



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2031

Diagnostic

Version du 01/07/2025

1. ELEMENTS DE CONTEXTE	5
1.1 Pourquoi un nouveau Programme Local de l'Habitat ?	5
1.2 Inscription du PLH dans son environnement	6
1.3 La procédure de validation du PLH	7
1.4 Données mobilisées	8
2. LE PRECEDENT PLH DE LA CCEL	9
2.1 Contexte	9
2.2 Eléments de bilan	11
3. LA SITUATION PARTICULIERE DE LA CCEL	13
3.1 Un territoire soumis à différentes démarches de planification	13
3.1.1 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes	13
3.1.2 SCoT de l'Agglomération lyonnaise	14
4. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	19
4.1 Pour aller à l'essentiel	19
4.2 La CCEL, un territoire attractif	20
4.3 Une répartition de la population par âge équilibrée	23
4.4 Un territoire qui accueille des ménages familiaux	25
4.5 Des ménages aux revenus confortables	28
5. LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CCEL	32
5.1 Pour aller à l'essentiel	32
5.2 Un territoire résidentiel	32
5.3 Un parc de logements dominé par le logement individuel	34
5.4 Un parc de logements relativement ancien	35
5.5 Un parc de logements à performance énergétique moyenne à médiocre avec un potentiel de gains via la rénovation	37
5.5.1 Une facture énergétique importante et qui augmentera dans l'avenir	37
5.5.2 Des impératifs climat qui requièrent une intervention sur le parc existant	40
5.5.3 Un potentiel important de gains énergétiques sur le bâti	41
5.5.4 Les dispositifs de soutien à la rénovation actuellement en œuvre sur le territoire	43

6. L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS	45
6.1 Pour aller à l'essentiel	45
6.2 Une majorité de propriétaires occupants	45
6.3 Un parc locatif privé restreint	46
6.4 Focus sur le parc social	48
6.4.1 Un parc social restreint	48
6.4.2 Un parc social récent et diversifié	50
6.4.3 Un parc social qui se développe	52
6.4.4 Une majorité de logements PLUS	56
6.4.5 Les occupants du parc social	57
6.4.6 Un parc social sous tension	60
6.4.7 Des profils de demandeurs diversifiés	61
7. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE LA CCEL	63
7.1 Pour aller à l'essentiel	63
7.2 Une dynamique de construction neuve soutenue	64
7.3 Un marché immobilier cher et donc sélectif	67
7.3.1 Le marché de l'accession dans l'ancien	67
7.3.2 Le marché de l'accession neuve	71
7.3.3 Le marché de la location	75
8. LES PUBLICS SPECIFIQUES	76
8.1 Les jeunes	76
8.2 Les personnes âgées	77
8.3 Les ménages défavorisés	79
8.3.1 Le document cadre de la CIL de la CCEL	79
8.3.2 Les engagements pris dans la CIA	79
8.3.3 Premier bilan de la CIA	80
8.3.4 Les logements d'urgence	81
8.4 Les gens du voyage	81
9. DIAGNOSTIC FONCIER	82
9.1 Un foncier soumis à diverses contraintes	82
9.1.1 Un territoire marqué par de grandes infrastructures	82
9.1.2 Un territoire soumis aux risques et nuisances	84
9.1.3 Un territoire aux milieux naturels singulier	89
9.2 Les outils de planification mobilisés	90
9.2.1 Le schéma de cohérence territoriale	90
9.2.2 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur	90
9.2.3 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements	91
9.2.4 Des outils fonciers encore peu mobilisés	93

9.3	Le potentiel foncier à destination d'habitat	99
9.3.1	L'analyse de consommation foncière du SCoT	99
9.3.2	Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain	101
9.4	Synthèse et questionnements du volet foncier	124
10.	ENJEUX DU DIAGNOSTIC	125
11.	LEXIQUE	127

1. Eléments de contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue l'expression d'une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d'équilibre de l'offre de logements sur le territoire. Pour autant, les huit communes qui composent la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais ne partagent pas toujours les mêmes caractéristiques, contraintes et dynamiques. Aussi, les enjeux spécifiques à chacune d'entre elles devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.

1.1 Pourquoi un nouveau Programme Local de l'Habitat ?

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) s'engage dans la révision de son Programme Local de l'Habitat afin de se doter d'un outil au service de la cohérence urbanisme-habitat et de la mixité sociale. Ce document est obligatoire au titre de l'article L302-1 du CCH qui indique qu'un « programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines ».

Document stratégique et opérationnel, ce nouveau PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique de l'habitat, celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de l'intercommunalité.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et des nouveaux ménages accueillis dans un contexte de forte croissance démographique, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logements équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Ce document va permettre au territoire de bâtir sa stratégie en matière de politique de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Cette démarche répondra en tous points aux prescriptions des articles L 302-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation et au décret 2018-142 du 27 février 2018 qui a fait évoluer le contenu des PLH avec l'intégration obligatoire d'un volet foncier.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »

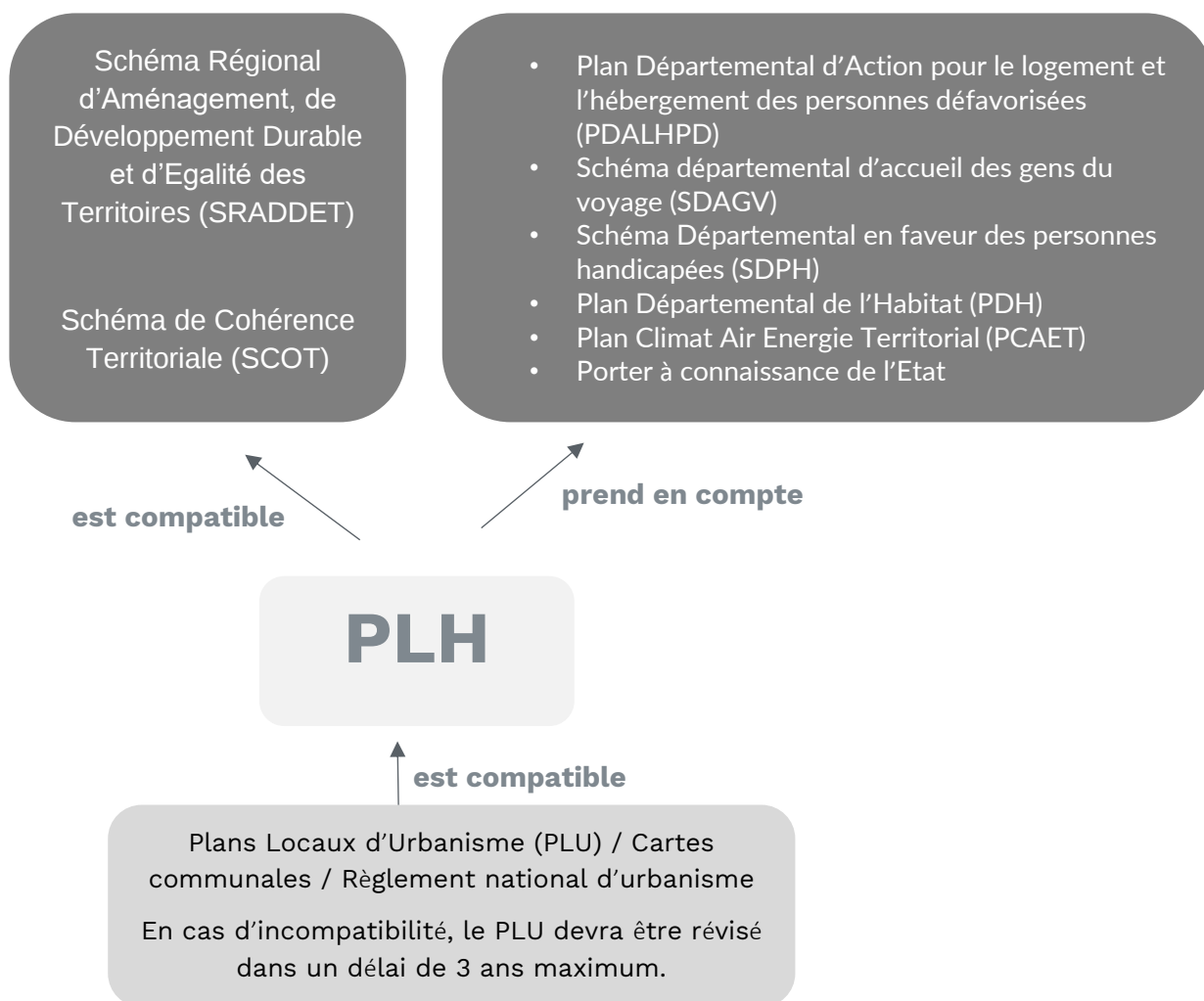
Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la

loi Egalité et Citoyenneté du 23 novembre 2018 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que :

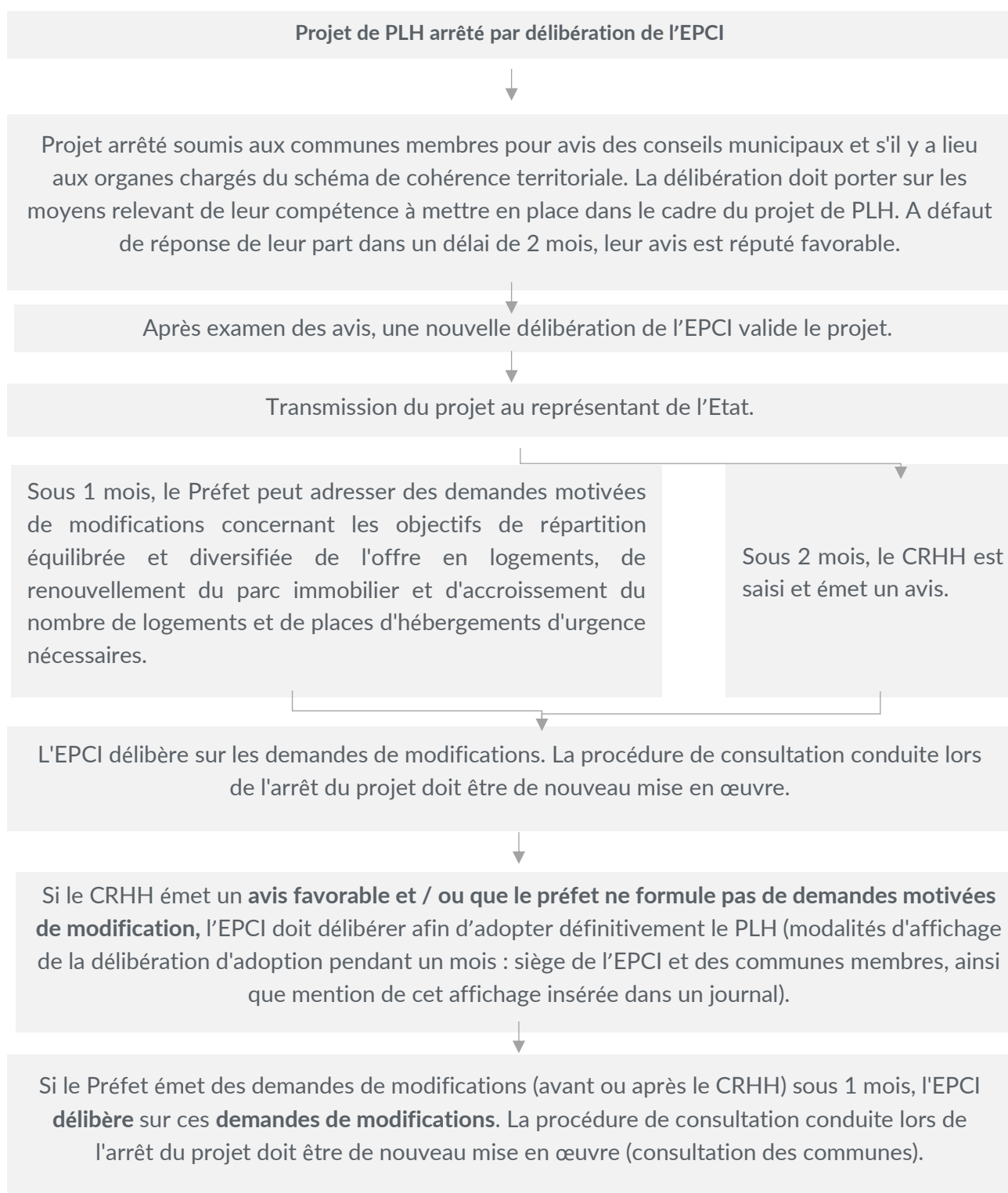
- Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et définir les conditions de mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle de la CCEL ;
- Les orientations du PLH et les actions correspondantes devront permettre la réalisation du programme et traduire une véritable stratégie foncière ;

1.2 Inscription du PLH dans son environnement

En tant que document stratégique, le Programme Local de l'Habitat associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, intercommunale ou communales et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.



1.3 La procédure de validation du PLH



1.4 Données mobilisées

Les chiffres analysés dans ce document sont issus de plusieurs sources :

- INSEE 2017, publié à l'été 2020 pour les données sociodémographiques et relatives au parc de logements
- Sitadel, 2020
- RPLS 2020 pour les caractéristiques du parc social
- PERVAL, base de données des notaires. Les données ici traitées sont les données intégrées dans la base à la date du 05/08/2021

Des données complémentaires ont été recueillies auprès des services de l'Etat, des services de la CCEL et des communes.

2. Le précédent PLH de la CCEL

2.1 Contexte

La CCEL a défini depuis de nombreuses années une politique à l'échelle de son territoire, à travers son Programme Local de l'Habitat.

Le programme de 2008-2014 (prorogé de 2 années supplémentaires jusqu'en 2016) répondait à l'objectif d'organiser le développement de l'habitat dans un secteur géographique contraint, de produire une offre diversifiée de logements et de répondre aux besoins de publics spécifiques (jeunes, personnes âgées etc.). Les orientations et le plan d'actions ont été appliqués à Saint-Pierre de Chandieu et Toussieu, qui ont adhéré à la CCEL en 2013.

