeu 6 : Maîtriser les formes d'habitat</i>	11
1.7.8 <i>Enjeu 7 : Optimiser les outils nécessaires à l'animation du PLH</i>	11
1.8 > L'approfondissement et le travail des enjeux avec les acteurs et les élus	12
<b>2 &gt; LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>14</b>
2.1 > Consolider la politique foncière en matière d'habitat	14
2.2 > Poursuivre l'amélioration des parcours résidentiels	14
2.2.1 <i>Rappel du cadre du Scot de l'Ouest Lyonnais</i>	15
2.2.2 <i>Retour sur la production globale de logements de 2007 à 2013</i>	15
2.2.3 <i>Le Scénario retenu pour 2014-2019</i>	16
2.2.4 <i>Une production attendue en logements locatifs sociaux à hauteur de 28% de l'offre globale pour 2014-2019</i>	18
2.2.5 <i>Favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages sur le territoire</i>	21
2.3 > Répondre aux besoins spécifiques en lien avec l'emploi local	22
2.4 > Accompagner l'accroissement des besoins liés au vieillissement démographique	22
2.4.1 <i>Favoriser les étapes du vieillissement par le logement</i>	22
2.5 > Répondre aux besoins en logements spécifiques dans le cadre de la CILS	23
2.5.1 <i>Optimiser la réponse en logement d'urgence</i>	23
2.5.2 <i>Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage</i>	24
2.6 > Promouvoir un développement durable du territoire	24
2.6.1 <i>Accompagner l'amélioration du parc privé</i>	24
2.7 > Disposer d'un PLH interactif avec son territoire	25
2.7.1 <i>Favoriser l'accès aux informations sur l'habitat</i>	25
2.7.2 <i>Suivre et évaluer le PLH</i>	26
<b>3 &gt; DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME .....</b>	<b>27</b>
3.1 > Communes en polarité 2 du Scot	27
<i>Mornant</i>	27
<i>Soucieu-en-Jarrest</i>	28
3.2 > Communes en polarité 3 du Scot	29
<i>Orliénas</i>	29
<i>Saint-Laurent-d'Agny</i>	30
<i>Saint-Maurice-sur-Dargoire</i>	31
<i>Taluyers</i>	31
3.3 > Communes en polarité 4 du Scot	32
<i>Chassagny</i>	32
<i>Chaussan</i>	33
<i>Riverie</i>	33
<i>Rontalon<sup>34</sup></i>	
<i>Saint-Andéol-le-Château</i>	35

<i>Saint-André-la-Côte</i>	35
<i>Sainte-Catherine</i>	36
<i>Saint-Didier-sous-Riverie</i>	36
<i>Saint-Jean-de-Touslas</i>	37
<i>Saint-Sorlin</i>	37



## 1 > INTRODUCTION

### 1.1 > L'évolution législative se poursuit

Le Programme Local de l'Habitat est un outil dont la création remonte à la **loi de décentralisation** du **7 janvier 1983**. Il vise l'étude et l'analyse des problématiques de l'habitat sur un territoire donné, avec pour objectif d'orienter les choix politiques de l'EPCI en ce domaine.

Durant 30 ans, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, dont la chronologie figure en introduction du diagnostic (document 1/2).

### 1.2 > Rappel : le Scot de l'Ouest Lyonnais 2006-2020

Le PLH doit être compatible avec les objectifs du Scot, lui-même reprenant les objectifs de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Le Scot décline **trois axes stratégiques de développement** définis dans le DOG :

- Axe 1 : Mettre en œuvre un mode de développement de l'Ouest Lyonnais organisé autour du concept de village densifié ;
- Axe 2 : Assurer un meilleur équilibre des territoires du Scot en matière de mobilités et de déplacements en développant, en particulier, les transports en commun ;
- Axe 3 : Préserver la marque identitaire du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers.

**Le Scot organise le développement du territoire autour de deux principes majeurs** qui impactent le domaine de l'habitat :

- Le concept de village densifié ;
- La définition et la hiérarchisation de polarités.

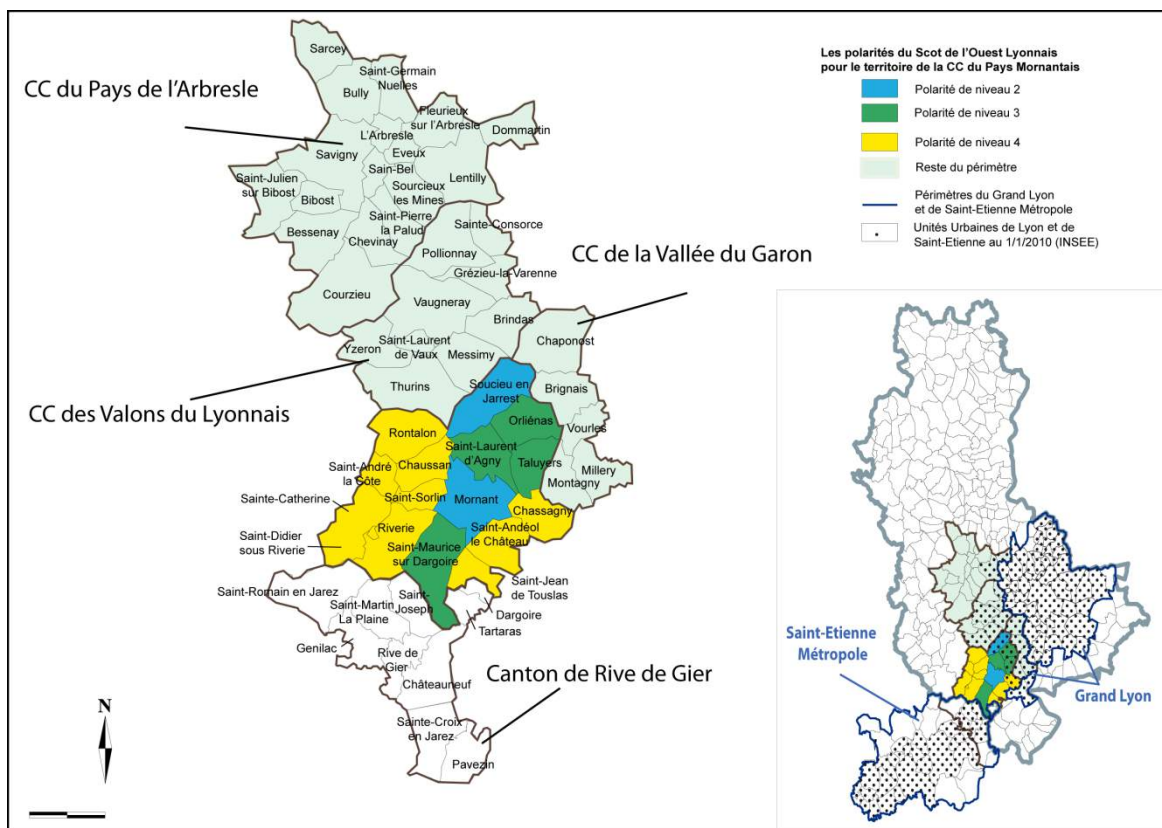
Le Scot hiérarchise le territoire selon 4 niveaux de polarités, le premier niveau n'étant pas représenté sur la COPAMO (le territoire du Scot ne compte que 3 communes de polarité 1 : L'Arbresle pour la CC du Pays de L'Arbresle, Chaponost et Brignais pour la CC de la Vallée du Garon).

Selon chaque niveau de polarité, le Scot prévoit une répartition par forme d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif) et des objectifs de densité (en nombre de logements par hectare).

Le Scot prévoit également un nombre maximal (minimal pour les communes de polarité 1) de logements globaux à produire avec un minimum de logements locatifs sociaux ; Il prévoit également un objectif annuel de développement démographique par commune.



## La COPAMO : une interface entre les agglomérations lyonnaise et stéphanoise



### 1.3 > Le Plan Climat Energie Territorial

Le territoire de l'Ouest Lyonnais (composé des 4 EPCI membres du SOL, syndicat portant le Scot) a achevé fin 2012 la réalisation de son Plan Climat Energie Territorial (PCET). Ce projet territorial de développement durable a été institué par le Plan Climat National et a été repris par les deux « Grenelles » de l'Environnement. Il a pour vocation de lutter contre le changement climatique et constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

La fiche action n°16 du programme d'actions de ce plan, intitulée « **cohérence des PLH et du PCET** » se donne comme objectifs de s'appuyer sur les PLH mis en œuvre sur chacun des 4 EPCI pour :

- Encourager les propriétaires à réaliser des réhabilitations du bâti ancien visant les standards BBC ;
- Encourager l'augmentation importante des performances énergétiques lors des réhabilitations de logements anciens.

**La Communauté de Communes du Pays Mornantais décline ces objectifs dans le cadre de son orientation « Promouvoir un développement durable du territoire », ainsi qu'à travers :**

- L'action en faveur de l'accèsion à la propriété des jeunes ménages qui sont aidés lors de l'acquisition d'un logement ancien sous condition d'amélioration de l'efficacité énergétique de celui-ci ;
- L'action sur le soutien au conventionnement du parc locatif privé, les aides de la COPAMO étant complémentaires aux conditions de l'Anah en matière de travaux d'amélioration.

## 1.4 > La Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP)

Ce dispositif a été instauré par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

Un programme d'actions définit les orientations de gestion en faveur de l'exploitation agricole, de l'exploitation forestière et de la valorisation des espaces naturels et des paysages, avec l'objectif de maintenir des exploitations viables.

Proposé par le Département du Rhône et élaboré en partenariat avec les acteurs du territoire, le dispositif s'articule à l'échelle du territoire de l'Ouest Lyonnais avec le **PSADER (Projet Stratégique Agricole et de Développement Rural)**<sup>1</sup>.

Le périmètre d'intervention a vocation à enrayer la spéculation foncière en intervenant sur la préservation et la pérennisation du foncier agricole.

Le **programme d'actions** vise à répondre aux problématiques identifiées localement sur le territoire de l'Ouest Lyonnais :

- La sécurisation du foncier rural ;
- La viabilité économique des exploitations ;
- La gestion des contraintes du périurbain ;
- La gestion durable des ressources environnementales ;
- La gestion de l'usage récréatif des espaces, en articulation avec l'activité agricole.

## 1.5 > Un plan de déplacements

La COPAMO s'est dotée en 2009 d'un plan de déplacements ayant permis de mettre en avant plusieurs actions prioritaires : Le développement des transports collectifs, tout d'abord, en favorisant l'instauration de lignes fortes de rabattement sur l'offre structurante telle que les TER (gares de Givors et Brignais) ou le réseau TCL (Métro...). La seconde priorité est de favoriser la pratique des modes doux par l'équipement du territoire en itinéraires alternatifs : développement de sites dédiés aux déplacements à vélo et favoriser la circulation des piétons, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

En parallèle, l'un des objectifs est de diminuer le recours à l'usage de la voiture, notamment pour les déplacements unipersonnels.