En parallèle, la CCEL a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période de 2017-2022, en redéfinissant ses orientations stratégiques et son plan d'actions. Parmi les grands enjeux du territoire figuraient la production d'une offre de logements diversifiée, la maîtrise du développement urbain et la qualité des programmes immobiliers, ainsi que le développement d'une offre de logements plus accessibles

Les orientations et le programme d'actions du projet de PLH arrêté en mai 2017 s'organisent autour de 6 axes :

Orientations	Objectifs et actions
Orientation 1 : affirmer des objectifs de développement d'une offre d'habitats diversifiée répondant à la dynamique du territoire, pour les 6 ans à venir	Produire entre 1600 à 1900 logements en 6 ans, répartis différemment selon les communes Pour Genas, produire entre 560 et 600 logements sur la période 2017-2022, dont 450 logements sociaux Pour les communes non soumises aux dispositions de la loi SRU, produire entre 200 et 260 logements sociaux, dont 40 à 50% de petits logements (T1 à T3) et une offre en accession abordable (produits en individuels et collectifs, PSLA) à hauteur de 10%
Orientation 2 : assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité	Action 1 : renforcer les moyens de maîtrise du développement Mise en œuvre d'un plan stratégique foncier en lien avec l'EPORA Accompagnement dans le montage d'opérations d'aménagement de qualité (en neuf et dans l'ancien) Coordination des documents d'urbanisme communaux
Orientation 3 : assurer le développement de l'éventail de solutions de logements locatifs sociaux et en accession répondant à la réalité des besoins	Action 2 : assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU Mise en œuvre de la réforme de la gestion des demandes et des attributions de logements sociaux Adaptation du dispositif d'aides basé sur le versement d'une participation à l'équilibre des opérations de logements sociaux et la prise en charge de la garantie des emprunts Action 3 : développer une offre en accession à niveau de prix abordable Mise en œuvre d'opérations immobilières (en direct sur du foncier maîtrisé ou en partenariat avec des bailleurs en développant une offre en PSLA ou en accession sociale) Promotion des dispositifs d'accession aidée (PTZ + et PAS)

Orientation 4 : poursuivre le processus de modernisation du parc existant privé et la mobilisation des propriétaires de logements vacants	Action 4 : poursuivre et conforter le dispositif d'intervention sur le parc privé en faisant évoluer le dispositif d'intervention existant en intégrant : - La poursuite des interventions auprès des propriétaires occupants - Un dispositif d'information et d'animation - Un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - Une action d'information auprès de propriétaires de logements vacants - L'incitation au développement d'une offre locative conventionnée
Orientation 5 : traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics	Action 5 : anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap Adapter le parc existant Continuer de produire du logement adapté pour les personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle Suivre les attributions de logements adaptés
	Action 6 : adapter les dispositifs d'accueil des jeunes à la réalité des besoins Conforter le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes et l'élargir à l'ensemble communautaire Prévoir l'organisation de réponses complémentaires en fonction des besoins Assurer le suivi de l'évolution de la diversité des besoins et des réponses apportées ou à organiser
	Action 7 : traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement, Mise en œuvre d'une commission CCEL en lien avec les partenaires sociaux pour assurer le repérage et les conditions de prise en charge et de suivi et de traitement des situations Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire (PLAI, logement d'urgence et hébergement temporaire etc.)
	Action 8 : traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage Poursuivre l'accompagnement et la gestion des aires d'accueil Traiter la question de la sédentarisation
Orientation 6 : organiser la gouvernance du PLH	Action 9 : assurer le pilotage et l'animation du PLH Conforter le rôle du Comité de pilotage Mettre en place un dispositif d'animation du nouveau PLH Organiser un observatoire simplifié de l'habitat et du foncier en lien avec celui de l'Agence d'urbanisme de Lyon Organiser le système de gestion de la demande sociale et d'attributions Organiser les moyens financiers de la CCEL

Malgré un avis favorable des communes et du SEPAL et un second arrêt du projet de PLH en conseil communautaire en mai 2017, ce dernier n'a pas été validé par l'Etat, qui a considéré :

- L'inadéquation avec les obligations SRU des objectifs en matière de production globale de logements et de logements sociaux pour la commune de Genas
- L'insuffisante production de PLAI sur l'ensemble du territoire de la CCEL.

Des démarches ultérieures ont permis de préciser les objectifs de production de logements pour la commune de Genas, en particulier l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en avril 2019 et la signature d'un Contrat de Mixité Sociale pour favoriser l'atteinte des obligations légales de la commune en matière de production de logements sociaux d'ici 2025.

2.2 Eléments de bilan

Si le précédent PLH n'a pas été approuvé, la CCEL a tout de même mise en œuvre certaines actions dont le bilan synthétique est présenté ici :

	Actions	Actions engagées / réalisées
1	Renforcer les moyens de maîtrise du développement	Définition du cadre partenarial avec l'EPORA Maîtrise du foncier pour organiser des opérations mixtes
2	Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU	Travaux de la CIL Subventions à la production de logement locatif social Garanties d'emprunt
3	Développer une offre en accession à niveau de prix abordable	<i>Pas développé</i>
4	Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap	Convention avec SOLIHA Développement d'une offre adaptée aux personnes âgées
5	Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins	Adaptation des financements et des typologies de logements sur le territoire pour répondre aux besoins
6	Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	Via la CIA, suivi des attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile et aux publics prioritaires
7	Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage	Entretien du terrain familial existant Gestion des aires existantes (changement de gestionnaire)
8	Assurer le pilotage du PLH	Mise en place de la CIL et du PPGDID

La participation financière de la CCEL à la production de logement social est un atout majeur reconnu par :

- Les partenaires en termes d'aides au financement d'opérations
- Les communes en termes d'attribution de logement social grâce à des droits de réservation négociés et majorés sur les opérations bénéficiant d'une subvention de la CCEL (présentation du règlement des aides dans la partie 6.4.3 du présent document).

3. La situation particulière de la CCEL

La situation de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais est particulière de par sa localisation aux portes de la métropole lyonnaise, locomotive de développement de premier ordre. La cadre de vie, l'accessibilité du territoire, permettent aux 8 communes de l'EPCI de connaître un développement soutenu tant du point de vue démographique qu'économique.

En effet, du point de vue économique, la CCEL est au cœur de la Plaine Saint Exupéry, espace stratégique, réservoir d'urbanisation et de développement économique desservi par l'aéroport et la gare TGV Lyon Saint Exupéry.

3.1 Un territoire soumis à différentes démarches de planification

3.1.1 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) préconise une gestion économe du foncier notamment agricole, et retient un enjeu majeur relatif à l'habitat, celui d'une offre de logements de qualité accessible à tous, respectueuse de l'environnement et qui s'adapte aux nouveaux besoins, aux différents âges de la vie.

A l'horizon 2030, le SRADDET fixe les orientations suivantes (non-exhaustives) :

Orientations du SRADDET au regard de l'aménagement :

- Localiser en priorité le développement de l'habitat, de l'emploi, des commerces et des services autour des pôles d'échanges multimodaux (notamment les gares) et des arrêts bien desservis par les réseaux actuels pour inciter à l'usage des transports collectifs dans la logique des contrats d'axe métropolitains.
- Favoriser l'habitat collectif qui allie densité et qualité dans un cadre de vie attractif, y compris par des opérations de rénovation/reconstruction de parcs de logements dégradés.
- Promouvoir la densification et la mixité urbaine en développant des Orientations d'Aménagement Programmées dédiées.
- Favoriser une urbanisation en pôles de développement (multipolaire) denses et ouverts à diverses fonctions (logements, commerces, équipements sportifs et culturels, logistique etc.), reliés entre eux par les transports collectifs, en s'appuyant notamment sur l'armature territoriale définie dans les SCoT.
- Recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et revaloriser des formes d'habitats plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, etc.).
- Intégrer, dans chaque nouveau projet d'aménagement, des éléments naturels (noues, haies, toitures, façades végétalisées, etc.).
- Favoriser les expériences innovantes d'offres d'habitats (de la conception à l'usage), qu'elles relèvent de démarches collaboratives et/ou participatives : habitat participatif, etc.

Orientations du SRADDET au regard de la rénovation de l'habitat :

- Rénover l'habitat en adaptant l'offre de logements aux besoins des populations.

- Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification (raisonnée) des tissus pavillonnaires plutôt que le développement de l'habitat en extension, en encourageant notamment les opérations d'aménagement intégrant la gestion de la ressource en eau, la prise en compte des mobilités, la maîtrise des besoins énergétiques et l'intégration d'espaces de nature urbaine.
- Proposer des logements (dans le cadre des projets de construction ou de rénovation) offrant de hauts niveaux de performances en termes d'isolation phonique et thermique, et proposant des solutions de prise en compte de la biodiversité.
- Encourager le développement de projets d'aménagement type écoquartier.
- Le SRADET impose les objectifs suivants de maîtrise de la demande en énergie dans le secteur du logement, qui concernent principalement les opérations de rénovations mais également la production de logements neufs.

Réduction des consommations d'énergie

Secteur	Résultats sectoriels en 2030 par rapport à 2015	Part de la conso énergétique du secteur en 2030
Bât résidentiel	- 23 % sur la conso globale - 30 % consommation / habitant - 37 % de chauffage par m²	28 %

Source : SRADET Auvergne-Rhône-Alpes, Réunion des PCAET, 28/11/2018

Orientations du SRADET au regard des équipements :

- Favoriser l'implantation d'équipements structurants et de services à la population.
- Maintenir (ou permettre l'implantation) de commerces de proximité.
- Requalifier les espaces publics (qualité urbaine, réduction des îlots).

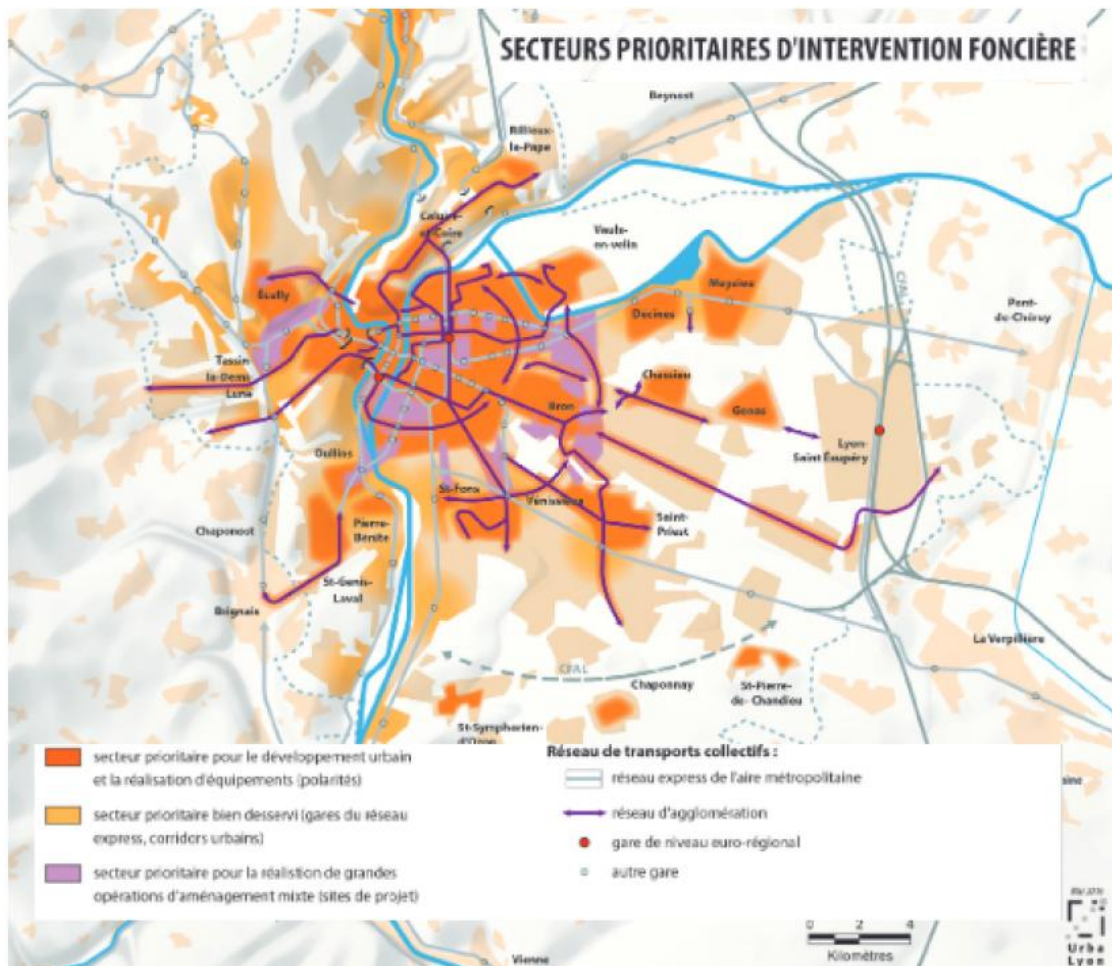
3.1.2 SCoT de l'Agglomération lyonnaise

Les éléments présentés ci-dessous sont une synthèse du SCoT présentée dans le Porter à Connaissance de l'Etat pour le PLH de la CCEL, formalisé en janvier 2021 (p. 11 et suivantes).

Le SEPAL, créé en 1985, a conçu le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise précédemment en vigueur. Refondé en 2002 par arrêté préfectoral, son ancien périmètre d'intervention a été modifié pour correspondre au territoire du SCOT de l'agglomération lyonnaise défini par le Préfet du Rhône. Ainsi, le SEPAL réunit aujourd'hui autour d'un projet commun 74 communes : la Métropole de Lyon, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais et la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD fixe comme objectif la construction d'environ 150 000 logements entre 2010 et 2030. En conséquence, les PLU doivent prescrire des ratios de densité moyens « d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare, sous les formes d'urbanisation les plus adaptées au contexte local », avec des ratios différenciés entre les polarités urbaines et les autres communes et entre les secteurs en renouvellement et les secteurs en extension.



Document d'Orientation et d'Objectifs, page 58, ScoT de l'Agglomération Lyonnaise

Le territoire autour de Lyon-Saint Exupéry pour la mise en œuvre de la DTA, dont les orientations visent à limiter la population exposée aux nuisances aériennes, et la capacité d'accueil réelle totale en population de chacune des communes de Colombier Saugnieu, Jons, Pusignan, Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure, telle qu'elle résulte des POS et des PLU opposables à la date d'approbation du SCOT (la DTA a arrêté cette capacité à la date du 1er mars 2005), peut être pleinement utilisée mais ne peut pas être augmentée.

Seules des adaptations mineures des enveloppes urbaines peuvent être définies, en accord avec l'État et le SEPAL.

En outre, ces 6 communes visent à ne pas dépasser un plafond de l'ordre de 31 500 à 32 000 habitants à horizon 2030. Les collectivités se répartissent cet accueil de population au sein des documents de programmation et planification intercommunaux.

D'après les données de l'Insee, ces 6 communes comptent 23 160 habitants en 2017 :

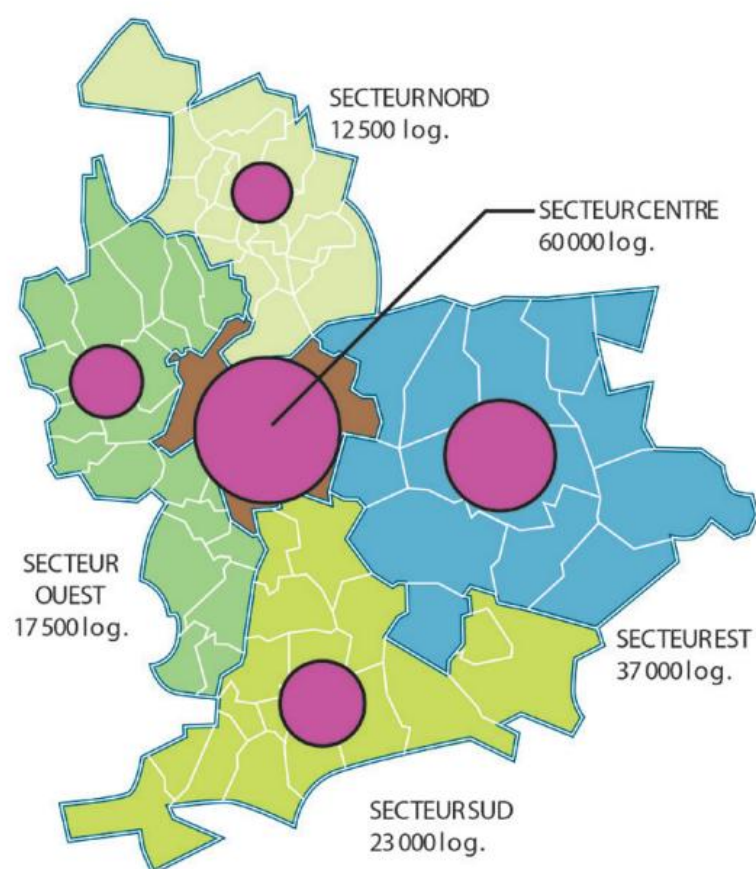
- Genas : 12 734 habitants
- Saint Bonnet-de-Mure : 6 800 habitants
- Saint-Laurent-de-Mure : 5 377 habitants
- Pusignan : 4 114 habitants
- Colombier-Saugnieu : 2 613 habitants
- Jons : 1 487 habitants

Objectifs de production de logements

Pour le secteur Est de l'Agglomération, qui concerne 6 communes de la CCEL sauf Saint Pierre de Chandieu et Toussieu, l'objectif de production est de 37 000 logements d'ici 2030.

Pour le secteur sud de l'Agglomération, qui concerne 2 communes de la CCEL (Saint Pierre de Chandieu et Toussieu), l'objectif de production est de 23 000 logements d'ici 2030.

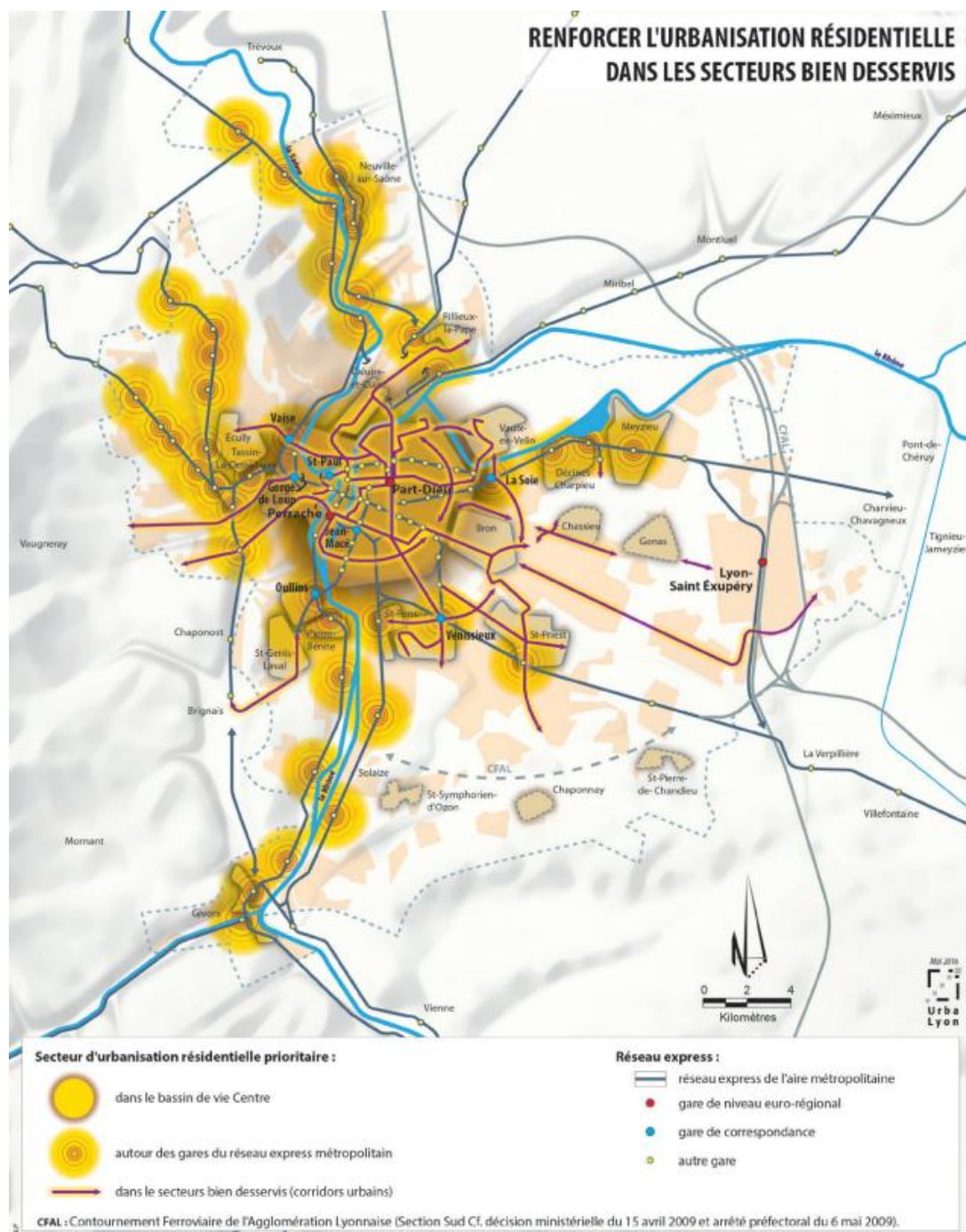
Objectifs de production de logements par secteurs (2010-2030)



Document d'Orientation et d'Objectifs, page 45, SCoT de l'Agglomération lyonnaise

Objectifs de renforcement de l'urbanisation résidentielle dans les secteurs bien desservis

Les nouveaux programmes d'habitat sont localisés en priorité dans les secteurs bien desservis par les gares du réseau express de l'aire métropolitaine lyonnaise, et dans les secteurs bien desservis par le réseau de transports collectifs d'agglomération.



Document d'Orientation et d'Objectifs, page 58, SCoT de l'Agglomération lyonnaise

Objectifs de renforcement des polarités urbaines

Le DOO préconise de conforter les polarités urbaines suivantes : Neuville-sur-Saône, Rillieux-la-Pape, Caluire-et-Cuire, Ecully, Tassin, Oullins, Pierre-Bénite, Saint-Genis-Laval, Givors, Saint-Fons, Vénissieux, Saint-Priest, Bron, Décines, Meyzieu, Vaulx-en-Velin, Chassieu, Genas, Saint Pierre de Chandieu, Chaponnay, Saint-Symphorien-d'Ozon. La CCEL recense ainsi 2 polarités urbaines identifiées par le SCOT : Genas et Saint Pierre de Chandieu.

Les politiques d'urbanisme veillent à limiter les programmes résidentiels refermés sur eux-mêmes. Les opérations d'urbanisme s'inscrivent dans la trame générale des villes et des bourgs, et établissent des liens avec les territoires voisins.

Objectifs de production de logements aidés

Le DOO fixe l'objectif de construire entre 50 000 et 60 000 logements sociaux entre 2010 et 2030 avec la perspective d'atteindre un taux de l'ordre de 28 à 30 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements.

Les PLH traduisent cet objectif par tout moyen à leur disposition pour tendre vers la réalisation de cet objectif :

- Ils justifient des conditions de la mise en œuvre de cette obligation de moyens ;
- Ils s'efforcent de diversifier l'offre de logements, en mobilisant de manière équilibrée la production de logements neufs et le parc privé existant dont la vocation sociale doit être renforcée (acquisitions-améliorations par les organismes sociaux, conventionnement de logements privés) ;
- Ils programment dans les différents territoires du SCoT une part significative de logements à vocation sociale forte qui correspond aux financements PLAI et PLUS – tels que définis à la date d'approbation du SCoT - en considération de l'inadéquation entre l'offre des bailleurs et la demande des ménages sur ce segment du parc.

Les niveaux d'efforts fixés par le Doo en matière de logement social

				Objectifs
Secteurs	Nb de logements sociaux (2010)	% parc	Nb de logements sociaux à réaliser ⁽¹⁾ 2010 - 2030	Niveaux visés en 2030 ⁽²⁾
Centre	67 600	20%	26 000 - 29 000	de l'ordre de 95 000
Est	26 300	28 %	7 000 - 9 000	de l'ordre de 35 000
Sud	23 300	38%	5 000 - 7 000	de l'ordre de 30 000
Ouest	13 700	14 %	7 000 - 9 000	de l'ordre de 20 000
Nord	14 100	27%	5 000 - 6000	de l'ordre de 20 000
Total Sepal	145 000	23%	50 000 - 60 000	de l'ordre de 200 000

(1) Nombre de logements sociaux à réaliser en neuf ou acquisition-amélioration, avec une part significative de logements à vocation sociale forte (PLUS, PLAI).

(2) Nombre de logements sociaux selon la loi SRU ; les objectifs du Scot pourront être reconsidérés en fonction de l'évolution du contexte législatif dans le temps.

Document d'Orientation et d'Objectifs, page 52, SCoT de l'Agglomération lyonnaise

Si à ce jour les objectifs du SCoT s'appliquent au territoire de la CCEL, il est important de souligner qu'une révision du SCoT a été engagée par délibération en date du 15 décembre 2021.

4. Les dynamiques socio-démographiques

4.1 Pour aller à l'essentiel

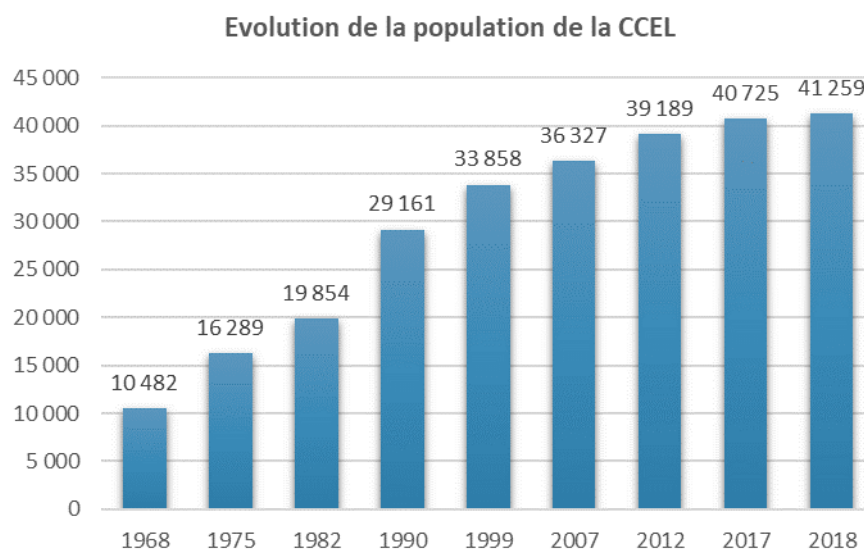
<i>Sce : INSEE 2017</i>	CCEL	Rhône
Population 2012	39 189	1 762 866
Population 2018	41 259	1 859 524
Taux de croissance annuel moyen 2012 – 2017	+0.77%	+0.90%
Part des moins de 20 ans	26.4%	33%
Part des plus de 65 ans	16.2%	22%
Ménages en 2017	15 560	818 114
Taille moyenne des ménages en 2017 (<i>nb de personnes par ménage</i>)	2.67	2.24
Revenu médian disponible 2018 (€)	27 160	22 990

La CCEL est un territoire attractif, qui voit sa population progresser sans discontinuer. Le territoire accueille une population **relativement équilibrée en termes de classes d'âges** et au **profil familial**. Si des disparités existent entre les communes, de fait notamment de la taille des communes, de leur positionnement et de leur desserte, elles partagent des problématiques similaires.

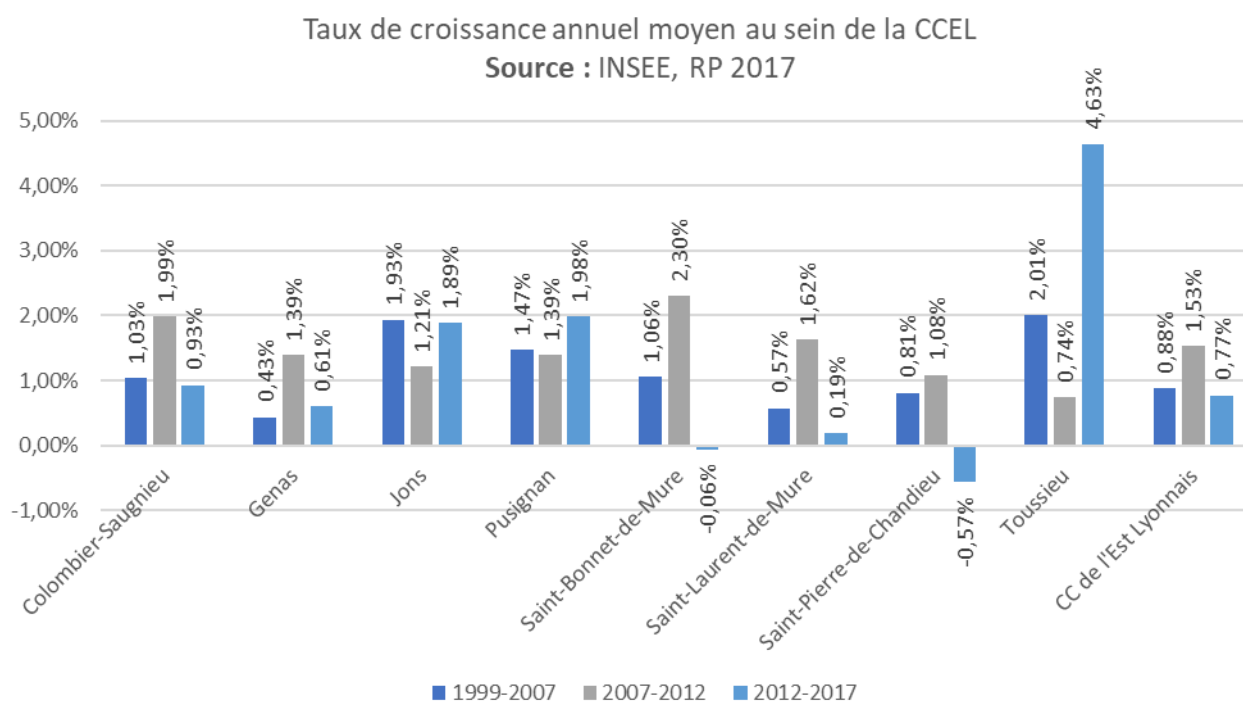
Enfin, la CCEL se démarque aussi par l'accueil de ménages avec de **hauts niveaux de revenus**, en lien avec les catégories socioprofessionnelles représentées sur le territoire (cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires). Au cours des dernières années, le revenu médian disponible n'a cessé d'augmenter.