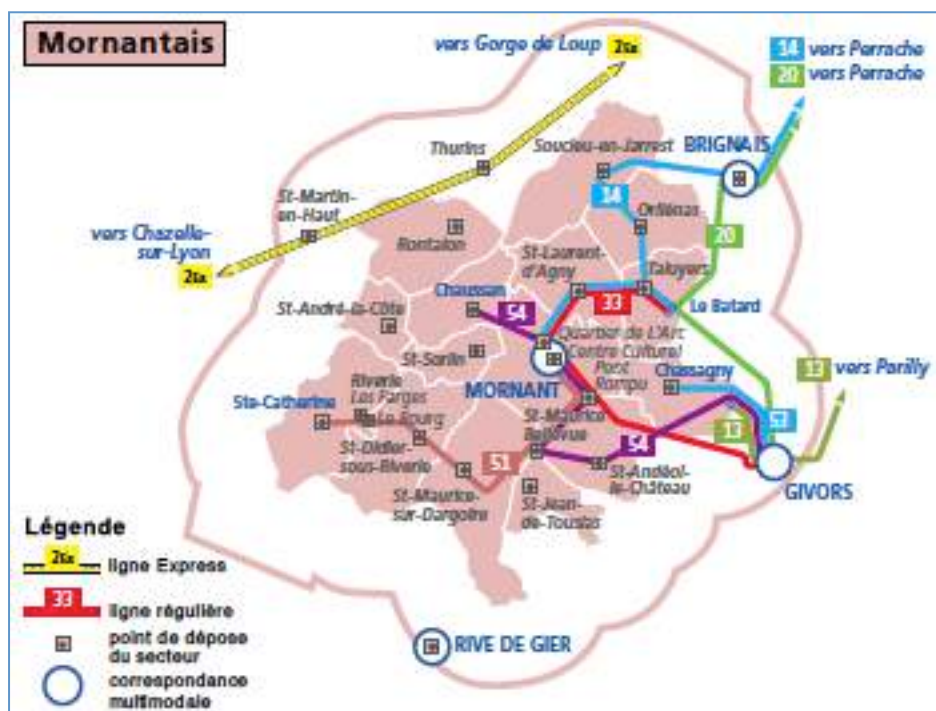
Depuis début juillet, le Département s'est doté d'une nouvelle politique de transports en commun, qui répond pour partie à ces enjeux. On notera la suppression de la desserte de la Gare de Rive de Gier par ligne régulière (la ligne 125 auparavant), mais Givors est désormais desservie par 3 lignes (13, et surtout 53 et 54).

<sup>1</sup> Plus d'informations sur les pages Internet <http://www.ouestlyonnais-accolade.fr>



Le transport à la demande permet de relier les communes qui ne sont pas desservies par une ligne express ou régulière. Il nécessite un appel la veille avant 15H et propose un enlèvement au domicile avec véhicule adapté (si besoin) vers un point de dépose du secteur.

### L'offre de transports en commun du Département pour le territoire de la COPAMO depuis le 8 juillet 2013



## 1.6 > Rappel : une élaboration du PLH en quatre phases

Pour mémoire, la démarche d'élaboration de ce second PLH de la Communauté de Communes du Pays Mornantais s'articule en trois phases selon le calendrier suivant :

- **Phase 1 : Diagnostic - Avril à Juillet 2013**

Cette phase a permis de dresser un état des lieux du territoire, et d'actualiser les enjeux en matière d'habitat. Elle a permis également de dresser un premier bilan du PLH alors en cours de mise en œuvre sur le territoire (2008-2013).

L'analyse documentaire et statistique a été complétée d'échanges qualitatifs avec l'ensemble des communes et les principaux acteurs locaux de l'habitat.

En parallèle, les communes ont complété un questionnaire sur leurs pratiques en termes de développement récent, sur leurs projets et les outils mobilisés, etc., ainsi que la prise en compte des orientations travaillées avec EPORA dans le cadre d'une étude sur les gisements fonciers.



Le diagnostic a fait l'objet d'une présentation en Comité de pilotage le 17 septembre 2013.

▪ **Phase 2 : Orientations stratégiques et objectifs – Juillet à Octobre 2013**

A la suite du diagnostic, les enjeux ont été travaillés avec les élus et acteurs concernés lors de groupes de travail afin de dégager les orientations pour le territoire. Ces éléments ont ensuite été débattus lors d'une réunion de synthèse avec les élus des communes afin de déboucher sur les choix d'orientations qu'ils souhaitent mettre en œuvre ou poursuivre en matière d'habitat pour le territoire de la COPAMO.

**Les orientations de la politique de l'habitat qui sera menée durant les 6 prochaines années (2014-2019) sont présentées dans la partie 2 de ce document.**

▪ **Phase 3 : Programme d'actions – Novembre à Décembre 2013**

Il s'agit de décliner la stratégie habitat en un programme d'actions territorialisées par commune ou secteur. Ces actions s'inscrivent dans une logique de développement durable, visant à équilibrer le développement du territoire sur le plan économique, social et environnemental, ceci dans le respect du Scot et du Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest Lyonnais.

Les orientations et le programme d'actions ont fait l'objet d'une présentation en Comité de pilotage le 28 novembre 2013. **L'arrêt du Projet de PLH étant prévu lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2013.**

▪ **Bilan complet du PLH – Printemps 2014**

Le second bilan triennal et le bilan complet du PLH seront réalisés au printemps 2014, dès que les données pour 2013 seront disponibles auprès de l'ensemble des sources mobilisées pour cet exercice.

## 1.7 > Rappel des enjeux

### 1.7.1 Des objectifs du Scot difficilement atteignables

La maîtrise de la production de logements sur le territoire a été difficile sur plusieurs communes, avec toutefois une production de logements locatifs sociaux non négligeable, comme à Soucieu ou Taluyers (commune marquée par un phénomène de division parcellaire particulièrement important).

Le temps du premier PLH a permis à la majeure partie des communes de se doter des outils nécessaires à la maîtrise qualitative de la production de logements dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme.

Ces engagements (repris en fin de document dans les fiches communales) commencent à apporter leurs effets, et la production de logements du prochain PLH devrait faire preuve d'une meilleure maîtrise en termes de formes d'habitat comme de logements abordables. Ceci dans le contexte d'un marché qui demeure tendu, bien que faisant preuve d'une certaine stabilité en termes de prix. La lutte contre l'étalement urbain, par la fermeture de zones et une rétention foncière contre laquelle il est difficile de lutter, participent à la surenchère des prix sur le secteur.



### **1.7.2 Enjeu 1 : Poursuivre l'amélioration de la réponse en matière de parcours résidentiels**

Les parcours résidentiels restent difficiles sur le territoire pour les jeunes décohabitants, les actifs ayant un emploi à durée déterminée sur le territoire mais qui cherchent à s'y installer, les ménages confrontés à des accidents de la vie, les ménages à faibles ressources.

Une offre locative abordable manque sur le territoire, qu'elle soit privée ou publique, en « social », ou en « très social », malgré les efforts menés ces dernières années pour soutenir les différents moyens de production (aide aux opérateurs, aide au logement conventionnés au delà des conditions de l'Anah).

Le second PLH doit renforcer encore la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat pour les communes de la COPAMO.

### **1.7.3 Enjeu 2 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire**

Les jeunes sont particulièrement pénalisés dans leur parcours en matière d'accès au logement, car ils disposent souvent de ressources faibles et/ou irrégulières, et sont également soumis à une mobilité importante (et à des loyers régulièrement indexés au prix de marché).

Sur le territoire, ils sont donc particulièrement impactés par la faiblesse du parc locatif et les prix pratiqués en accession, d'autant qu'il n'existe pas d'offre en logement temporaire.

La production de logements en PSLA est inexistante sur le territoire, les lotissements à coûts abordables sont également peu significatifs pour offrir une alternative à l'accession à la propriété classique.

Il est donc essentiel de favoriser les débuts de parcours résidentiels sur le territoire et de poursuivre les efforts de la COPAMO en faveur de l'accession sociale à la propriété.

### **1.7.4 Enjeu 3 : Accompagner la croissance des besoins en matière de vieillissement**

Les besoins des ménages par rapport à leur vieillissement sont liés au niveau de dépendance et aux aspirations de chacun. L'offre existante propose plusieurs gammes sur le territoire, mais en nombre très limité. Le maintien à domicile demeure l'une des priorités pour les autorités, il correspond également à un souhait majoritaire des personnes vieillissantes.

Dans tous les cas, l'offre doit pouvoir suivre la demande exponentielle sur le territoire. Les réflexions en cours sur l'intergénérationnel sont des pistes de travail à amplifier.

### **1.7.5 Enjeu 4 : Prendre en compte les besoins des travailleurs saisonniers agricoles**

Les besoins sont répartis sur plusieurs communes du territoire. Cette problématique a fait l'objet d'un groupe de travail spécifique afin de mieux identifier la demande et les solutions à envisager.



### **1.7.6 Enjeu 5 : Poursuivre l'accompagnement des ménages dans la performance énergétique**

Le parc ancien énergivore est encore très présent sur le territoire, même si de nombreux logements ont bénéficié de rénovations de qualité (généralement au rythme des changements successifs de propriétaires, lorsqu'il s'agit de résidences principales). La prise en compte du Plan Climat Energie Territorial est l'un des grands enjeux du prochain PLH, en favorisant de manière significative l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, en lien avec les nouveaux outils proposés par le gouvernement dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat. La mobilisation du parc vacant doit demeurer également au cœur des priorités.

### **1.7.7 Enjeu 6 : Maîtriser les formes d'habitat**

Le développement de formes d'habitat compactes répond à un double enjeu :

- Répondre au besoin de ménages, souvent jeunes ou âgés, qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas acquérir et entretenir un bien de grande superficie. Un habitat plus compact permet ainsi de favoriser les débuts de parcours résidentiels, ainsi qu'une première étape éventuelle vers un maintien à domicile lorsqu'il n'était pas envisageable dans le logement occupé précédemment ;
- Economiser la ressource foncière tout en permettant de répondre aux aspirations en matière d'habitat individuel des ménages de ce territoire à dominante rurale.

Ces formes d'habitat (maisons en bande ou habitat intermédiaire entre collectif et individuel) ne peuvent être réalisées qu'en faisant l'objet d'une réflexion globale. Les documents d'urbanisme doivent planifier davantage le développement en travaillant sur les formes souhaitées pour un habitat intermédiaire de qualité, tout en générant du foncier plus facilement abordable (pour les particuliers comme pour les opérateurs sociaux).