4.2 La CCEL, un territoire attractif

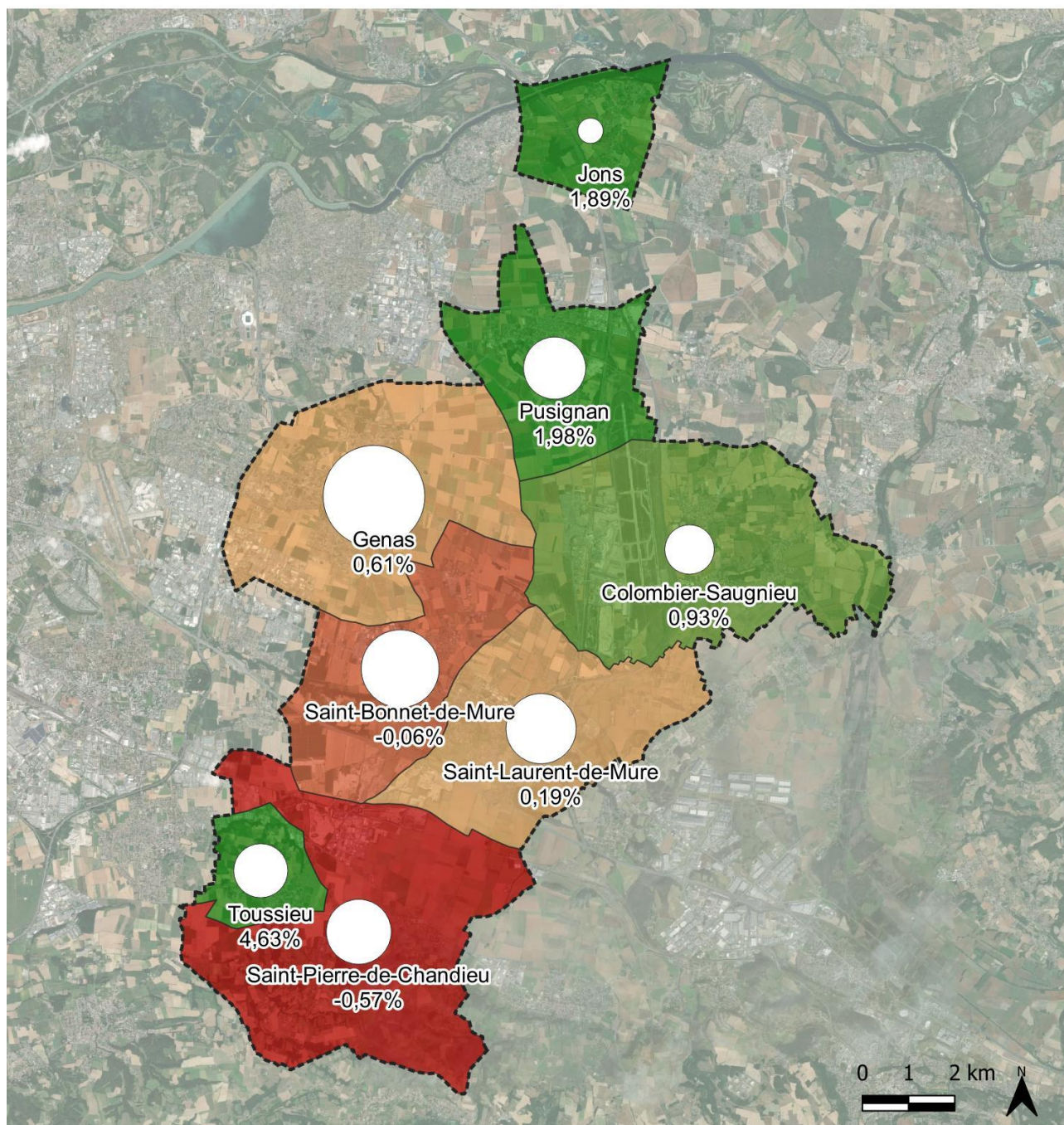
Le territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, composé de 8 communes, compte 41 259 habitants en 2018. La population n'a cessé de croître au fil des années, bien que les communes de l'intercommunalité connaissent des dynamiques démographiques différentes.



La majorité des communes du territoire connaissent une progression de leur population. Seules les communes de Saint Bonnet de Mure et de Saint Pierre de Chandieu ont connu un recul de leur dynamique démographique avec une légère baisse de leur taux de croissance annuel moyen durant la période 2012-2017. La commune de Toussieu a connu une explosion démographique entre 2012 et 2017, ce qui fait d'elle la commune avec le taux de croissance annuel moyen le plus élevé (4,63%).



Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2012 et 2017



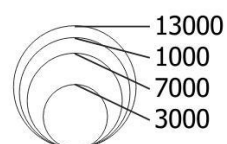
Réalisation : Planed, 2021.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN.

Taux de croissance annuel moyen de la population (en %)

- < -0,30 (min. -0,57)
- 0,3 à 0
- 0 à 0,8
- 0,80 à 1
- 1 à 2
- > 2 (max. 4,63)

Nombre d'habitants



Néanmoins, les tendances démographiques très récentes marquent des changements sur le territoire de la CCEL.

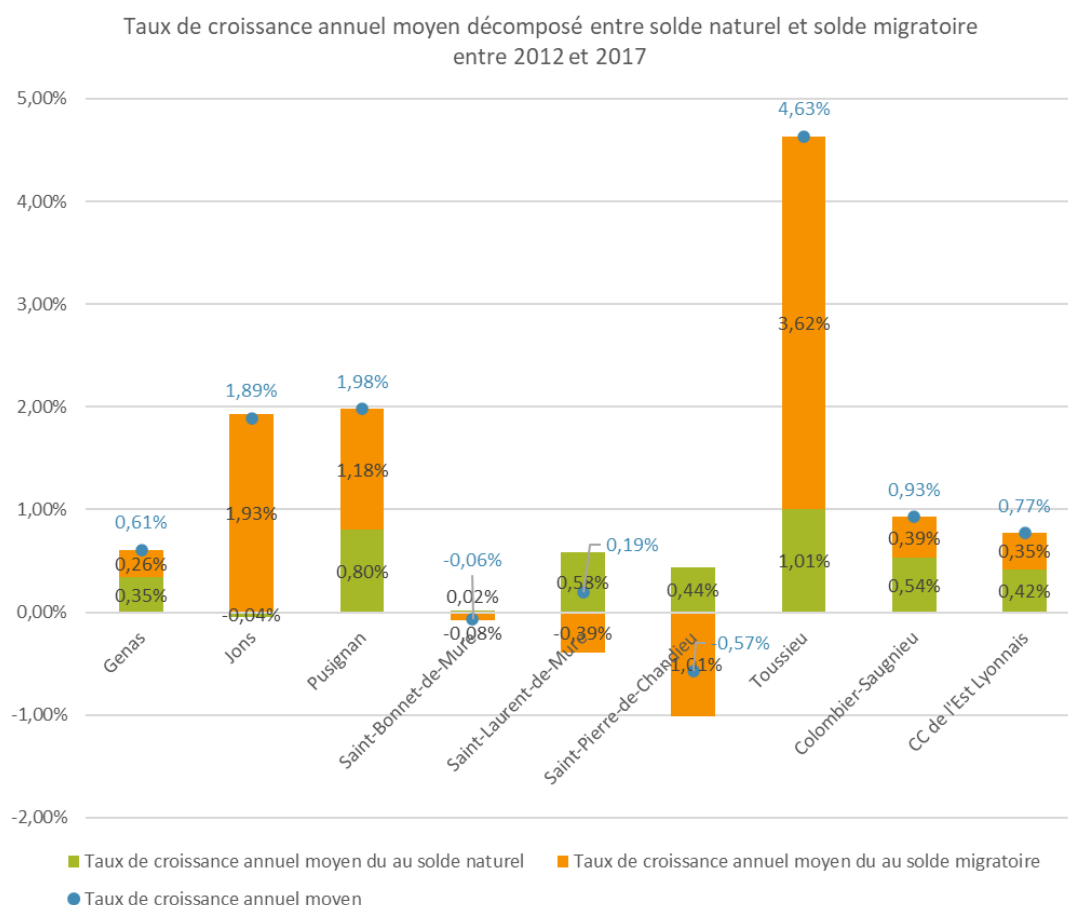
A dire d'acteurs...

Depuis 2018, les communes constatent une progression de leur population plus soutenue que les chiffres annoncés par l'INSEE. Cette croissance s'explique notamment par l'effet report de ménages de la métropole lyonnaise à la recherche d'un cadre de vie moins urbain. Sur la période très récente, la crise sanitaire de 2020 a aussi motivé de nombreux ménages à changer de logement pour un logement plus grand, disposant d'un espace extérieur. La pérennité de ce phénomène devra être confirmée avec les prochains recensements.

Si les 8 communes de la CCEL connaissent des dynamiques de croissance démographique différentes, cela s'explique aussi par des situations différentes :

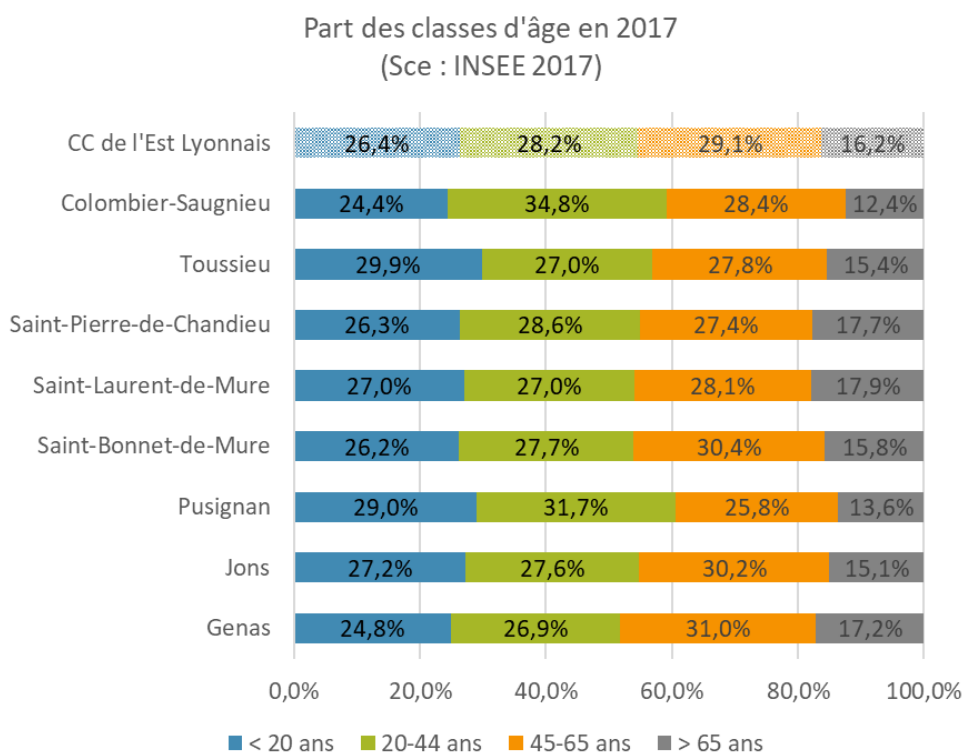
- Des communes qui attirent beaucoup et dont le solde migratoire est le premier moteur de la croissance démographique (Jons, Toussieu, Pusignan)
- Des communes qui accueillent des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants et où le solde naturel soutien la croissance (Genas, Saint Laurent de Mure, Saint Pierre de Chandieu, Colombier Saugnieu)

A l'échelle de la CCEL, la répartition de la croissance démographique est relativement équilibrée puisque les +0.77% de croissance démographique annuel entre 2012 et 2017 se répartissent entre solde migratoire (+0.35%) et solde naturel (0.42%).



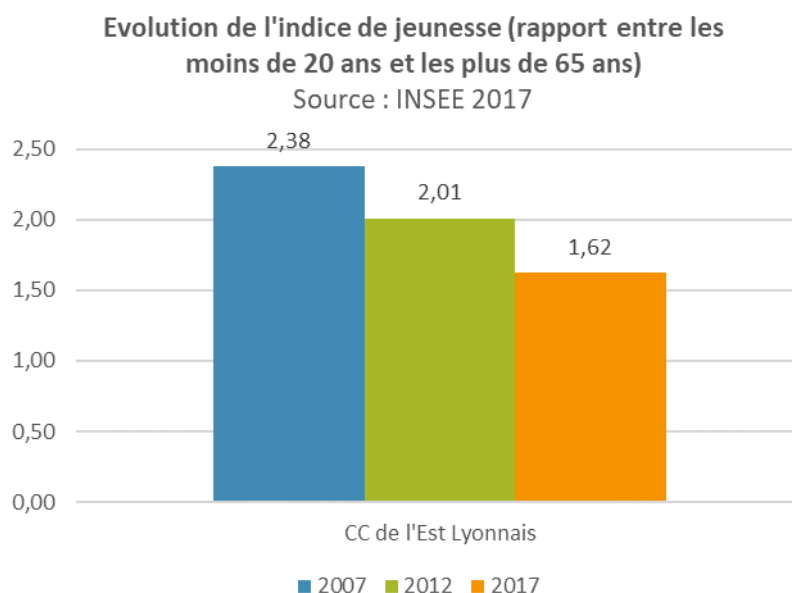
4.3 Une répartition de la population par âge équilibrée

La population de la CCEL présente une répartition équilibrée entre les différentes classes d'âges : près des 84% des habitants ont moins de 65 ans et les moins de 20 ans représentent 26,4% de la population. Les personnes âgées de 65 ans et plus, bien que leur part progresse, ne représentent que 16,2% de la population. Les jeunes de moins de 20 ans restent près de 1,5 fois plus nombreux que les plus de 65 ans.



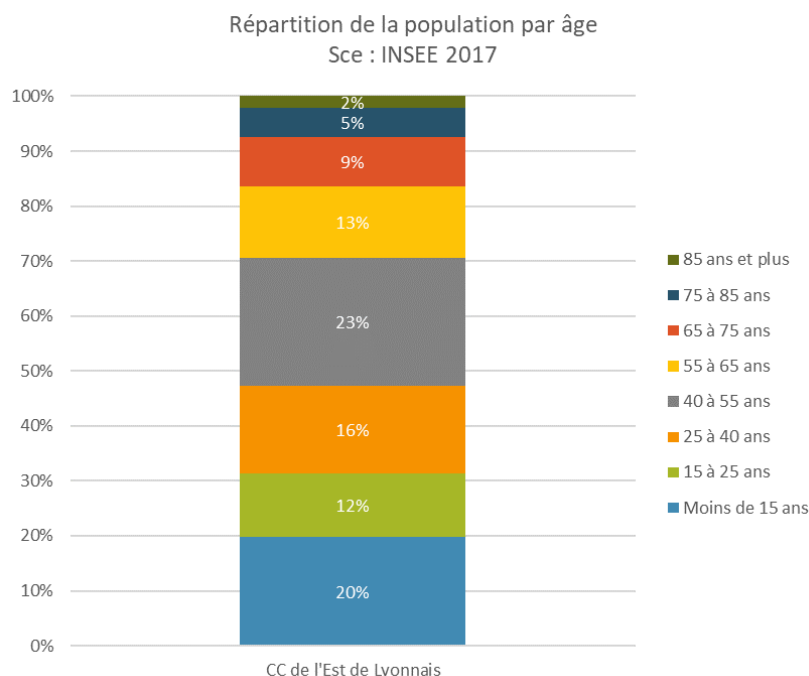
A dire d'acteurs...

Le vieillissement de la population est une problématique qui préoccupe l'ensemble des communes. Les élus constatent un vieillissement de leur population, sont sollicités pour des demandes de logements adaptés notamment (recherche de logements plus petits, à proximité des centres) et s'interrogent sur l'offre nouvelle à développer pour répondre à ces demandes.



L'évolution de l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, démontre ce phénomène de vieillissement. Pour autant, en 2017, les moins de 20 ans restent plus nombreux que les plus de 65 ans.

Cette tendance au vieillissement est à relativiser puisque les communes de la CCEL sont plutôt confrontées aux prémices du phénomène, dans le sens où la part des ménages de 75 ans et plus, et qui s'orientent vers une offre de logements spécifiques (offre de logements et d'hébergement dans des structures dédiées), ne représentent que 7% de la population en 2017.

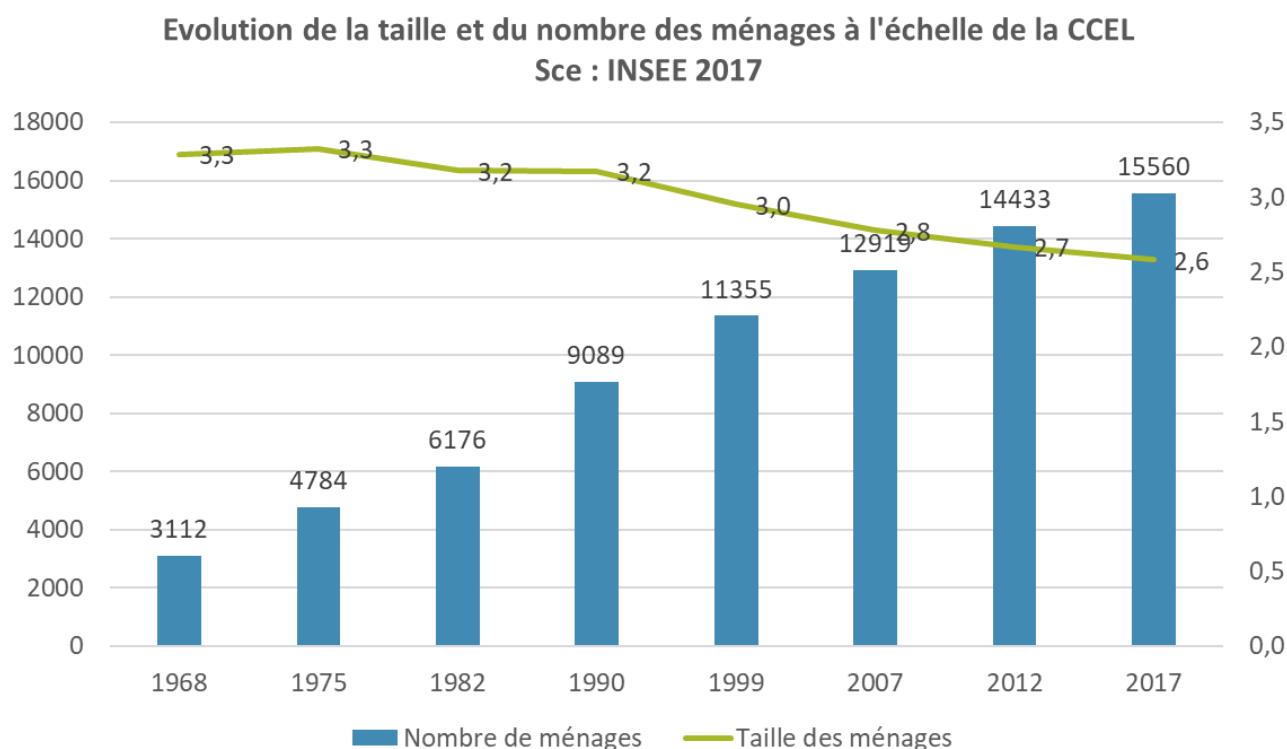


Il semble que dans le temps de ce PLH, il s'agit donc plutôt de questionner la capacité de l'offre de logements « autonome » dans le parc privé et social, afin de satisfaire au mieux les besoins des personnes âgées de 65 ans et plus. En somme, la priorité est de moins développer une offre de logements et d'hébergement adaptée.

4.4 Un territoire qui accueille des ménages familiaux

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, comme tout le territoire national, est concernée par le desserrement de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est causé par plusieurs facteurs : séparation des ménages, vieillissement de la population, situation de veuvage, décohabitation des jeunes...

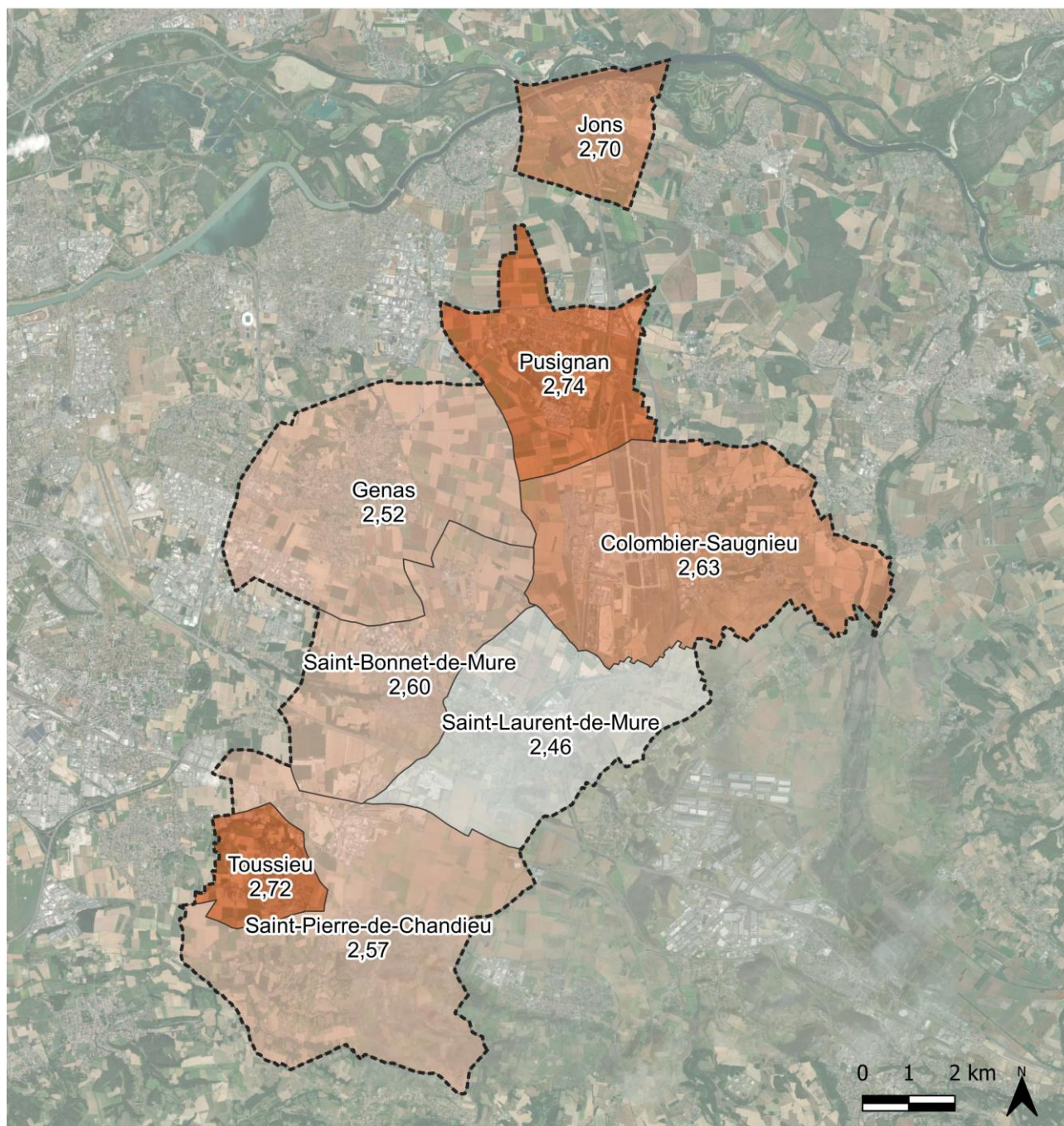
Ainsi, la taille moyenne des ménages de la CCEL est passée de 3,0 personnes par ménages en 1999 à 2,6 personnes en 2017. Cependant, cette taille de ménage reste plus importante que celle constatée à l'échelle départementale et nationale (2,2 personnes par ménages).



Entre les 8 communes de la CCEL, certaines disparités sont à constater :

- Des communes avec de grands ménages, qui comptent plus de 2.6 personnes par ménage : Jons, Pusignan, Toussieu, Colombier Saugnieu, Saint Bonnet de Mure
- Des communes avec ménages légèrement plus petits, dont le nombre de personne par ménage est compris entre 2.46 et 2.57 personnes par ménage : Genas, Saint Laurent de Mure et Saint Pierre de Chandieu.

Taille moyenne des ménages en 2017



Réalisation : Planéd, 2022.

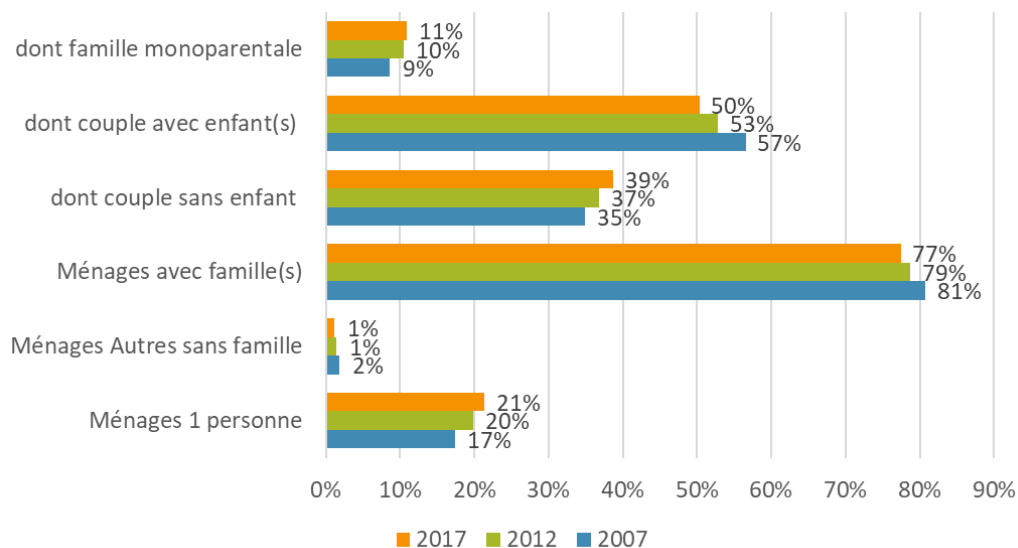
Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Taille moyenne des ménages (nombre de personnes par ménages) :

- < 2,5 (min. 2,46)
- 2,5 à 2,6
- 2,6 à 2,7
- > 2,7 (max. 2,74)

Le profil familial de la CCEL se caractérise par une majorité de ménages avec famille(s), bien que cette part soit en baisse : les ménages avec famille(s) sont passés de 81% en 2007 à 77% en 2017. La part des couples avec enfant(s) est en baisse depuis 2007 au profit des plus petits ménages qui sont en hausse et passent de 17% en 2007 à 21% en 2017. Ces éléments illustrent le phénomène de desserrement des ménages engagé sur le territoire.

Evolution de part des ménages selon leur composition familiale à l'échelle de la CCEL (Sce : INSEE 2017)



A dire d'acteurs...

Le phénomène de desserrement des ménages est aussi perçu par les communes à partir de la progression des familles monoparentales qui sont des ménages qui rencontrent particulièrement des difficultés à se loger, compte tenu de la tension sur le marché immobilier local (offre de petits logements restreintes, prix de l'immobilier qui ne cessent de progresser).

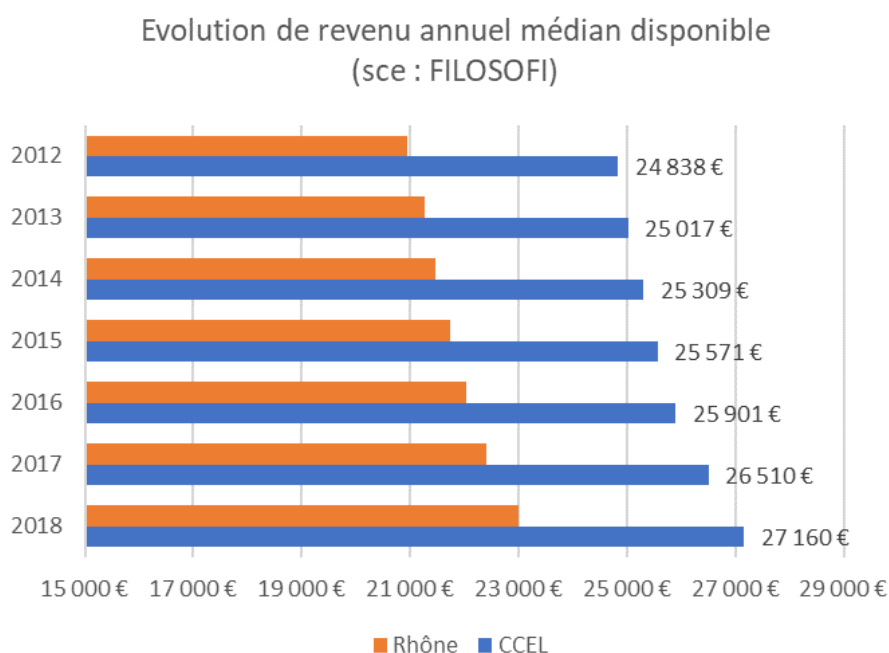
4.5 Des ménages aux revenus confortables

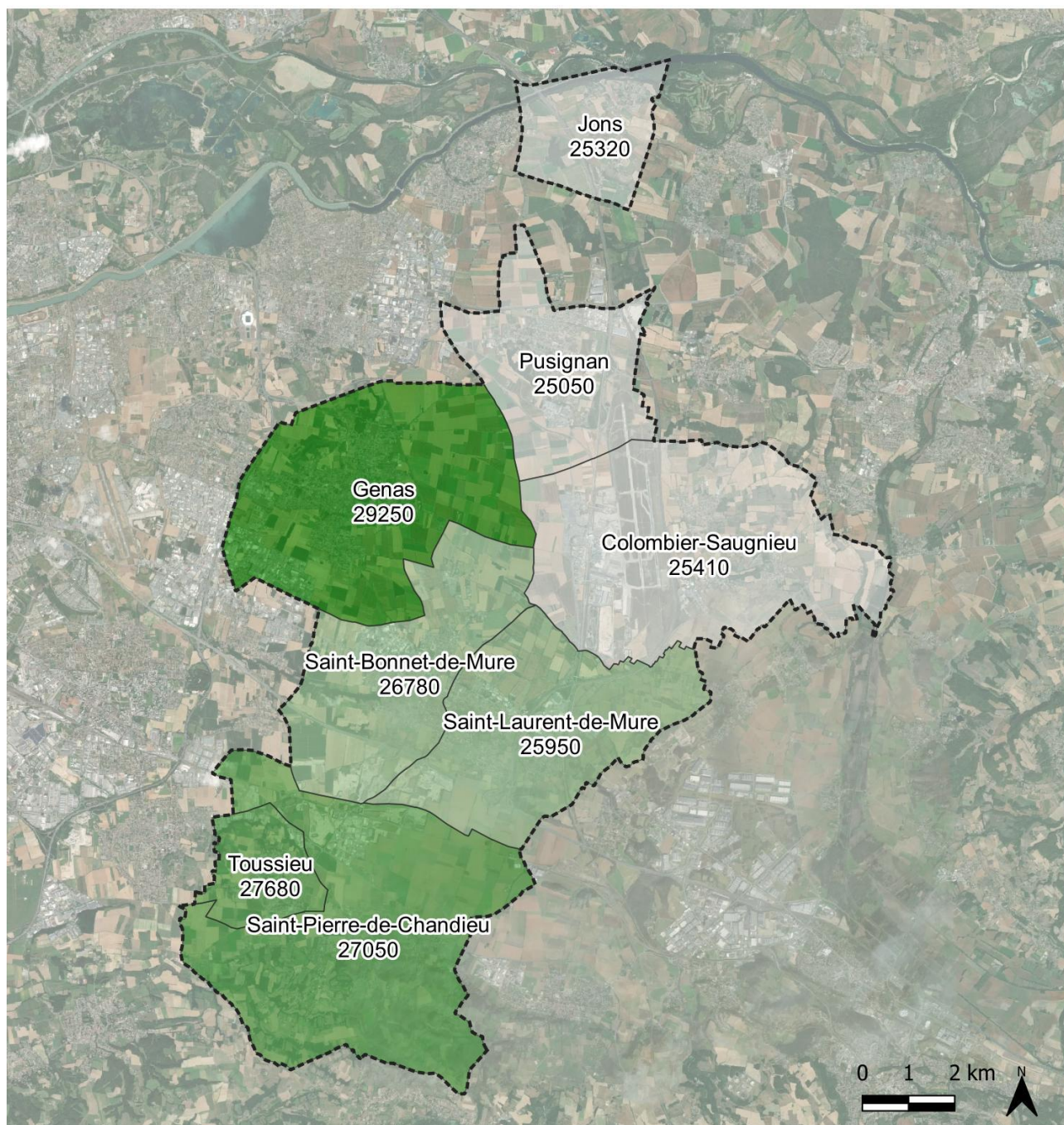
Les revenus des ménages de la CCEL sont élevés et le revenu médian disponible de la CCEL est supérieur à celui constaté à l'échelle du Rhône et de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

A l'échelle de l'intercommunalité, en 2018, le revenu mensuel médian disponible est de 2 263 euros. Néanmoins des disparités sont tout de même présentes entre les communes, même si les revenus restent élevés.