### **1.7.8 Enjeu 7 : Optimiser les outils nécessaires à l'animation du PLH**

Le premier PLH a permis de prendre en compte la montée des préoccupations autour des enjeux stratégiques que recouvrent l'équilibre et la diversité de l'habitat. La mobilisation de moyens techniques et financiers au niveau de la COPAMO a permis d'amorcer le développement du parc locatif social sur le territoire et de toucher progressivement les propriétaires du parc privé à travers la mise en œuvre du PIG. Ce premier PLH a également été un moyen de développer, renforcer, consolider les partenariats locaux en termes d'habitat, en lien avec les autres services de la COPAMO : Aménagement de l'Espace, Solidarité, etc.

Un pas supplémentaire doit être franchi en termes d'observation de mise en œuvre du PLH afin de peser davantage sur la programmation, au regard tant des types de logements à privilégier, que des sites prioritaires de développement de l'habitat, dans le respect des grands principes du Scot.



## 1.8 > L'approfondissement et le travail des enjeux avec les acteurs et les élus

Les enjeux ont guidé le travail de concertation entre acteurs, élus et techniciens à l'occasion de différents temps d'échanges.

### Un premier groupe de travail sur la prise en compte des besoins des personnes vieillissantes en matière d'habitat

Ce groupe de travail a mis en avant les points suivants :

- Le PLH actuel veille déjà à la prise en compte des besoins, en aidant les ménages à adapter leur logement à travers le PIG ou en favorisant la production de logements adaptés dans le parc locatif social par exemple. L'offre en places médicalisées sur le territoire (Soucieu et Mornant) est proportionnellement plus importante que sur d'autres territoires du département, ce qui n'en fait pas un secteur de développement prioritaire.
- La demande locale se porte plutôt sur des produits mixtes que sur des institutions perçues comme des « ghettos » pour personnes âgées. Le développement de structures de types « intergénérationnelles », mêlant habitat adaptés aux personnes âgées et habitat classique, pourrait, avec une animation idoine, favoriser les liens et l'entraide entre générations.
- Les demandes d'accueil de jour et d'accueil séquentiel sont importantes. Cette offre soulage les aidants, ce qui favorise le maintien à domicile.
- La poursuite, via le service Solidarité, la communication autour des dispositifs et services existants renforcerait leur mobilisation par les habitants : les aides à la personnes, à l'amélioration ou l'adaptation du logement, les soins à domicile, les offres de logements adaptés, les alternatives à la maison de retraite classique.

### Un deuxième groupe de travail, sur la production de logements, la mixité sociale et fonctionnelle et la consommation foncière

Ce groupe de travail a mis en avant les points suivants :

- Une production de logements ayant déjà atteint l'enveloppe du Scot sur certaines communes, et la problématique du développement de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une enveloppe restreinte, comme à Soucieu (commune pour laquelle la loi Duflot impose désormais un taux de 25% de résidences principales et un rythme de rattrapage accru).
- Une réaffirmation des objectifs du Scot en matière de densité.
- Une réflexion autour des objectifs de production de logements locatifs sociaux, avec une part accrue sur les communes de polarité 2 par rapport au premier PLH, et une part un peu moins importante sur les communes les plus rurales, compte-tenu des difficultés pour les opérateurs à intervenir sur celles-ci.
- La nécessité de produire une part de logements locatifs très sociaux au sein de la production est réaffirmée compte-tenu de la demande locale.
- La possibilité d'élargir les aides de la COPAMO en faveur de la primo accession (aujourd'hui versées aux particuliers) vers du PSLA a été proposée.



A la suite de cette première séance de travail, de nombreux échanges ont eu lieu entre la COPAMO et les services du Scot et de l'Etat pour parvenir à un scénario de développement en matière de logement qui soit tenable et réponde aux attentes fortes de l'Etat.

### **Un troisième groupe de travail, sur la prise en compte des besoins des jeunes agriculteurs, des travailleurs saisonniers, des jeunes actifs et des apprentis.**

Ce groupe de travail s'est déroulé sous la forme de deux tables rondes, l'une concernant les actifs agricoles et l'autre concernant les jeunes actifs et apprentis.

La table ronde concernant les actifs agricoles a mis en avant les points suivants :

- Des besoins en matière d'accompagnement des jeunes agriculteurs qui ne disposent pas toujours de solution de logement lors de la reprise d'une exploitation ou de la création d'une activité. Cette absence de logement peut conduire à la disparition d'exploitations sur le territoire. Cette problématique concernerait la moitié des nouvelles installations, soit environ 5 ménages par an.
- Pour le logement des saisonniers agricoles, la solution « en dur » est plus souhaitable que l'installation d'habitations légères temporaires par exemple. Cependant, la question du coût et du retour sur investissement ainsi que ; la réaffectation de ces logements pour d'autres publics que les saisonniers représentent des freins importants. La production de formes d'habitat de type « unités de vie » semble donc à privilégier, à la fois pour des questions de coûts et pour une pérennisation de la vocation saisonnière de ces logements ;
- Dans les deux cas, les solutions proposées doivent être idéalement situées à proximité de l'exploitation.

La table ronde concernant les jeunes actifs et apprentis a mis en avant les points suivants :

- Une absence d'offre d'hébergement temporaire sur le territoire qui peut pénaliser l'emploi pour des situations telles que les périodes d'essai, les missions d'intérim, les CDD, les contrats d'alternance en apprentissage, les stages, etc.
- Les différents types d'offres ont été balayés, du locatif social au développement de places en Résidence sociale (Foyer éclaté), le logement chez l'habitant, le dispositif de sous-location venant d'être lancé avec l'association AILLOJ sur le territoire, le développement de l'offre de transport, la communication renforcée concernant les scooters mis à disposition par la COPAMO.

### **Une synthèse des travaux avec les élus**

Une séance de travail avec les élus a permis de faire la synthèse des différents travaux et de proposer les grandes orientations pour le territoire et un panel d'actions pour y répondre, la plupart étant dans la continuité du PLH actuel.

Les élus ont priorisé leurs choix d'intervention afin de rester dans une enveloppe financière constante par rapport au PLH et à ressources humaines identiques.



## 2 > LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE TERRITOIRE

### 2.1 > Consolider la politique foncière en matière d'habitat

En matière de politique foncière, la COPAMO a initié un partenariat avec l'EPORA afin de définir la politique d'intervention de l'EPF sur le territoire. Une étude de repérage et d'analyse du foncier (nu ou bâti) mobilisable a permis d'aboutir à l'identification d'opportunités en faveur de la production de logements pour le territoire, et notamment la production de logements sociaux. Une actualisation des gisements fonciers repérés dans l'étude et la signature de nouvelles conventions d'intervention ou de veille foncière avec l'EPORA sont des pistes de travail à poursuivre dans le prochain PLH pour favoriser la tenue des objectifs.

La mobilisation des outils tels que les orientations d'aménagement, les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés en faveur de programmes de logements sont également à poursuivre lors de la révision des documents.

La généralisation de ces outils dans les documents d'urbanisme et leur actualisation régulière doivent permettre à terme de répondre de manière plus qualitative aux besoins en logements abordables (privés ou publics) et de se rapprocher des objectifs d'économie du foncier retenus dans le Scot de l'Ouest Lyonnais.

### 2.2 > Poursuivre l'amélioration des parcours résidentiels

Il s'agit, à travers cette orientation, de retenir un scénario de production dont le volume de logement permette :

- D'une part, de répondre aux besoins globaux générés par la croissance démographique, la diminution de la taille des ménages (dessalement) et le renouvellement du parc de logements ;
- D'autre part, d'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins (en dehors de l'habitat « spécifique » faisant l'objet d'orientations thématiques).

Les orientations du PLH doivent être compatibles avec celles approuvées dans le cadre du Scot. Le travail des scénarios a été effectué en actualisant l'exercice réalisé dans le cadre du Scot, notamment en matière de calcul du dessalement des ménages, qui avait alors été surestimé par rapport à la réalité.



## 2.2.1 Rappel du cadre du Scot de l'Ouest Lyonnais

### > Les objectifs globaux de production de logements pour 2006-2020

La production totale retenue par le Scot sur le territoire de la COPAMO est d'un peu plus de 2 800 logements. Ces objectifs de production sont à répartir sur les 14 années du Scot<sup>2</sup>.

Communes	Objectif Scot pour 2006-2020 (14 ans)	/ an
Mornant	630	45
Soucieu-en-Jarrest	430	31
<b>Polarité 2</b>	<b>1060</b>	<b>76</b>
Orliénas	237	17
Saint-Laurent d'Agny	210	15
Saint-Maurice-sur-Dargoire	240	17
Taluyers	220	16
<b>Polarité 3</b>	<b>907</b>	<b>65</b>
Chassagny	114	8
Chaussan	93	7
Riverie	15	1
Rontalon	108	8
Saint-Andéol-le-Château	150	11
Saint-André-la-Côte	25	2
Sainte-Catherine	95	7
Saint-Didier-sous-Riverie	115	8
Saint-Jean-de-Touslas	66	5
Saint-Sorlin	65	5
<b>Polarité 4</b>	<b>846</b>	<b>60</b>
<b>COPAMO</b>	<b>2813</b>	<b>201</b>

## 2.2.2 Retour sur la production globale de logements de 2007 à 2013

En 2007, la production totale de logements a été de 252 logements sur le territoire.

La production intervenue dans le cadre des 5 premières années du PLH (2008-2012, source Sit@del2) et les estimations de la production de logements pour 2013 (à partir de Sit@del2 de janvier à août, corrigées ou validées par les communes) atteint un total de 1 312 logements sur cette période (cf. détails dans le tableau ci-après).

Ce volume de logements correspond à un rythme annuel moyen pour la durée du PLH à 219 logements pour les 18 communes, soit un rythme légèrement supérieur aux 200 logements prévus par an dans le cadre de l'enveloppe du Scot pour le territoire (cf. tableau page précédente).

Si globalement, les polarités 2 et 3 sont davantage concernées par le dépassement de l'enveloppe annuelle prévue par le Scot que les communes de polarité 4, dans le détail il en va différemment : Soucieu (polarité 2), Taluyers (polarité 3), Chaussan (polarité 4) et Saint-Andéol le Château (polarité 4) sont les communes qui ont le plus largement

<sup>2</sup> Cf. tableau habitat pages 25 et 26 du DOG.



dépassé leur enveloppe. Ce dépassement s'est fait parfois avec un développement significatif de l'offre locative sociale (Soucieu, Taluyers, Chaussan), parfois avec le développement d'opérations d'habitat groupé (Taluyers, Chaussan). Alors que Mornant, principale centralité du territoire, n'a connu qu'un faible développement et une absence de production de logements locatifs sociaux.

Communes	Logements commencés 2007	PLH 2008-2013 (6 ans)					ATTENDU FIN DE SCOT	
		Objectif PLH 2008-2013 (6 ans)	Logements commencés 2008-2012 (5 ans)	Estimation 2013*	Total 2008-2013 (Estimation)	/ an	Reste à produire 2014-2020 (7 ans)	/ an
Mornant	82	226	141	58	199	33	349	50
Soucieu-en-Jarrest	30	187	217	81	298	50	102	15
<b>Polarité 2</b>	<b>112</b>	<b>413</b>	<b>358</b>	<b>139</b>	<b>497</b>	<b>83</b>	<b>451</b>	<b>64</b>
Orliénas	30	101	91	21	112	19	95	14
Saint-Laurent d'Agny	44	39	35	3	38	6	128	18
Saint-Maurice-sur-Dargoire	5	126	120	2	122	20	114	16
Taluyers	2	111	153	20	173	29	46	7
<b>Polarité 3</b>	<b>81</b>	<b>377</b>	<b>399</b>	<b>45</b>	<b>444</b>	<b>74</b>	<b>382</b>	<b>55</b>
Chassagny	5	49	39	33	72	12	37	5
Chaussan	6	39	65	11	76	13	11	2
Riverie	0	4	1	0	1	0	14	2
Rontalon	17	35	30	0	30	5	61	9
Saint-Andéol-le-Château	10	66	86	20	106	18	34	5
Saint-André-la-Côte	5	8	5	0	5	1	15	2
Sainte-Catherine	4	47	20	7	27	5	64	9
Saint-Didier-sous-Riverie	2	60	23	6	29	5	84	12
Saint-Jean-de-Touslas	8	4	13	5	18	3	40	6
Saint-Sorlin	2	29	6	1	7	1	56	8
<b>Polarité 4</b>	<b>59</b>	<b>341</b>	<b>288</b>	<b>83</b>	<b>371</b>	<b>62</b>	<b>416</b>	<b>59</b>
<b>COPAMO</b>	<b>252</b>	<b>1131</b>	<b>1045</b>	<b>267</b>	<b>1312</b>	<b>219</b>	<b>1249</b>	<b>178</b>

\* en vert, commune ayant validé ou ajusté l'estimation effectuée à partir des données Sitadel de janvier à août 2013)

## 2.2.3 Le Scénario retenu pour 2014-2019

### > Environ 1 188 logements en production neuve

Plusieurs scénarios ont été présentés ou discutés avec les élus et les services de l'Etat et du SOL, porteur du Scot :

- Un premier scénario, basé sur l'enveloppe restante de logements à produire dans le cadre du Scot, soit 1 068 logements pour 6 ans (178 logements par an). Ce scénario est apparu très juste pour certaines communes, notamment Soucieu-en-Jarrest en raison de son rattrapage de logements locatifs sociaux, revu à la hausse depuis la loi Duflot du 18 janvier 2013.
- Sur cette base, les services de l'Etat et du Scot ont proposé d'autoriser un dépassement de l'enveloppe prévue pour Soucieu, afin de lui permettre de continuer à réduire de manière significative son retard par rapport aux obligations des 25% de logements locatif sociaux. Le nouvel objectif proposé par les services de l'Etat et du SOL correspond ainsi au rythme annuel de départ retenu par le Scot de 30 logements par an.
- La COPAMO a souhaité compléter cette proposition par une réévaluation de l'objectif pour Taluyers (ayant été fortement soumise à un phénomène de division

parcellaire aujourd'hui enrayé grâce à la refonte du PLU). Cette proposition a été retenue en Comité de pilotage au motif que Taluyers était située en polarité 3, qu'elle avait subi ce rythme de production et fait le nécessaire depuis pour le maîtriser, et qu'elle avait néanmoins tenu son objectif en termes de volume de production de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH en cours.

Le scénario retenu pour les 6 prochaines années est donc calqué sur l'enveloppe restante par commune dans le cadre du Scot, réévaluée à la hausse pour Soucieu-en-Jarrest (180 logements au lieu de 90) et pour Taluyers (60 logements au lieu de 45).

**Scénario de production globale de logements pour le PLH 2014-2019**

Communes	Reste à produire 2014-2020 (7 ans)	/ an	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	/ an	Dont besoins liés au déserrrement	Dont accueil de nouveaux ménages	Nb logts / 1 000 hab. /an	Estimation du nombre de ménages au 1/1/2020	Nb d'habitants supplémentaires à accueillir 2014-2019 (indicatif)
Mornant	349	50	300	50	50	250	9	2 370	508
Soucieu-en-Jarrest	102	15	180	30	32	148	8	1 554	303
<b>Polarité 2</b>	<b>451</b>	<b>64</b>	<b>480</b>	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>398</b>	<b>9</b>	<b>3 924</b>	<b>811</b>
Orliénas	95	14	84	14	21	63	6	932	108
Saint-Laurent d'Agny	128	18	108	18	18	90	9	878	188
Saint-Maurice-sur-Dargoire	114	16	96	16	19	77	7	888	153
Taluyers	46	7	60	10	18	42	5	807	62
<b>Polarité 3</b>	<b>382</b>	<b>55</b>	<b>348</b>	<b>58</b>	<b>75</b>	<b>273</b>	<b>7</b>	<b>3 505</b>	<b>511</b>
Chassagny	37	5	30	5	9	21	4	438	38
Chaussan	11	2	12	2	8	4	2	352	-
Riverie	14	2	12	2	2	10	7	108	22
Rontalon	61	9	54	9	10	44	8	480	87
Saint-Andéol-le-Château	34	5	30	5	13	17	3	599	9
Saint-André-la-Côte	15	2	12	2	2	10	7	114	19
Sainte-Catherine	64	9	54	9	8	46	10	394	95
Saint-Didier-sous-Riverie	84	12	72	12	11	61	10	521	125
Saint-Jean-de-Toulas	40	6	36	6	7	29	7	343	55
Saint-Sorlin	56	8	48	8	4	44	12	253	126
<b>Polarité 4</b>	<b>416</b>	<b>59</b>	<b>360</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>285</b>	<b>7</b>	<b>3 602</b>	<b>576</b>
<b>COPAMO</b>	<b>1 249</b>	<b>178</b>	<b>1 188</b>	<b>198</b>	<b>232</b>	<b>956</b>	<b>7</b>	<b>11 031</b>	<b>1 898</b>

*Il est admis une tolérance en matière de production de logements réalisée dans le cadre de la restructuration de bâti ou la mobilisation de dents creuses au sein des hameaux : celle-ci n'est pas imputée sur les objectifs globaux, permettant de ne pas contrecarrer des projets concernant les cœurs de village ou de bourg des plus petites communes.*

*Par ailleurs, il est estimé que la part de logements nécessaires au renouvellement du parc (sinistres, démolitions-reconstructions, réhabilitations lourdes, etc.), apparaissant dans la comptabilité des permis de construire mais ne participant donc pas à la création de nouvelles résidences principales est généralement compensée, par la remise sur le marché de logements vacants.*

### > Les dispositions foncières prises dans les documents d'urbanisme

La plupart des communes a déjà intégré les orientations du Scot dans leur document d'urbanisme, ou est en passe de le faire (révision du document en cours). Les résultats de l'étude sur les gisements fonciers menée par EPORA sur le territoire ont également permis d'alimenter la réflexion des communes sur les orientations à prendre dans leur document d'urbanisme afin d'encadrer et de maîtriser leur développement. Ces éléments sont repris dans la partie 3 du présent document au sein des fiches communales.

### > Un gain théorique de 1 900 habitants en 6 ans

La méthode retenue pour estimer le gain en nombre d'habitants sur la durée du Scot (3 555 habitants supplémentaires en 14 ans pour la Communauté de Communes) est basée sur un apport de 2,4 habitants supplémentaires par logement (hors production due

au desserrement démographique). Il semble que cette méthode ait légèrement surestimé le desserrement des ménages au regard de la progression démographique qu'a connu le territoire ces dernières années (pour un volume de logements inférieur), mais le scénario est réalisé sur 14 ans, et nous ne sommes qu'à mi parcours.

La progression démographique estimée dans le cadre du prochain PLH intègre un nouveau calcul du gain en ménages, basé sur le taux de desserrement théorique de - 0,01 personne par ménage par an à partir de la taille moyenne estimée par l'INSEE au 01/01/2010. Le territoire devrait gagner environ 1 900 habitants durant les 6 prochaines années.

## 2.2.4 Une production attendue en logements locatifs sociaux à hauteur de 28% de l'offre globale pour 2014-2019

### > Un objectif de 20% retenu dans le cadre du Scot de l'Ouest Lyonnais

Le Scot décline un objectif de production d'un minimum de 3 000 logements locatifs sociaux<sup>3</sup> pour l'ensemble de son périmètre.

Pour la COPAMO, l'objectif pour les 14 ans est d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ce qui représentait environ 560 logements sur la base de l'enveloppe globale de logements prévue initialement.

### > Des outils mis en œuvre qui n'ont pas encore engendré les résultats escomptés

La production de logements locatifs sociaux attendue était de 280 logements locatifs sociaux produits, soit 25% du scénario de production de départ.

Communes	Objectif PLH 2008-2013 (6 ans)				Pour mémoire : objectif % LS du Scot	Constaté PLH 2008-2012 (5 ans)			
	Objectif construction neuve	/ an	Dont Logements sociaux	%		Construction neuve (5 ans)	/ an	Dont Logements sociaux	%
Mornant	226	38	70	31%	25%	141	28	-	-
Soucieu-en-Jarrest	187	31	50	27%	25%	217	43	60	28%
<b>Polarité 2</b>	<b>413</b>	<b>69</b>	<b>120</b>	<b>29%</b>	<b>25%</b>	<b>358</b>	<b>72</b>	<b>60</b>	<b>17%</b>
Oriénas	101	17	21	21%	21%	91	18	-	-
Saint-Laurent d'Agny	39	7	25	64%	23%	35	7	9	26%
Saint-Maurice-sur-Dargoire	126	21	30	24%	23%	120	24	15	13%
Taluyers	111	19	20	18%	18%	153	31	22	14%
<b>Polarité 3</b>	<b>377</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>25%</b>	<b>22%</b>	<b>399</b>	<b>80</b>	<b>46</b>	<b>12%</b>
Chassagny	49	8	5	10%	10%	39	8	-	-
Chaussan	39	7	10	26%	22%	65	13	7	11%
Riverie	4	1	1	25%	13%	1	0	-	-
Rontalon	35	6	6	17%	19%	30	6	-	-
Saint-Andéol-le-Château	66	11	15	23%	17%	86	17	-	-
Saint-André-la-Côte	8	1	2	25%	16%	5	1	-	-
Sainte-Catherine	47	8	10	21%	16%	20	4	8	40%
Saint-Didier-sous-Riverie	60	10	8	13%	13%	23	5	-	-
Saint-Jean-de-Touslas	4	1	4	100%	15%	13	3	-	-
Saint-Sorlin	29	5	3	10%	9%	6	1	-	-
<b>Polarité 4</b>	<b>341</b>	<b>57</b>	<b>64</b>	<b>19%</b>	<b>14%</b>	<b>288</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>5%</b>
<b>COPAMO</b>	<b>1131</b>	<b>189</b>	<b>280</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>1045</b>	<b>209</b>	<b>121</b>	<b>12%</b>

<sup>3</sup> Page 22 du DOG.