De plus, les niveaux de revenus n'ont cessé de progresser sur le territoire. Ainsi, entre 2012 et 2018, le revenu annuel médian disponible a progressé de 2 322 €. Cela s'explique par l'arrivée sur le territoire de ménages à fort pouvoir d'achat, précédemment installés dans des métropoles comme Lyon ou Paris.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.	Revenu médian disponible en 2018
Genas	29 250
Colombier-Saugnieu	25 410
Jons	25 320
Pusignan	25 050
Saint-Bonnet-de-Mure	26 780
Saint-Laurent-de-Mure	25 950
Saint-Pierre-de-Chandieu	27 050
Toussieu	27 680
CCEL	27 160
Rhône	22 990
Auvergne Rhône Alpes	22 480





Réalisation : Planed, 2021.

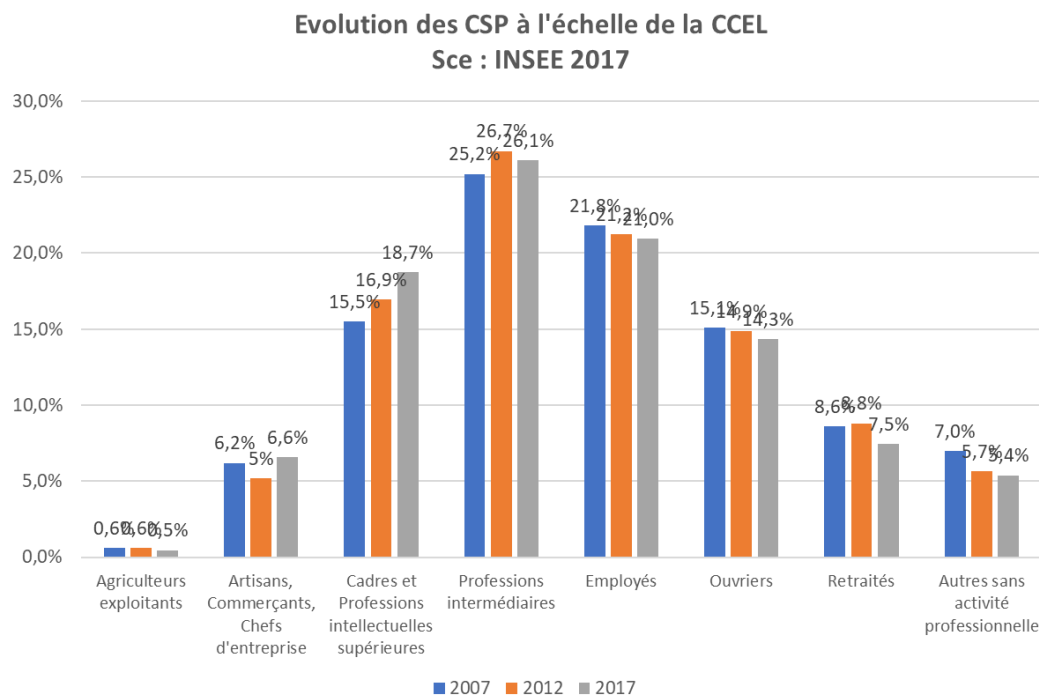
Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Revenu médian disponible en 2017 (en euro)

- < moins de 25 500 (min. 25 050)
- 25 500 à 27 000
- 27 000 à 28 000
- 28 000 ou plus (max. 29 250)

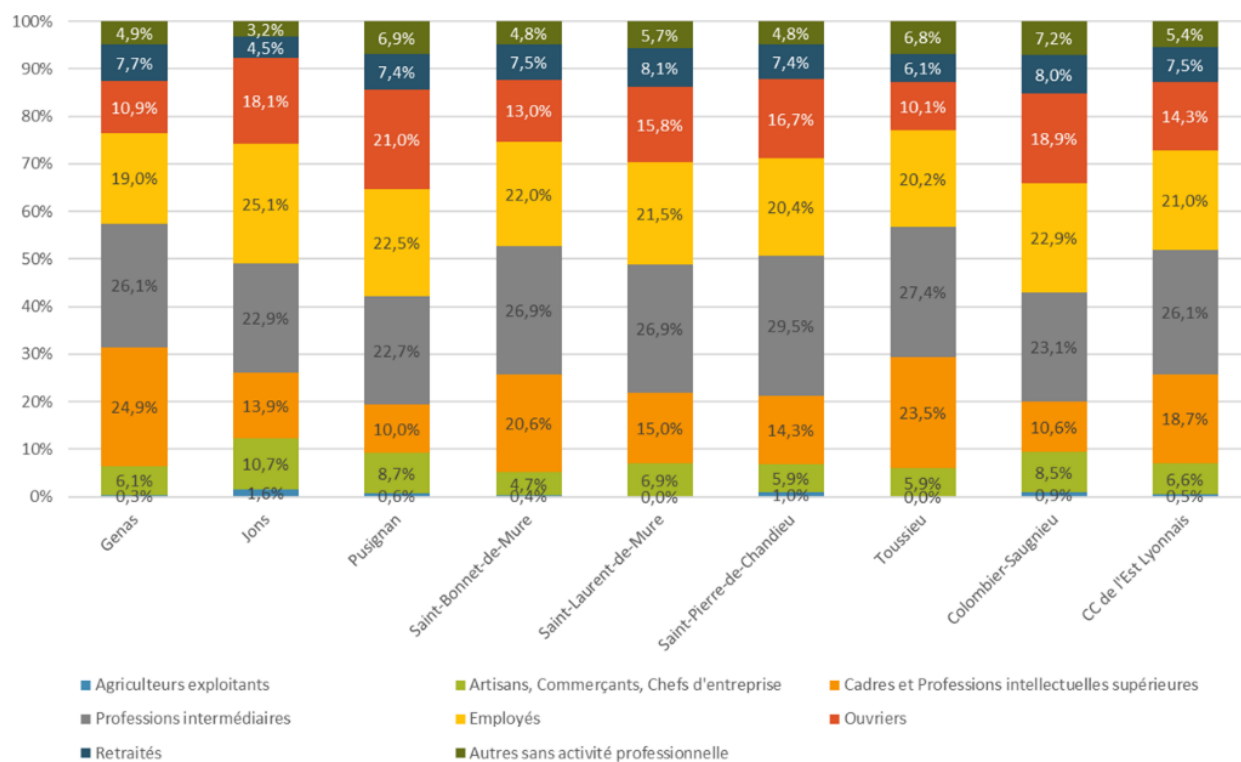
Ces hauts niveaux de revenus sont étroitement liés à la répartition de la population de la CCEL selon les catégories socioprofessionnelles. En effet, les CSP intermédiaires et supérieures sont les plus nombreuses :

- 18.7% sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, part en progression depuis 2007 (+3.2 points entre 2007 et 2017)
- 26.1% sont des professions intermédiaires, part relativement stable entre 2007 et 2017
- 21% sont des employés et 14.3% sont des ouvriers et la part de ces 2 CSP sont en baisse depuis 2007.



A l'échelle des 8 communes de la CCEL, les communes de Genas et Toussieu se démarquent par l'accueil de 51% de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires.

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 2017 (Sce : INSEE 2017)



5. Le parc de logements de la CCEL

5.1 Pour aller à l'essentiel

<i>Sce : INSEE 2017</i>	CCEL	Rhône
Parc de logements	16 426	848 950
Dont % de résidences principales	94.7%	89.4%
Dont % de résidences secondaires	1.2%	3.1%
Dont % de logements vacants	4%	7.5%
Part des logements individuels	81.7%	29.8%
Part des logements collectifs	18.3%	70.2%
Part du parc de logements datant d'avant 1970	19.9%	34.5%

Le **territoire de la CCEL est résidentiel**, caractérisé par une large **prédominance des résidences principales**. Ce parc de logements est encore **largement composé de maisons individuelles**, bien très recherché sur le secteur.

Le parc de logements de la CCEL connaît **un taux de vacance très bas** (4%) témoignant d'une réelle tension sur le parc de logements, c'est-à-dire un manque d'offre pour satisfaire aux demandes.

Enfin, la CCEL est un territoire de report pour des ménages ayant d'importants revenus et cherchant un cadre de vie de qualité et de l'espace. Cependant, le parc de logements ne satisfait pas à toutes les demandes, notamment celles de ménages recherchant des petites typologies. Ces derniers se reportent alors plus loin, notamment dans les communes du nord Isère pour trouver des logements adaptés et/ou plus abordables.

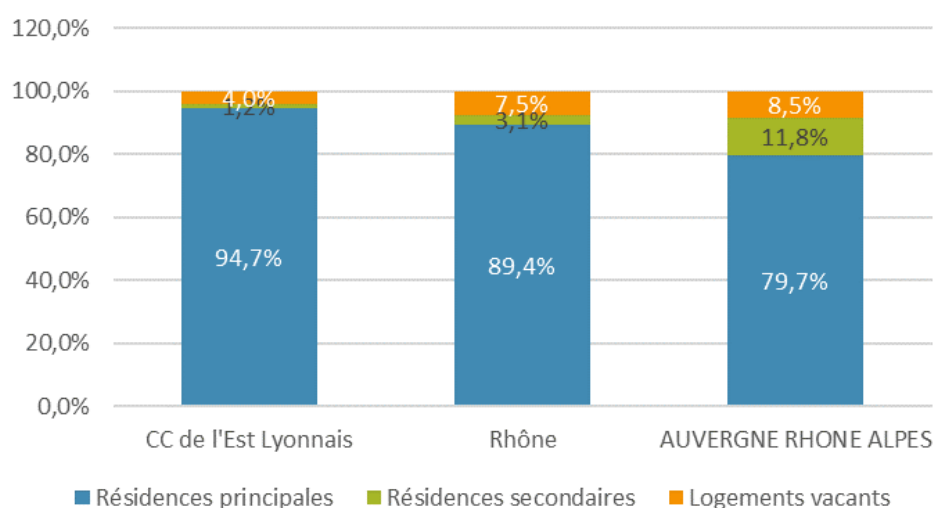
5.2 Un territoire résidentiel

En 2017, la CCEL comptait un nombre total de 16 426 logements, dont 15 560 résidences principales et 202 résidences secondaires.

Les résidences principales représentaient ainsi 94,7% du parc de logements avec seulement 1,2% de résidences secondaires. Ces indicateurs témoignent du caractère résidentiel de la CCEL.

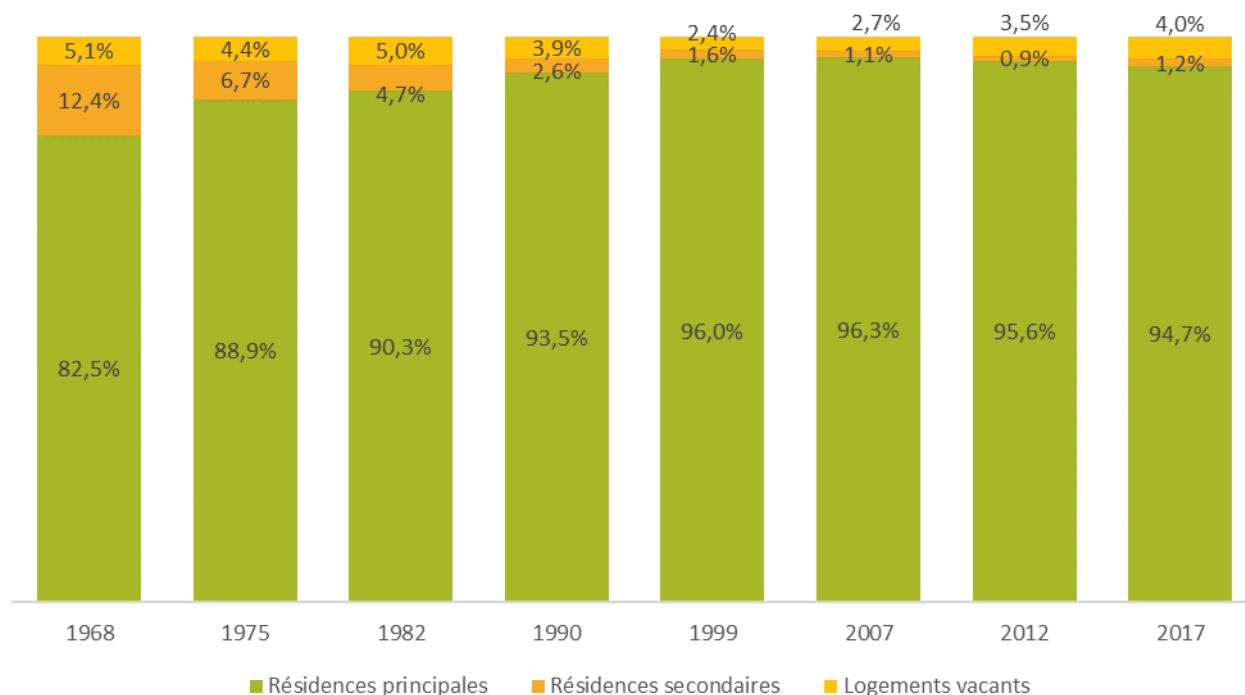
Par ailleurs, le faible taux de vacance, qui est de 4% en 2017 sur le territoire soit 664 logements, témoigne d'une tension sur le parc de logements, qui contraint le parcours résidentiel des ménages.

Répartition du parc de logements par catégories (Sce : INSEE 2017)



Si le parc de logements de l'Est Lyonnais a toujours été majoritairement composé de résidences principales, cette situation n'a eu de cesse de s'accroître, alimentée par une baisse de la part des résidences secondaires et des logements vacants.

Evolution du parc de logements de la CCEL par catégories depuis 1968 Source : INSEE, RP 2017



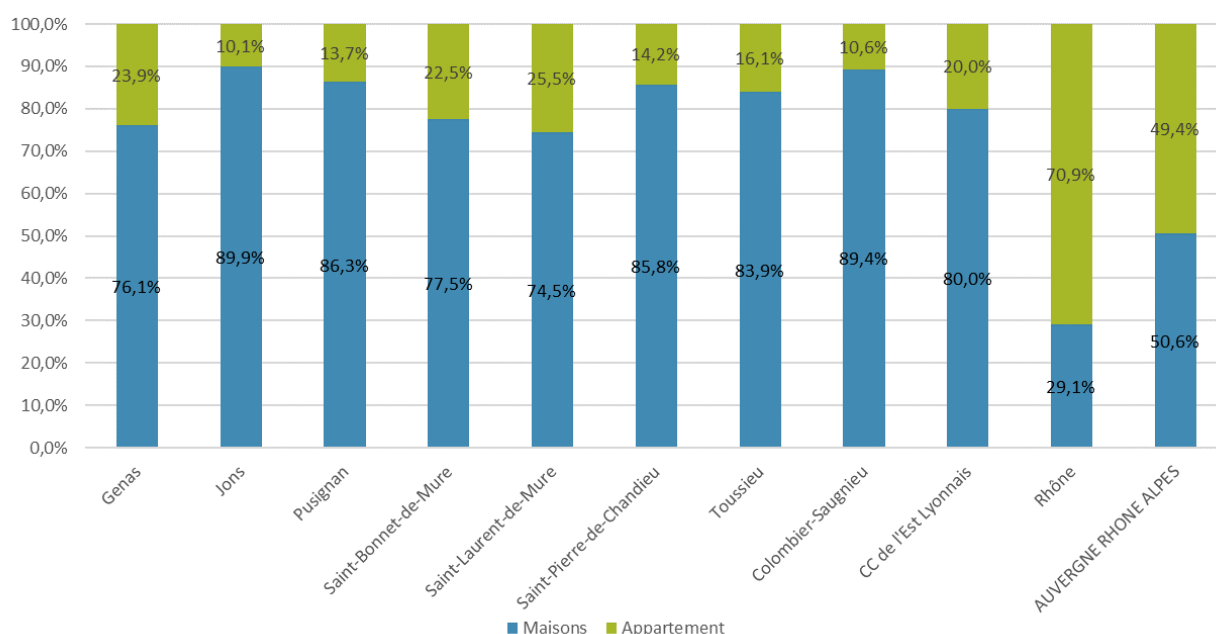
5.3 Un parc de logements dominé par le logement individuel

Le territoire de la CCEL est largement dominé par le logement individuel, comptant 13 074 maisons et 3 264 appartements. Ainsi 80% du parc de logements se compose de logements individuels en 2017.

En comparaison, le département du Rhône est dominé par le logement collectif qui représente 70,9% du parc de logements. Mais cette comparaison est à prendre avec du recul car les chiffres prennent en compte la métropole de Lyon qui est composée à 81,7% de logements collectifs, soit 582 541 appartements en 2018.

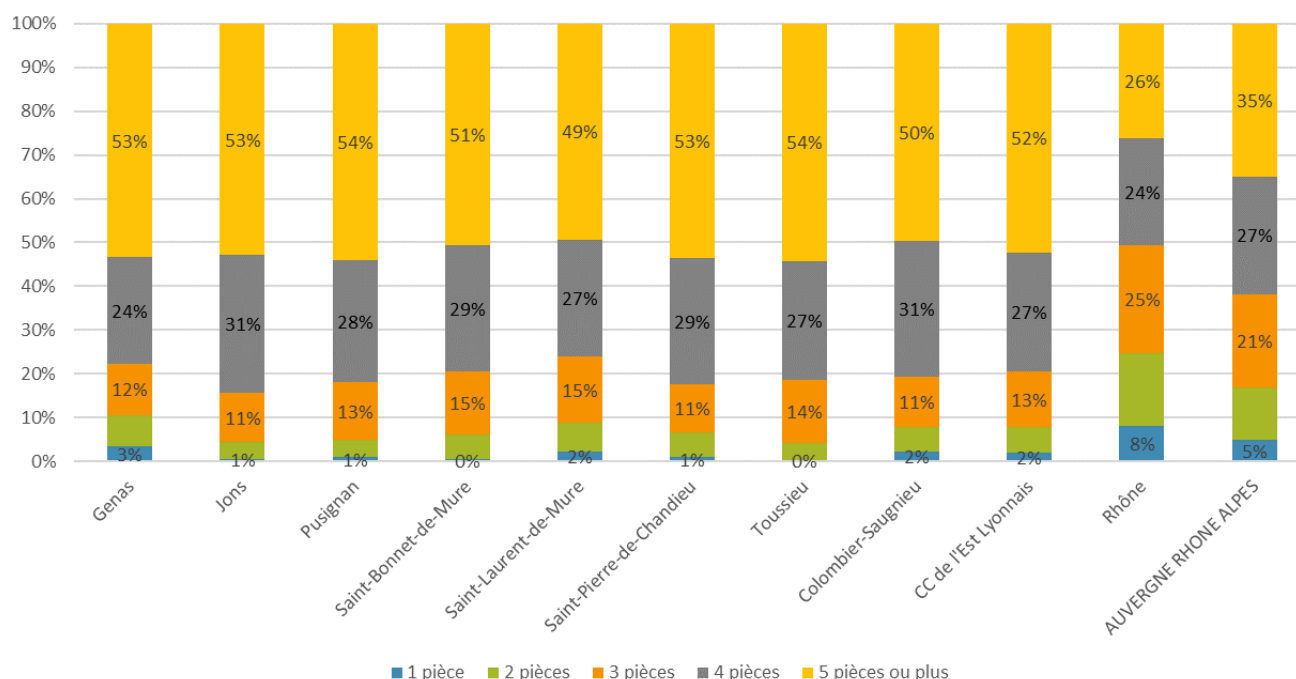
Entre les 8 communes de la CCEL, certaines communes se distinguent par une part de logements collectifs plus importante : Genas, Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure dispose de 22 à 25% de logements collectifs.

Répartition du parc de logements par type en 2017 (Sce : INSEE 2017)



Cette prédominance des logements individuels s'accompagne de fait d'une sur-représentation des grands logements. Ainsi, à l'échelle de la CCEL, 52% des logements comptent 5 pièces et plus et 27% sont des logements de 4 pièces. Ce type de logement répond au profil familial des ménages installés sur la CCEL.

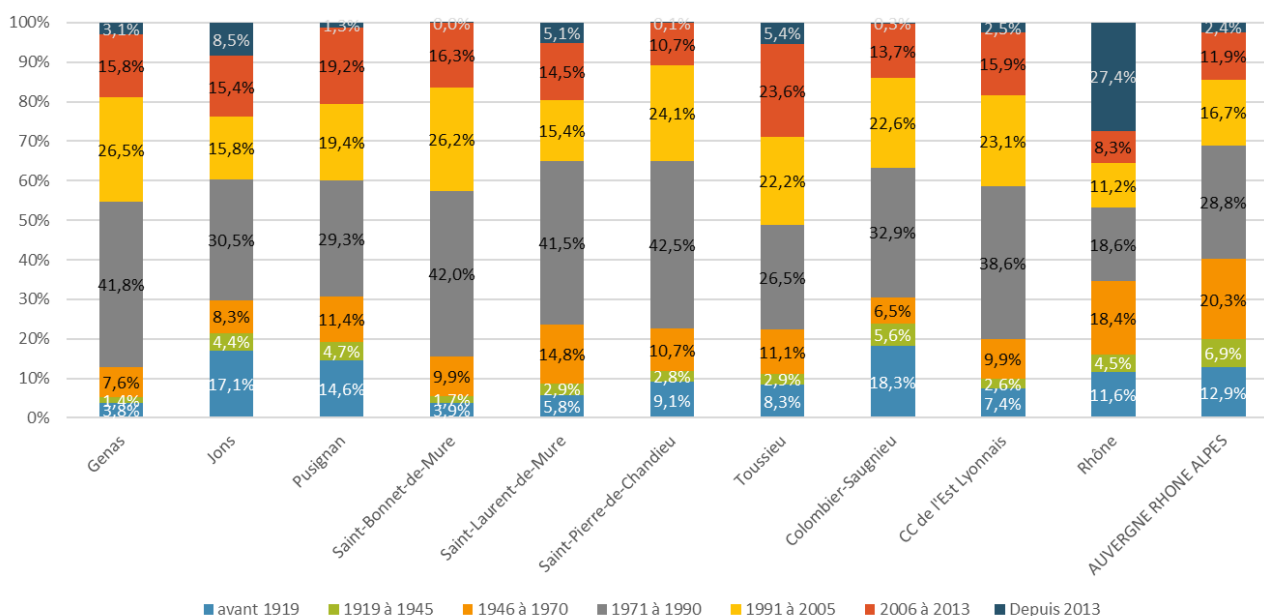
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (Sce : INSEE 2017)



5.4 Un parc de logements relativement ancien

Le parc de logements de la CCEL est relativement ancien. En effet, 58,5% des résidences principales ont été construites avant les années 1990, dont 38,6% entre 1971 et 1990.

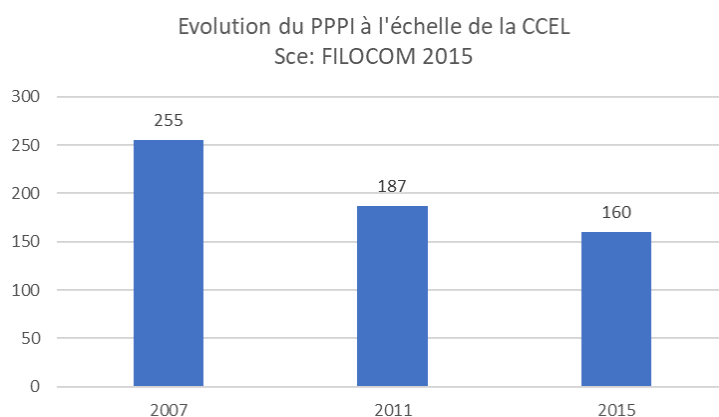
Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2017 (Sce : INSEE 2017)



Entre les 8 communes, des différences existent aussi :

- Certaines communes disposent d'un parc de logements plus ancien, où la part des logements datant d'avant 1970 est plus importante : Jons (29.8%), Pusignan (30.7%), Colombier Saugnieu (30.4%)
- La commune de Toussieu se démarque par un développement du parc de logement plus récent : 29% des logements construits après 2006

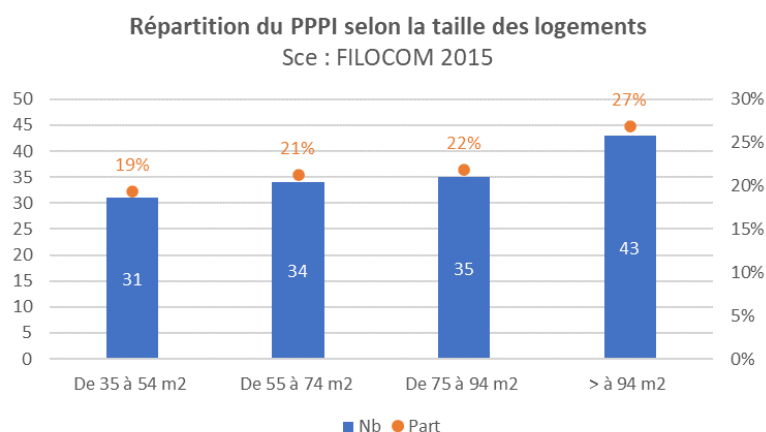
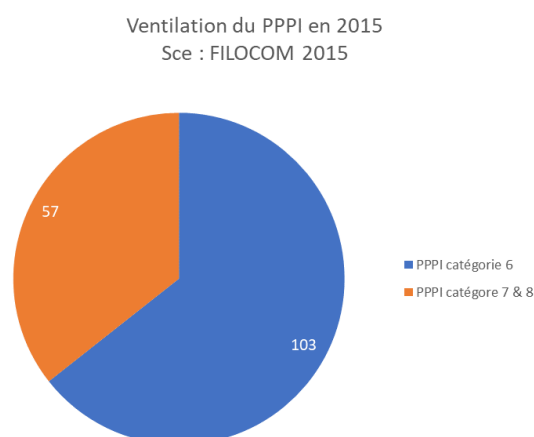
Pour autant, malgré l'ancienneté du parc de logements, le territoire est peu concerné par le phénomène de logement indigne. En effet, depuis 2007, le parc privé potentiellement indigne est en baisse.



Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond aux résidences principales privées (RPP) potentiellement indignes, c'est-à-dire :

- Des RPP de catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom
- Des RPP des catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

Sur le territoire de la CCEL, le PPPI concerne d'abord des ménages avec des revenus modestes (64% des PPPI). Les logements potentiellement indignes sont de différentes typologies, même si les grandes surfaces sont les plus nombreuses.



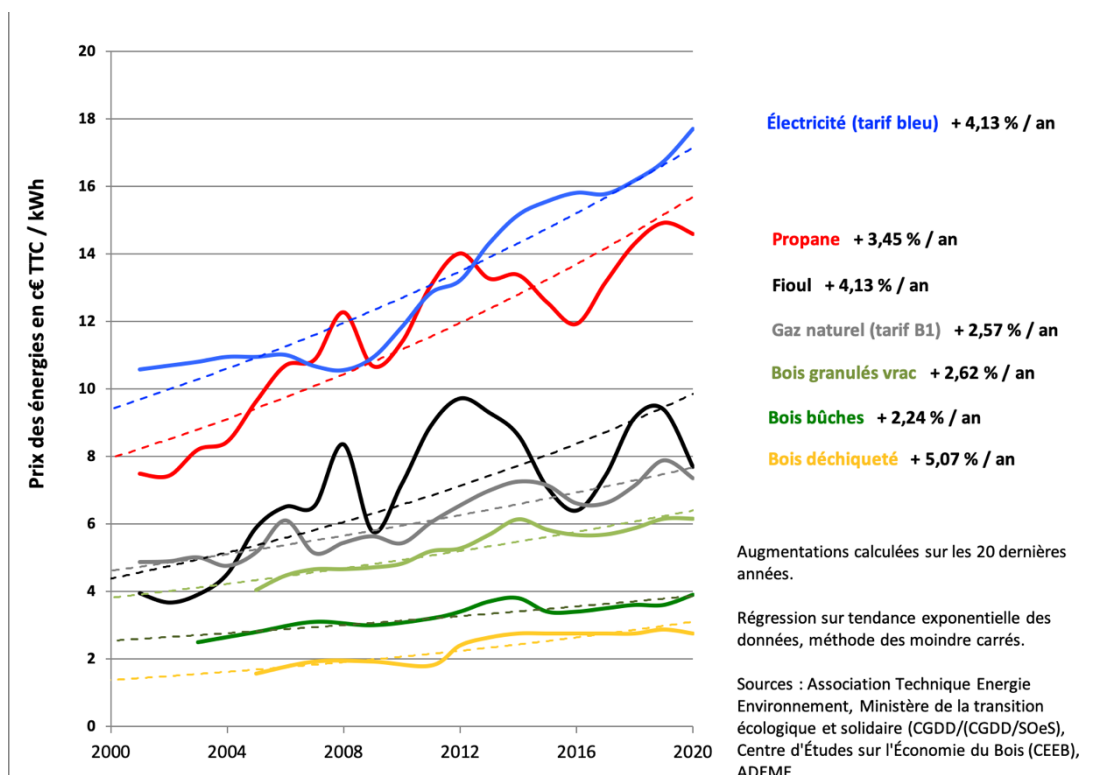
5.5 Un parc de logements à performance énergétique moyenne à médiocre avec un potentiel de gains via la rénovation

5.5.1 Une facture énergétique importante et qui augmentera dans l'avenir

Les paragraphes précédents ont montré que le parc de logements de la CCEL est relativement ancien. Les paragraphes qui suivent s'attachent donc à caractériser dans quelle mesure ce parc est consommateur et l'impact de ses consommations sur la facture énergétique des habitants.