Pour les 5 premières années, seuls 121 logements ont été produits, soit 12% de la production globale et 43% des 280 logements. Mornant, principale centralité du territoire n'a produit aucun logement locatif social durant cette période (toutefois des projets sont en passe de voir le jour très prochainement). En revanche, Soucieu a produit 28% de logements locatifs sociaux (soit 120% de son objectif en termes de volume au départ du PLH).

La répartition de la production a été très aléatoire sur le territoire, les communes les plus rurales éprouvant de plus en plus de difficultés à mobiliser les opérateurs sociaux sur leur territoire.

Le développement de l'offre sera grandement facilité dans le cadre du prochain PLH en raison des outils en faveur de la mixité sociale qui sont peu à peu mobilisés dans les documents d'urbanisme.

### > La commune de Soucieu est soumise au rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU

La COPAMO ne comptant pas 50 000 habitants, l'EPCI n'est pas soumis en tant que tel à l'article 55 de la loi SRU.

Toutefois, 4 communes sont situées dans le périmètre de l'unité urbaine lyonnaise : Orléans, Soucieu-en-Jarrest, Taluyers, Chassagny. Soucieu, qui dépasse les 3 500 habitants requis, est concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU et soumise à un rattrapage car elle ne compte que 6,25% de logements locatifs sociaux au sens SRU<sup>4</sup>.

Ce rattrapage doit être théoriquement accru avec la mise en œuvre de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, qui porte l'objectif de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales.

Le PLH inscrit un objectif de 40% sur la totalité de la production de logements, objectif déjà affiché par les communes de l'Ouest Lyonnais se trouvant dans la même configuration.

La commune devra donc mobiliser au maximum son PLU pour tenir cet objectif.

### > Le scénario retenu recentre l'offre sur les communes de polarité 2 et 3

**La production retenue sera en moyenne de l'ordre de 28% de logements locatifs sociaux** minimum pour ce PLH 2014-2019, soit environ 333 logements. Ce chiffre est indicatif, le pourcentage étant l'indicateur prépondérant qui s'ajustera selon l'évolution de la production globale de logements.

**Le scénario proposé renforce la production de logements sur les communes de polarité 2 du Scot**, avec un objectif global de 40% de logements locatifs sociaux pour Mornant et Soucieu, contre 25% pour les communes des polarités 3 et 15% pour les communes des polarités 4 (cf. tableau ci-après).

Compte-tenu :

- Des délais de relocation qui s'allongent sur une partie du parc social des communes les plus éloignées des transports en commun ;

<sup>4</sup> Source : Porté à Connaissance de l'Etat.



- D'une production globale de logements attendue sur les polarités 4 relativement faible (50 logements par an) et d'une production de logements sociaux en conséquence (moins de 10 logements par an pour 10 communes) ;

Il a été fait le choix, en lien avec les services de l'Etat, de ne pas assigner d'objectif par commune en polarité 4, mais de fixer un objectif par secteur. De cette façon, les communes peuvent s'engager sur des petites opérations de logements locatifs sociaux (ou mixte) selon les besoins repérés localement et en fonction des opportunités.

	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	Logements locatifs sociaux			
		Locatifs sociaux	% production globale	Dont PLAI	% locatif social
Mornant	300	120	40%	36	30%
Soucieu-en-Jarrest	180	72	40%	22	30%
<b>Polarité 2</b>	<b>480</b>	<b>192</b>	<b>40%</b>	<b>58</b>	<b>30%</b>
Orliénas	84	21	25%	3	15%
Saint-Laurent d'Agy	108	27	25%	4	15%
Saint-Maurice-sur-Dargoire	96	24	25%	4	15%
Taluyers	60	15	25%	2	15%
<b>Polarité 3</b>	<b>348</b>	<b>87</b>	<b>25%</b>	<b>13</b>	<b>15%</b>
Chassagny	30	54	15%	8	15%
Chaussan	12				
Riverie	12				
Rontalon	54				
Saint-Andéol-le-Château	30				
Saint-André-la-Côte	12				
Sainte-Catherine	54				
Saint-Didier-sous-Riverie	72				
Saint-Jean-de-Touslas	36				
Saint-Sorlin	48				
<b>Polarité 4</b>	<b>360</b>	<b>54</b>	<b>15%</b>	<b>8</b>	<b>15%</b>
<b>COPAMO</b>	<b>1 188</b>	<b>333</b>	<b>28%</b>	<b>79</b>	<b>24%</b>

> **Près d'un quart de la production attendue en PLAI**

La loi du 18 janvier 2013 impose désormais un minimum de 30% de logements financés en PLAI pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Soucieu-en-Jarrest). Mornant, en tant que centralité du territoire bénéficiera d'un objectif de production équivalent.

En dehors de ces deux communes, la production minimum envisagée sur le territoire est en moyenne de 15%, à répartir selon les besoins repérés, plutôt à proximité des services et des transports en commun.

Au global, la production serait de l'ordre de 24% des logements sociaux financés en PLAI soit environ 80 logements durant la durée du PLH.

La production maximale attendue en PLS sera de 20%, le reste des logements sera financé en PLUS.

> **Une mise en œuvre pour une large part déjà anticipée dans les PLU**

La majeure partie des communes a pris des dispositions dans son document d'urbanisme en faveur de la mixité sociale à travers un pourcentage de logements locatifs sociaux inscrits au règlement du PLU, d'orientations d'aménagements, de secteurs de mixité sociale ou d'emplacements réservés... (cf. déclinaison des objectifs par commune, partie 3).

L'offre locative sociale sera également complétée par le conventionnement de logements dans le parc privé.

Cette offre devra en priorité être produite à proximité des services et notamment des transports en commun, en lien avec la politique menée par la Communauté de Communes en ce sens.

> **Promouvoir des typologies de logements adaptées à la demande**

La demande en logement locatif social fait apparaître de très faibles besoins en T1 mais une forte demande en T2 (48%) et T3 (31%). Compte tenu de la typologie du parc existant, une production en T2 est encore à développer sur certaines communes (ils représentent 32% du parc au global sur la COPAMO, mais seulement 26% à Mornant) afin de prendre en compte la demande des jeunes, mais également des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des services de centre-bourg. La production en T3 et T4 est également à poursuivre afin de favoriser les parcours résidentiels des jeunes couples avec ou sans enfants.

## 2.2.5 Favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages sur le territoire

En lien avec l'emploi présent sur le territoire, la demande de jeunes actifs en début de parcours professionnel et résidentiel en petites typologies peine à être couverte en raison d'un territoire où l'habitat individuel de propriétaires occupants domine.

> **Répondre au besoin en petites typologies des jeunes**

Il s'agit de veiller à la présence de petites typologies (T2) lors de la programmation nouvelle de logements sociaux dans le parc public et de favoriser le conventionnement et la réhabilitation de petits logements dans le parc privé, selon la demande observée pour les communes. Mornant semble notamment légèrement sous-équipée par rapport à la demande actuelle.

> **Soutenir l'accession à la propriété**

La COPAMO souhaite poursuivre son action en direction de l'accession à la propriété des jeunes ménages, en neuf et en ancien (sous conditions de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique). En raison d'un budget PLH non extensible, le soutien à la production de PSLA n'a pas été retenu.





## 2.3 > Répondre aux besoins spécifiques en lien avec l'emploi local

### > Poursuivre le travail commencé en faveur de l'accès au logement des jeunes

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place un dispositif de sous-location sur le territoire (dans le cadre d'un appel à projets de la Région), qui est en cours de mise en œuvre.

L'association AILLOJ (association d'Aide au Logement des Jeunes) a engagé un travail de captage d'un parc de 6 logements transitoires destinés à des jeunes de la Communauté de Communes en difficulté par rapport au logement avec une priorité pour favoriser l'accès ou le maintien par rapport à un emploi.

L'association tient également des permanences pour faciliter l'accès au logement des jeunes de 18 à 30 ans, qui peuvent ainsi bénéficier des actions menées par l'association, en matière d'accueil, d'information et d'orientation sur les questions de logement et de pouvoir bénéficier de l'accès au parc de logements transitoires le cas échéant.

### > Prendre en compte les besoins en logement liés à l'agriculture

Ces besoins sont de deux ordres :

- Accompagner les jeunes agriculteurs reprenant une exploitation existante mais dont le logis n'est pas libéré ou lors de la création d'une exploitation. Il s'agit de trouver une solution de logement au moins temporaire (parc locatif social ou communal par exemple) à proximité du siège de l'exploitation. Le groupe de travail organisé sur cette thématique a estimé les besoins à environ 5 accompagnements par an. Un travail d'anticipation de ces situations sera mené en lien avec les partenaires concernés (et notamment la Chambre d'Agriculture).
- Accompagner les exploitants dans la réhabilitation de bâti agricole en faveur de la production de logements à destination des travailleurs saisonniers. Pour des raisons de coûts et d'amortissement de ces projets, il pourrait être imaginé la production de petites unités de vie permettant le logement de plusieurs saisonniers. La faisabilité d'adosser cette thématique au PIG sera envisagée avec l'Anah dans le cadre de la refonte attendue en 2014 pour 2015.

## 2.4 > Accompagner l'accroissement des besoins liés au vieillissement démographique

### 2.4.1 Favoriser les étapes du vieillissement par le logement

#### > Promouvoir des typologies de logements adaptées à la demande

Le développement d'une offre en petits logements locatifs sociaux dans le parc public comme dans le parc privé conventionné permettra de favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées à faibles ressources et susceptibles d'envisager leur vieillissement dans un logement adaptable, dans un environnement adapté et à proximité des services.



### > Produire des logements favorisant la mixité intergénérationnelle

Afin de répondre au souhait de rapprochement des personnes âgées des centres-bourg, tout en répondant également à la demande de jeunes ménages et avec l'objectif de favoriser l'entraide et le lien entre les générations, la Communauté de Communes souhaite développer une opération incluant des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et des logements « ordinaires » permettant l'accueil de jeunes ménages. Un local permettant la tenue d'activités conviviales ainsi que l'accueil de permanences de soins ou autres prestations complètera le projet.

### > Favoriser l'adaptation des logements dans le parc public et le parc privé

Accompagner les besoins croissants en matière d'adaptation des logements à travers la production neuve, l'adaptation du parc existant (public ou privé, en locatif comme pour les propriétaires occupants) en vue du maintien à domicile, en relayant, accompagnant les différents dispositifs : aides de l'Anah et de la COPAMO dans le cadre du PIG, aides des caisses de retraites, du Département, mise en œuvre de la charte « Rhône + vivre chez soi », soutien à la production de logements adaptés par les opérateurs sociaux, etc.

### > Poursuivre le travail partenarial

Le service Solidarité, la Conférence intercommunale du logement et de la solidarité et le service Habitat s'appuient sur le réseau des partenaires pour favoriser la communication et le partage des informations concernant les actions des uns et des autres auprès du grand public.

Il s'agit de renforcer ces pratiques et de préparer le plus en amont possible la population à anticiper ses souhaits ou ses besoins par rapport à son vieillissement.

## 2.5 > Répondre aux besoins en logements spécifiques dans le cadre de la CILS

### 2.5.1 Optimiser la réponse en logement d'urgence

Depuis la loi du 5 mars 2007 modifiée par la loi du 25 mars 2009, la commune de Soucieu doit offrir au moins 1 place d'hébergement d'urgence pour 1 000 habitants (en raison de sa démographie supérieure à 3 500 habitants, de son appartenance à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants et comptant au moins une commune centre de plus de 15 000 habitants). Soucieu devrait donc compter au moins 3 places d'hébergement d'urgence.

Toutefois, cette obligation « s'apprécie notamment au regard de la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI compétent en matière de PLH, selon que cette somme est au moins égale à celle des capacités à atteindre par les communes qui le composent »<sup>5</sup>.

Les logements communaux de certaines communes, la mobilisation des gîtes ou des hôtels sont orchestrés selon les besoins par le travail de l'Inter-CCAS sur le territoire. Un partage de la liste des solutions d'hébergement mobilisables sur le territoire avec les services concernés de la COPAMO est envisagé.

<sup>5</sup> Porter à Connaissance de l'Etat, page 21.



## 2.5.2 Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage

La COPAMO n'est pas concernée par une obligation de mise en place d'aire pour l'accueil des gens du voyage. En revanche, une quarantaine de ménages sont en voie de sédentarisation sur l'ensemble de l'Ouest Lyonnais, et plusieurs familles effectuent des séjours réguliers sur la Communauté de Communes. Il convient donc de rester à l'écoute des souhaits éventuels de sédentarisation des ménages pour étudier les solutions qui peuvent être envisagées alors, à l'instar du projet en cours de réflexion à Saint-Laurent d'Agny.

## 2.6 > Promouvoir un développement durable du territoire

### 2.6.1 Accompagner l'amélioration du parc privé

#### > Améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements des ménages à ressources très modestes ou modestes

La COPAMO s'est rapidement dotée, dans le cadre de son premier PLH, d'un dispositif d'animation en faveur du parc privé (Programme d'Intérêt Général, qui va achever sa 5<sup>ème</sup> année d'activité), à destination des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants.

Les élus souhaitent poursuivre l'intervention de la COPAMO en la recentrant en faveur des ménages modestes ou très modestes du parc privé, afin de les accompagner dans la nécessaire transition énergétique du parc de logements, en lien avec les enjeux de développement durable repris dans le Scot et le Plan Climat Energie Territorial.

Par ailleurs, dans le contexte national du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat qui a permis de réévaluer les aides de l'Anah en direction des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs depuis le 1<sup>er</sup> juin, ce qui semble sensiblement donner au PIG de la COPAMO l'élan nécessaire à l'atteinte des objectifs.

Le PIG devrait être reconduit en 2014, année durant laquelle la COPAMO retravaillera les objectifs pour un nouveau PIG à compter de 2015, au regard du bilan de la sollicitation du dispositif depuis les nouvelles aides de l'Anah du 1<sup>er</sup> juin 2013.

#### > Mobiliser le parc de logements vacants

Le territoire compte près de 1000 logements vacants, soit 8% du parc selon Filocom au 01/01/2011.

Cela représente un potentiel non négligeable de réponse aux besoins en logements sans recourir à l'extension urbaine.

Afin de favoriser la remise sur le marché de ces logements, la COPAMO envisage d'aider les propriétaires bailleurs qui s'engageraient dans des travaux d'amélioration subventionnés par l'Anah dans le cadre d'un conventionnement.

#### > Promouvoir des formes urbaines innovantes

Le Scot de l'Ouest Lyonnais se donne pour objectif de « garantir la compacité des formes urbaines et affirmer ainsi fortement le contraste entre espaces naturels et espaces



bâties »<sup>6</sup>. Cet objectif de « compacité » de l'habitat participe à la lutte contre l'étalement urbain et à la production de logements à moindres coûts.

Pour mémoire, cette déclinaison se répartit selon les polarités de la manière suivante (la polarité 1 n'étant pas représentée sur le territoire de la COPAMO)<sup>7</sup> :

	Individuel Pur	Individuel Groupé	Collectif
<i>Polarité 1</i>	20%	40%	40%
<i>Polarité 2</i>	25%	45%	30%
<i>Polarité 3</i>	25%	45%	30%
<i>Polarité 4</i>	40%	35%	25%

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot définit la densité selon les trois formes d'habitat attendues comme suit :

- 10 à 20 logements à l'hectare en individuel pur ;
- 20 à 50 logements à l'hectare en individuel groupé ;
- Plus de 50 logements à l'hectare en collectif.

Il est également précisé que l'objectif en termes d'habitat individuel pur est un seuil maximal, et l'objectif en habitat collectif un seuil minimal.

D'une manière générale, la densité moyenne brute doit se situer, selon chaque niveau de polarité :

- Entre 40 et 50 logements à l'hectare en polarité 1 ;
- Entre 30 et 40 logements à l'hectare en polarité 2 ;
- Entre 25 et 30 logements à l'hectare en polarité 3 ;
- Entre 20 et 25 logements à l'hectare en polarité 4.

Ces objectifs doivent être déclinés dans les documents d'urbanisme pour pouvoir être atteints, notamment à travers la mise en place d'orientations d'aménagement, la mobilisation d'outils tels que les lotissements communaux, etc.

## 2.7 > Disposer d'un PLH interactif avec son territoire

### 2.7.1 Favoriser l'accès aux informations sur l'habitat

La COPAMO entend poursuivre le travail de communication envers les élus et habitant du territoire afin de favoriser l'appropriation des outils, aides, dispositifs mis en place sur le territoire, comme la réalisation du guide de production du logement locatif social travaillé avec les partenaires à destination des élus, l'organisation de salons, la communication via le journal intercommunal « l'Aqueduc », etc.

<sup>6</sup> Page 10 du DOG.

<sup>7</sup> Page 18 du DOG.



## 2.7.2 Suivre et évaluer le PLH

### > La reconduction des instances de suivi

La mise en œuvre des actions du prochain PLH sera suivie de la même manière que précédemment, avec la reconduite :

- D'un suivi par la Commission Aménagement de l'Espace ;
- D'une séance annuelle en Comité de pilotage, associant les acteurs locaux de l'habitat et du logement, pour procéder à l'évaluation de la bonne progression du programme et aux ajustements nécessaires le cas échéant ;
- Du dispositif d'animation et d'ingénierie pour permettre d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, sous la forme de groupes de travail permettant d'aborder des sujets précis (hébergement d'urgence, sédentarisation des gens du voyage, logement des jeunes, projet de résidence intergénérationnelle, etc.).

### > Un dispositif d'observation mis en place au niveau du SOL

L'évaluation du PLH et le suivi de la mise en œuvre de son programme d'actions seront facilités par cet outil, désormais réglementaire.

Un tronc commun de données statistiques est désormais proposé par le SOL. Ces données seront complétées en fonction des besoins pour le suivi des actions propres à la COPAMO.

L'observatoire devra permettre notamment de suivre :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché ;
- Le fonctionnement du parc aidé ;
- La consommation foncière,
- Etc.

Cet outil doit permettre aux élus et acteurs du territoire de disposer d'éléments d'objectivation de la situation des problématiques de l'habitat abordées, d'évaluer l'impact des politiques mises en place et de mieux anticiper les besoins à venir.

L'observatoire, dans sa dimension partenariale est également une occasion, lors de rendus annuels, d'échanger sur ces questions et de maintenir ainsi une veille du réseau d'acteurs locaux.

Il est également l'outil permettant d'identifier au fil des ans les thématiques à travailler dans le cadre du suivi du PLH pour répondre aux nouveaux enjeux émergeant sur le territoire.



## 3 > DECLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 3.1 > Communes en polarité 2 du Scot

#### Mornant

Mornant (polarité 2 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)	630	158	25%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	82		
Objectif PLH 2008-2013	226	70	31%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	198	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	300	120	40%
Dont individuel pur (25%)	75	Dont 30% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	135		
Dont collectif (30%)	90		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé le 17 décembre 2012		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat Maîtrise de l'étalement urbain		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	"Zone du Peu"	35 logts/ha minimum 25% d'ind., 45% de groupés, 30% de coll. Environ 103 logts, dont 26 en locatif social (25%)	2020
	"Site de la Poste"	60 logts/ha minimum Environ 30 logts, dont 12 en locatif social (40%)	2014 / 2015
	"Site de Chambry Boiron"	65 logts/ha minimum Environ 70 logts, dont 36 en locatif social (51%)	2015
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Zone AU	25% de la SDP en locatif social 15% de la SDP en accession sociale à la propriété	-
	Site "ancien Casino"	40% de la SDP en locatif social	2014 ?
	Secteur "de la Poste"	40% de la SDP en locatif social	2014 / 2015
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)	Zones UA, UB et UC	25% de la SDP en locatif social pour tout programme de plus de 4 logements	-
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui en zones U et AU		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	Non		

**Action de l'Epورا sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 18 sites potentiels dont la moitié en centre-bourg. Tous sont déjà bâtis et l'étude préconise 6 interventions de type réhabilitation et 9 de type démolition/reconstruction au moins partielle.  
Un projet de convention a été amorcé entre EPORA et la commune pour une acquisition/démolition partielle pour le site de la Poste.

**Observations / Préconisations du PLH :**  
- Etendre les secteurs de mixité sociale sur l'ensemble des zones U et AU et porter la part de locatif social à un minimum de 40% au delà d'un certain seuil de logements ;  
- réserver des secteurs pour des opérations dédiées au locatif social pour compenser les opérations qui n'en contiendront pas (construction de logements individuels en diffus, etc.), en s'appuyant sur les gisements repérés dans l'étude foncière.

## Soucieu-en-Jarrest

Soucieu-en-Jarrest (polarité 2 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>430</b>	108	25%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	30		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>187</b>	50	27%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	318	60	19%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>180</b>	<b>72</b>	<b>40%</b>
<i>Dont individuel pur (25%)</i>	52	Dont 30% de PLAI	
<i>Dont individuel groupé (45%)</i>	93		
<i>Dont collectif (30%)</i>	62		

Document d'Urbanisme :	PLU approuvé en janvier 2007. Dernière modification : Mars 2012		
Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :	Maîtriser la croissance de la population et diversifier l'offre de logements		
Outils mobilisés :	Localisation	Prescriptions	Echéance
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	La Piat	34 à 103 logements dont 30 à 60 logements pour personnes âgées et jeunes ménages	Sous condition de réalisation des équipements
	Les Littes	40 à 42 logements, en petits collectifs et/ou logements en bande	
	La Tolonne	18 à 22 logements, en favorisant la mixité de l'habitat individuel et groupé	
	La Souchère	19 à 30 logements dont 30% de locatif aidé, en favorisant une partie d'habitat groupé	
	La Flette	10 à 18 logements en maisons de ville ou petits collectifs, en favorisant le locatif aidé	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Parcelles n° 498 et 499	40% de la SHON en logements aidés	?
	Parcelles n°46 et 565	50% de la SHON en logements aidés	?
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

### Action de l'Epura sur la commune :

L'étude foncière a permis de mettre en évidence 17 sites potentiels dont 7 en cœur de bourg. 13 sites sont déjà bâtis et l'étude préconise 11 interventions de type réhabilitation et 6 de type démolition/reconstruction au moins partielle.

Une convention de veille foncière a été signée entre EPORA et la commune pour le projet de Château Brun.

### Observations / Préconisations du PLH :

-Des orientations d'aménagement qui ne sont pas suffisamment épaulées par des servitudes précises pour garantir un minimum de production de logements locatifs sociaux (servitudes de mixité sociale au sens du L.123-1.16 notamment);

-Les emplacements réservés pour des programmes de logements doivent être multipliés pour tenir les objectifs de densité, et permettre la production de programmes de logements locatifs sociaux afin de compenser la construction en diffus.

## 3.2 > Communes en polarité 3 du Scot

### Orliénas

Orliénas (polarité 3 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>237</b>	50	21%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	30		
Objectif PLH 2008-2013	<b>101</b>	21	21%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>112</b>	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	<b>84</b>	<b>21</b>	<b>25%</b>
Dont individuel pur (25%)	20	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	37		
Dont collectif (30%)	24		
<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU de 2007 modifié en décembre 2008		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Renforcement de la centralité du bourg mixité de l'offre immobilière et foncière		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Quartier de la mairie	20 à 25 logts dont 30% de Locatifs sociaux	2016?
	Sud du bourg	Habitat individuel groupé et individuel pur, petits collectifs (25 logements environ)	2014-2019
	Quartier de l'Homée	Petits collectif et individuel groupé : 10 à 15 logements	Après 2020
	Flanc est du village	30 à 35 logements pour l'essentiel en individuel avec petits collectifs	Après 2016
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Non		
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)	zonage AUa	30% de locatifs sociaux	
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui : Zones U et AU		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	Non		
<b>Action de l'Epora sur la commune :</b>			
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 8 sites, dont 5 bâtis (au moins partiellement) et 3 non bâtis. Un des sites (quartier de la Mairie) fait l'objet d'une convention avec EPORA pour de l'acquisition/démolition.			
<b>Observations, projets / Préconisations du PLH :</b>			
- Renforcer les prescriptions des orientations d'aménagement qui ne mentionnent pas de souhait de logement locatif social (servitude de mixité sociale) et restent peu précises quant aux objectifs de densité contrairement à la volonté affichée de la municipalité ;			
- Etendre les SMS sur l'ensemble des zones AU indicées en modulant le taux selon le contexte.			



## Saint-Laurent-d'Agny

Saint-Laurent-d'Agny (polarité 3 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>210</b>	48	23%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	44		
Objectif PLH 2008-2013	39	25	64%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	38	5	13%
Objectif PLH 2014-2019	108	27	25%
Dont individuel pur (25%)	27	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	49		
Dont collectif (30%)	33		

Document d'Urbanisme :	PLU approuvé le 15 avril 2013		
Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :	Maîtriser la croissance de la population et diversifier l'offre de logements		
Outils mobilisés :	Localisation	Prescriptions	Échéance
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Flacière	25 logts/ha (soit 15 logts pour primo accédants)	fin 2014
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	La Gloriette	11 logements dont 5 locatifs aidés : 30% de locatif aidé au minimum à compter de 3 logts ou de 350 m2 de SDP	> 10 ans sauf réévaluation des besoins tous les 3 ans
	Intersection RD83-RD30, parcelles n°238, 239, 381, 611, 382 et 383	Entre 3 et 11 logements, dont 1 à 4 logements locatifs aidés (30% minimum) destinés aux personnes âgées.	
	Intersection RD83-RD30, parcelles n°1536 à 1539	Entre 3 et 8 logements, dont 1 à 3 logements locatifs aidés (30% minimum) destinés aux personnes âgées.	
	Parcelles n° 408 et 409	Entre 3 et 4 logements, dont 1 a 2 en logements locatifs aidés (30% minimum)	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)	Flacière : parcelles n° 743, 1015,1094,1096 et 1342	15 logements aidés minimum destinés aux primo accédants	Fin 2014
	Gagière	30% de logements locatifs aidés minimum	
	Gaillardière		
	La Pérouze		
Noyeraie			
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui : Zones U et AU		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	Non		

**Action de l'Epورا sur la commune :**  
 L'étude foncière a permis de mettre en évidence 6 sites, dont 4 bâtis (au moins partiellement) et 2 non bâtis.  
 Un site est particulièrement stratégique car il héberge actuellement une activité de restauration mais permettrait, par la démolition du bâti de favoriser la suppression d'un goulot d'étranglement. Une convention de veille pourrait être mise en place sur ce site avec l'EPORA.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
 Le PLU permet en l'état de répondre à l'objectif de 25% de locatifs sociaux dans l'ensemble de la production. Une vigilance sera a apporter par rapport à la production en individuel groupé.

## Saint-Maurice-sur-Dargoire

Saint-Maurice-sur-Dargoire (polarité 3 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>240</b>	55	23%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	5		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>126</b>	30	24%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	122	15	12%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>96</b>	<b>24</b>	<b>25%</b>
<i>Dont individuel pur (25%)</i>	24		
<i>Dont individuel groupé (45%)</i>	44		
<i>Dont collectif (30%)</i>	29		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	POS de 1981, révisé en 1995 - PLU en cours d'élaboration		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Renforcement de la centralité du bourg et requalification de la Madeleine		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	PLU en cours d'élaboration	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)			
Droit de préemption urbain (L.211-1)			
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Oui	
		PLU en cours d'élaboration	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 5 sites potentiels dont 4 en centre-bourg et dont 4 sites déjà bâtis. Une convention est signée entre EPORA et la commune pour une acquisition/démolition avant reconstruction et extension sur parcelle attenante de 25 à 32 logements (+ locaux commerciaux) incluant de l'accession libre et sociale à la propriété ainsi que des logements locatifs sociaux (répartition non définie à ce jour). L'échéance du projet est prévue pour 2015

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
La commune travaille sur d'autres projets en parallèle :  
- 4 locatifs sociaux à compter de 2014 (2 T3, 1T4 et 1T5) dans le cadre de la réhabilitation d'une maison au dessus du restaurant scolaire (centre bourg)  
- Requalification-surélévation de l'ancienne école à La Madeleine : entre 4 et 10 logements sociaux à compter de 2014  
L'élaboration du PLU doit permettre d'affirmer les objectifs de mixité sociale de la Commune en mobilisant les OAP et servitudes en faveur du logement locatif aidé.

## Taluyers

Taluyers (polarité 3 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>220</b>	40	18%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	2		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>111</b>	20	18%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	173	22	13%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>25%</b>
<i>Dont individuel pur (25%)</i>	23		
<i>Dont individuel groupé (45%)</i>	41		
<i>Dont collectif (30%)</i>	27		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé en 2077, en cours de révision		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	PLU en cours de révision		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	PLU en cours de révision qui comprenait déjà de nombreuses orientations d'aménagement en faveur de la mixité sociale et d'habitat groupé	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)			
Droit de préemption urbain (L.211-1)			
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)			

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 10 sites, dont 5 bâtis (au moins partiellement) et 5 non bâtis. La plupart des sites font l'objet d'une réflexion ou d'une réalisation d'un projet.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Conforter les orientations d'aménagement par la mise en place de servitudes de mixité sociale;  
Instaurer des servitudes de mixité sociale par zonage avec taux de logements locatifs sociaux au delà d'un certain seuil de logements.

## 3.3 > Communes en polarité 4 du Scot

### Chassagny

Chassagny (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>114</b>	11	10%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	5		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>49</b>	5	10%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>72</b>	0	0%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>30</b>	15%	
Dont individuel pur (25%)	13	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	11		
Dont collectif (30%)	8		

Document d'Urbanisme :		Projet de PLU arrêté le 11 juillet 2013	
Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :		Respect des objectifs du Scot et du PLH	
Outils mobilisés :	Localisation	Prescriptions	Échéance
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	"Reconversion du site agricole"	Habitat groupé, 22,5 logts/ha soit environ 9 logts 20% de locatif social	?
	Chazeaux Nord	Habitat individuel et ind. groupé 14 logts/ha soit environ 7 logts 20% de locatif social	?
	Chazeaux Sud	Habitat individuel, ind. groupé et collectif 24 logts/ha soit environ 12 logts 20% de locatif social	?
	"Sud-Ouest"	Habitat individuel, ind. groupé et collectif Secteur A : 32 logts/ha soit environ 13 logts 40% de locatif social Secteur B : 20 logts/ha soit environ 6 logts 20% de locatif social	?
	"Ouest"	Habitat individuel, ind. groupé et collectif 27 logts/ha soit environ 24 logts 20% de locatif social	?
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)		Non	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 6 sites potentiels dont 5 déjà bâtis (au moins partiellement). Les préconisations de mobilisation des outils n'ont pas été reprises dans l'élaboration du PLU.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Conforter les orientations d'aménagement par la mise en place de servitudes de mixité sociale;  
Actualiser (mission qui doit être confiée à l'Epora) les opportunités mises en avant par l'étude foncière qui ne sont pas apparues en tant que telles dans le projet arrêté.

## Chaussan

Chaussan (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>93</b>	20	22%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	6		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>39</b>	10	26%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>85</b>	7	8%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>12</b>	15%	
Dont individuel pur (25%)	12	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	11		
Dont collectif (30%)	8		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé en 2005, révision lancée puis abandonnée en 2012		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	PLU non détenu par les services de la COPAMO		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)		Non	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)		Non	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 3 sites, dont 2 bâtis (au moins partiellement) et 1 non bâti, en continuité de bourg ou dent creuse. Un des sites a fait partiellement l'objet de constructions.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Le PLU doit être révisé pour mise en compatibilité avec le Scot et le PLH. Il devra mobiliser les outils tels que les orientations d'aménagement, les servitudes de mixité sociale par secteur, les emplacements réservés pour du logement social afin de pouvoir atteindre les objectifs de mixité et de densité du PLH.

## Riverie

Riverie (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>15</b>	2	13%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	0		
<b>Objectif PLH 2008-2013</b>	<b>4</b>	1	25%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>1</b>	0	0%
<b>Objectif PLH 2014-2019</b>	<b>12</b>	15%	
Dont individuel pur (25%)	5	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	4		
Dont collectif (30%)	3		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	POS de 1980, révisé en 1999 - PLU en cours d'élaboration		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Permettre un développement raisonné de l'habitat, respectueux de l'environnement et adapté aux infrastructures publiques existantes		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)		PLU en cours d'élaboration avec projets d'orientations d'aménagement et d'un emplacement réservé. Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours de création. DPU institué.	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)			
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)			
Droit de préemption urbain (L.211-1)			
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)			

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 5 sites, dont 3 bâtis (au moins partiellement) et 2 non bâti. L'un des sites a fait l'objet d'un arrêté de péril. L'un des sites non bâti doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement pour de l'habitat groupé.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Mobiliser les Orientations d'Aménagement et de Programmation, adossées à une servitude de mixité sociale pour encadrer le développement sur les rares possibilités encore présentes sur la commune.

## Rontalon

Rontalon (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>108</b>	21	19%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	17		
Objectif PLH 2008-2013	35	6	17%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	30	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	54	15%	
Dont individuel pur (25%)	21	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	18		
Dont collectif (30%)	13		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	POS de 1988 - PLU en cours d'élaboration		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Poursuivre un développement urbain modéré et progressif et s'inscrire dans le concept de village densifié		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Entrée Sud-Ouest	Habitat intermédiaire ou collectif, 40 logts/ha mini soit 20 à 25 logts dont 50% de locatifs sociaux minimum	?
	Entrée Est du Bourg	Logements locatifs sociaux (100%) en Habitat intermédiaire ou collectif, 40 logts/ha mini (10 logts mini)	?
	Entrée Centre-Bourg Nord	6 logements collectifs dans la continuité du bâti existant	?
	Les Chareilles	Habitat groupé, 20 logts/ha, 9 à 13 logements	?
	Le Cimetière	Habitat groupé, 20 logts/ha, 5 à 7 logements	?
Les Grandes Bruyères	Habitat groupé, 20 logts/ha, 6 logts minimum	?	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Non connu à ce jour		
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)	Non connu à ce jour		
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	Non		

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 5 sites, tous bâtis (au moins partiellement). L'un des sites fait l'objet d'un projet de réhabilitation par la commune.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Garantir les orientations d'aménagement par un couplage avec les servitudes de mixité sociale sur ces secteurs.

## Saint-Andéol-le-Château

Saint-Andéol-le-Château (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>150</b>	26	17%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	10		
Objectif PLH 2008-2013	<b>66</b>	15	23%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>109</b>	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	<b>30</b>	15%	
Dont individuel pur (25%)	20		
Dont individuel groupé (45%)	18		
Dont collectif (30%)	13		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé en 2005		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Renforcement du centre en passant par la reconquête du bâti et des logements vacants Extensions du village qui doivent proposer une mixité des formes d'habitat, ainsi qu'une mixité des financements en accession comme en location		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Parc de la Mairie	Logements individuels et collectifs	Partiellement réalisé
	Frange Est	Mixité de formes d'habitat	?
	Entrée Ouest du Bourg	Logements R+1 et R+2	?
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)		Non	
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 9 sites, 7 bâtis (au moins partiellement) et un non bâti. Un des sites a fait l'objet d'un rapprochement avec l'EPORA pour un projet de convention qui n'a pu aboutir.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Révision nécessaire (prévue en 2014) pour la mise en adéquation du PLU avec le Scot et le PLH. Les orientations d'aménagement, peu précises, ne permettent pas de garantir la prise en compte des objectifs. Les servitudes de mixité sociale et emplacements réservés pour du logement sont à mobiliser par la commune qui affiche une volonté d'intervention sur le bâti existant.

## Saint-André-la-Côte

Saint-André-la-Côte (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>25</b>	4	16%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	5		
Objectif PLH 2008-2013	<b>8</b>	2	25%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	<b>5</b>	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	<b>12</b>	15%	
Dont individuel pur (25%)	5		
Dont individuel groupé (45%)	5		
Dont collectif (30%)	3		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé en 2007		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Maîtriser l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)		Non	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Croix Sainte-Agathe	20% de logts locatifs aidés mini (1 à 2 logts)	?
	Entrée de Bourg	20% de logts locatifs aidés mini (2 à 4 logts)	?
	Sous la Maire	20% de logts locatifs aidés mini (2 à 4 logts)	?
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui en zone U et AU	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 4 sites dont 2 bâtis (au moins partiellement) et 2 non bâti. Ces deux derniers terrains font l'objet de réservations pour programmes de logements.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
En cas de révision de PLU, possibilité d'alléger la contrainte pour la commune en les dégageant du droit de délaissement des emplacements réservés et en les remplaçant par des OAP + servitudes de mixité sociale au sens du L.123-1.16.

## Sainte-Catherine

Sainte-Catherine (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>95</b>	15	16%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	4		
Objectif PLH 2008-2013	47	10	21%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	25	8	33%
Objectif PLH 2014-2019	54	15%	
Dont individuel pur (25%)	23		
Dont individuel groupé (45%)	20		
Dont collectif (30%)	14		

Document d'Urbanisme :	PLU approuvé en 2007, en cours de révision		
Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :	PLU en cours de révision		
Outils mobilisés :	Localisation	Prescriptions	Échéance
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)			
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)			
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)			
Droit de préemption urbain (L.211-1)			
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)			

PLU en cours de révision qui comprenait des orientations d'aménagement (en cours de réalisation) et un emplacement réservé pour programme de logements (pour personnes âgées, réalisé), en faveur de la mixité sociale et d'habitat groupé.

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 8 sites, tous bâtis (au moins partiellement), nécessitant pour la plupart d'importants travaux de mise aux normes, avec une problématique de rétention.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Poursuivre la mobilisation des OAP couplées à des servitudes de mixité sociale.

## Saint-Didier-sous-Riverie

Saint-Didier-sous-Riverie (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>115</b>	15	13%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	2		
Objectif PLH 2008-2013	60	8	13%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	29	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	72	15%	
Dont individuel pur (25%)	29		
Dont individuel groupé (45%)	25		
Dont collectif (30%)	18		

Document d'Urbanisme :	PLU approuvé en 2009		
Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :	Renforcer la centralité du Bourg, limité l'étalement urbain le long de la RD3, maîtriser l'accroissement de la population et diversifier l'offre de logements		
Outils mobilisés :	Localisation	Prescriptions	Échéance
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Secteur des Forges	Habitat groupé et petit collectif	?
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Parcelles 2104, 695 et 195	50% de locatif social mini	A partir de 2013
	Secteur des Forges	20% de locatif social mini	?
	La Richaudière	20% de locatif social mini	Long terme
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)		Non	
Droit de préemption urbain (L.211-1)		Oui en zones U et AU	
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)		Non	

**Action de l'Epora sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 10 sites dont 9 bâtis (au moins partiellement) et 1 non bâti. Le bâti nécessite souvent de gros travaux d'amélioration, il peut également représenter des opportunités de démolition pour créer des espaces de respiration.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :** favoriser la production de logements locatifs sociaux via des opérations d'acquisition-amélioration par un opérateur ou en direct par la commune, en mobilisant le parc vacant après mobilisation du DPU?

## Saint-Jean-de-Touslas

Saint-Jean-de-Touslas (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>66</b>	10	15%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	8		
Objectif PLH 2008-2013	4	4	100%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	15	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	36	15%	
Dont individuel pur (25%)	15	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	13		
Dont collectif (30%)	9		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	PLU approuvé en 2008, en cours de révision		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	Favoriser la diversité des typologies de logements pour plus de mixité sociale Maîtriser le développement urbain		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)	Croix Dumas	Habitat intermédiaire ou collectif (12 logts) et individuel (4 logts)	Après 2015
	Grande Grange	Bureaux, commerces et services et 9 logements collectifs et 1 individuel	En cours
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	Non		
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)	Croix Dumas	30% de logts locatifs sociaux	Après 2013
	Zone UM	20% de logements locatifs sociaux	
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui en zones U et AU		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	Non		

**Action de l'Epura sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 6 sites dont 2 bâtis (au moins partiellement) et 4 non bâtis.

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
Etudier l'opportunité de révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de l'étude foncière en matière d'orientations d'aménagement notamment.

## Saint-Sorlin

Saint-Sorlin (polarité 4 du Scot)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Nb max. de logements Scot de l'Ouest Lyonnais (2007-2020)</b>	<b>65</b>	6	9%
Réalisé 2007 (Sit@del2)	2		
Objectif PLH 2008-2013	29	3	10%
Réalisé 2008-2013 (Sit@del2/Communes/COPAMO)	8	0	0%
Objectif PLH 2014-2019	48	15%	
Dont individuel pur (25%)	19	Dont 15% de PLAI	
Dont individuel groupé (45%)	17		
Dont collectif (30%)	12		

<b>Document d'Urbanisme :</b>	POS approuvé en 1985, PLU en cours d'élaboration		
<b>Prescriptions du PADD en faveur de l'habitat :</b>	PLU en cours d'élaboration		
<b>Outils mobilisés :</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prescriptions</b>	<b>Échéance</b>
Orientations d'aménagement (L.123-1.4)		PLU en cours d'élaboration	
Emplacements réservés pour programmes de logements (L.123-2.b)	PLU en cours d'élaboration		
Servitude de mixité sociale (L.123-1.16)			
Droit de préemption urbain (L.211-1)	Oui en zones U et NA		
Majoration de COS/CES en faveur de la mixité sociale (L.127-1 et 2)	-		

**Action de l'Epura sur la commune :**  
L'étude foncière a permis de mettre en évidence 3 sites tous bâtis (au moins partiellement) dont l'ancienne maison de retraite "La Christinière".

**Observations, projets / Préconisations du PLH :**  
La problématique du devenir des bâtiments de la Christinière est un réel enjeu pour la commune (et l'intercommunalité) par l'ampleur du site.