En effet, même si la population de la CCEL est relativement aisée économiquement, la tendance à l'augmentation du prix des énergies (cf. graphique ci-dessous) incite à travailler dès à présent à la maîtrise des consommations énergétiques et au recours à des sources d'énergie moins onéreuses. Ceci, afin de prémunir la population d'une hausse qui pourrait malgré tout l'impacter économiquement dans les années à venir.

Évolution du prix des énergies entre 2000 et 2020 et courbes de tendance d'augmentation moyenne (source : ALTE69)



Pour estimer les dépenses des ménages en matière énergétique, nous pouvons recourir à l'analyse de la facture énergétique du territoire¹.

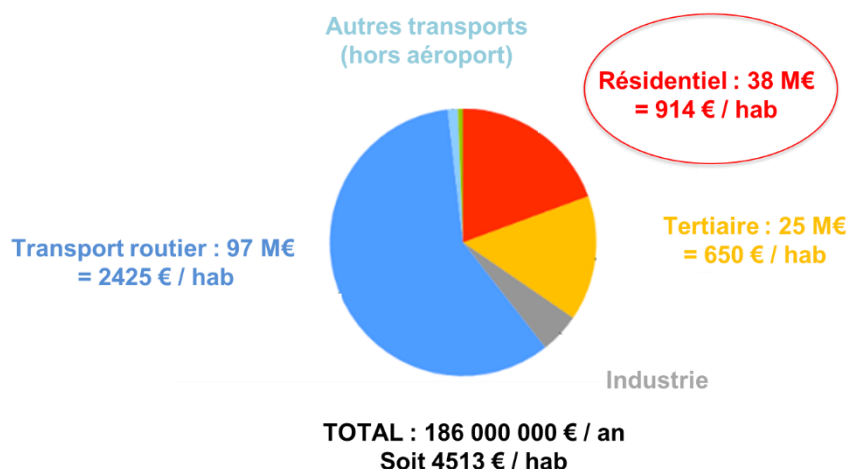
Tout d'abord, le secteur résidentiel² représente environ 20% des consommations énergétiques du territoire et est le 2^e poste de la facture énergétique du territoire après le transport routier qui représente la part majoritaire

¹ La facture énergétique correspond aux dépenses énergétiques de l'ensemble des acteurs du territoire : ménages, mais aussi entreprises, acteurs publics, etc.

² Tous types de logements inclus, y compris logement social

sur le territoire, en lien avec les importantes infrastructures routières qui traversent le territoire (A432, A43, routes départementales...).

Facture énergétique totale de la CCEL répartie par secteurs (source : Terristiry d'après ORCAE)



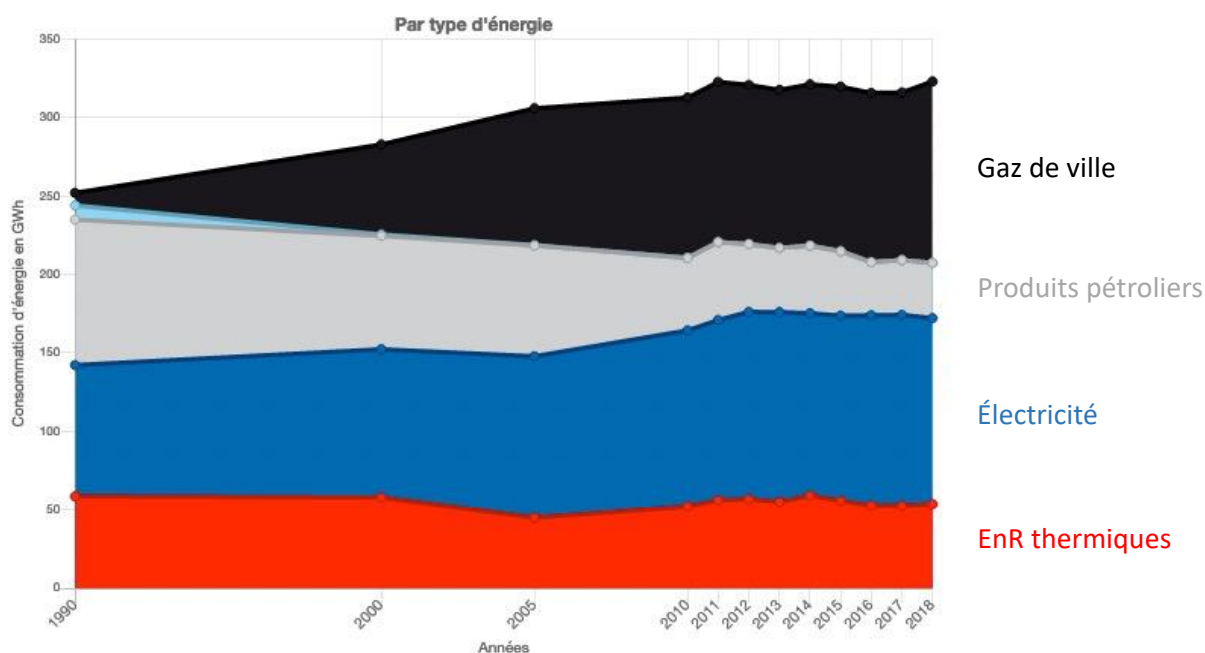
Le graphique suivant représente l'évolution de cette consommation d'énergie entre 1990 et 2018, en séparant les consommations des différents vecteurs énergétiques :

- Gaz de ville, aussi appelé gaz « naturel »
- Électricité, pouvant alimenter des radiateurs électriques ou des pompes à chaleur
- Bois-énergie et autres énergies renouvelables (EnR) thermiques : solaire thermique, géothermie, etc.
- Produits pétroliers : fioul, propane

On observe que la consommation du secteur résidentiel a augmenté de +28% entre 1990 et 2018. Cette augmentation est notamment due à la croissance du parc de la CCEL.

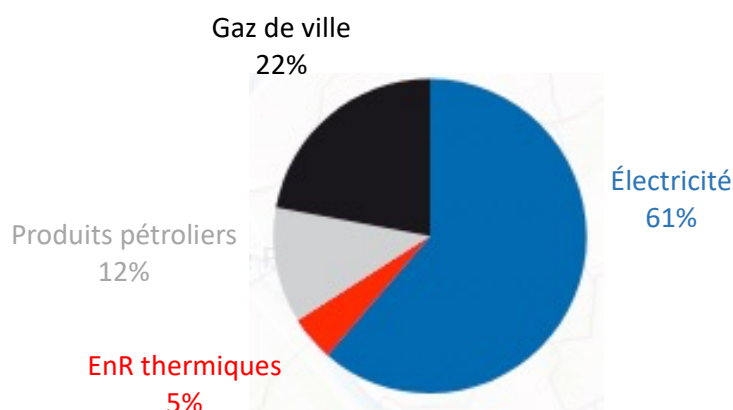
Par ailleurs, en termes de vecteurs énergétiques utilisés, **les consommations d'énergie dans le résidentiel de la CCEL sont majoritairement du gaz de ville et de l'électricité** (comme sur le reste du territoire national), la part de ces deux énergies s'étant renforcée au cours de la période au détriment du fioul/propane (*produits pétroliers*). Les EnR thermiques (essentiellement bois-énergie c'est-à-dire granulés et bûches) sont quant à elles stables sur la période.

Évolution de la consommation d'énergie sur la CCEL dans le secteur résidentiel, par vecteurs énergétiques
(source : Terristory d'après ORCAE)



Le graphique suivant représente **les parts des mêmes vecteurs en termes de contribution à la facture énergétique**. L'électricité étant le vecteur onéreux, sa part s'en trouve logiquement renforcée dans cette représentation. Le bois et autres EnR thermiques sont dans le cas inverse (cf. graphique plus haut, sur le prix des énergies).

Facture énergétique sur la CCEL dans le secteur résidentiel, par vecteurs énergétiques (source : Terristory d'après ORCAE)



Ainsi, si l'on considère par exemple un foyer-type de 3 personnes vivant sur la CCEL, ce ménage consomme **23 400 kWh/an** dans le secteur résidentiel, dont 83% sont d'origine fossile et électrique. **La facture correspondante est de 2740 €/hab/an**, dont 95% est dédiée au paiement des énergies fossiles et électriques.

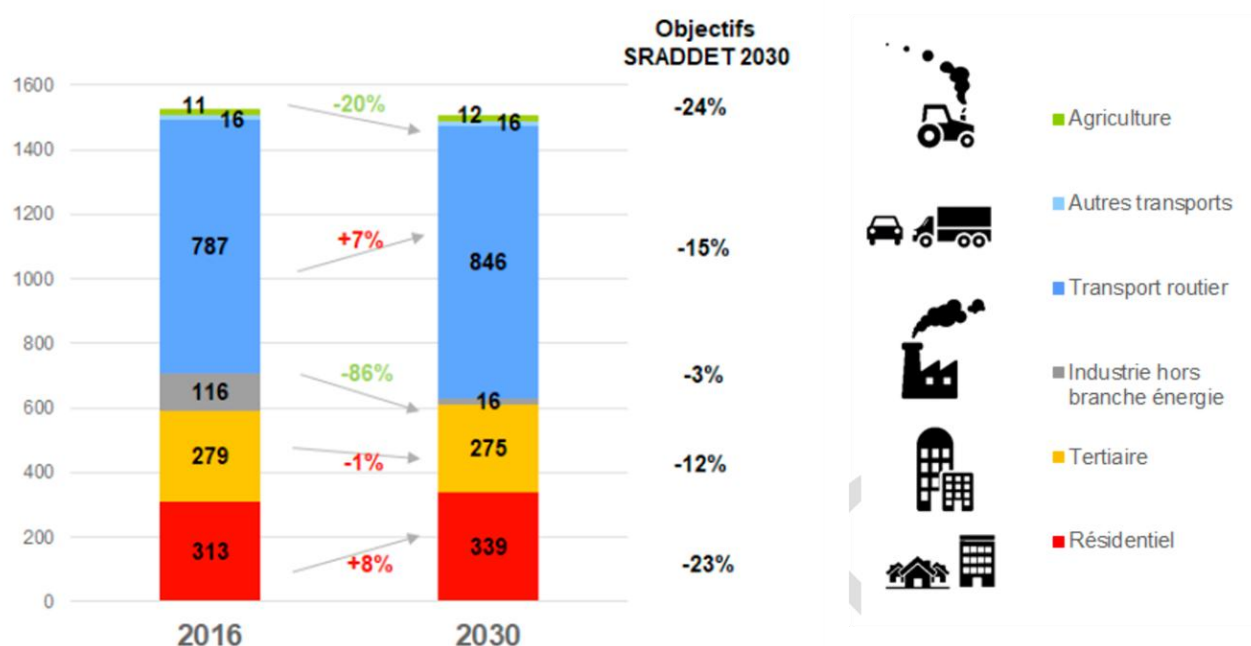
Par ailleurs, **les énergies fossiles et électriques ayant un impact important sur le plan environnemental**, il est d'autant plus important de travailler à la réduction des consommations et à leur substitution par d'autres sources moins impactantes.

5.5.2 Des impératifs climat qui requièrent une intervention sur le parc existant

Le paragraphe précédent a montré que les consommations du secteur résidentiel étaient en augmentation continue, notamment sous l'effet de la croissance du parc de logements de la CCEL.

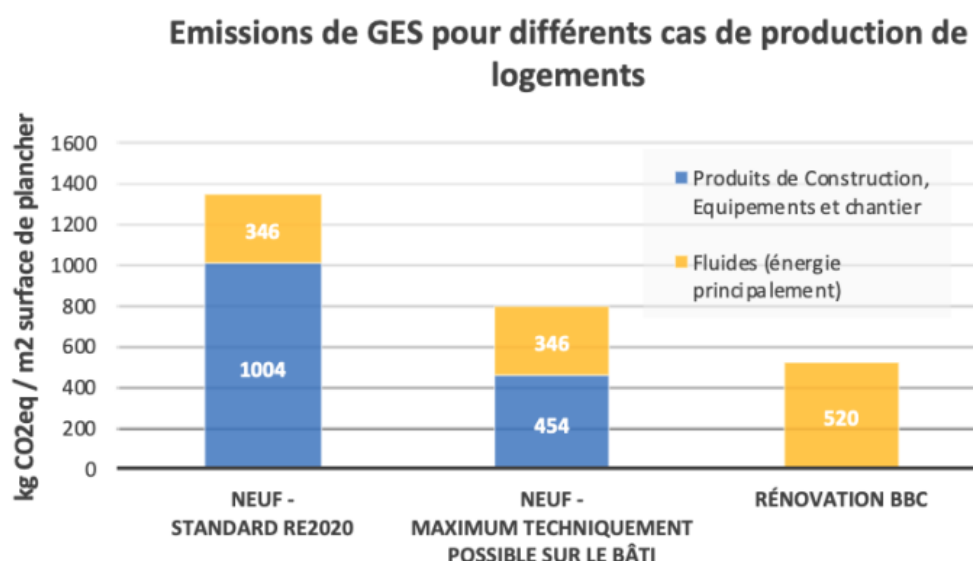
Si aucune mesure n'est prise, **les consommations totales dans le résidentiel de la CCEL augmenteront de +8% d'ici 2030** (cf. projection ci-dessous). Or, le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a un objectif de réduction globale de 15% des consommations d'énergie (23% par habitant), **dont 23% dans le résidentiel (et -30% par habitant)**.

Projection de l'évolution tendancielle des consommations énergétiques par secteur, basée sur le taux d'évolution des consommations entre 2005-2016 (Source : Diagnostic PCAET de la CCEL, données Oreges)



Par ailleurs, **les constructions neuves ont un impact plus important que la rénovation en termes d'émissions de gaz à effet de serre**, notamment en raison de l'impact des matériaux de construction (dont la fabrication requière de l'énergie et des procédés industriels), et du chantier³. Même avec la future Règlementation Environnementale 2020 (RE2020), qui imposera dès le 01/01/2022 des standards très performants, la rénovation reste plus intéressante en termes de contribution aux dérèglements climatiques, comme l'illustre le diagramme suivant.

³ La construction neuve induit également des émissions plus difficilement quantifiables : selon les cas artificialisation de terres, création de voiries, augmentation du besoin en déplacement, démolition de logements existants.

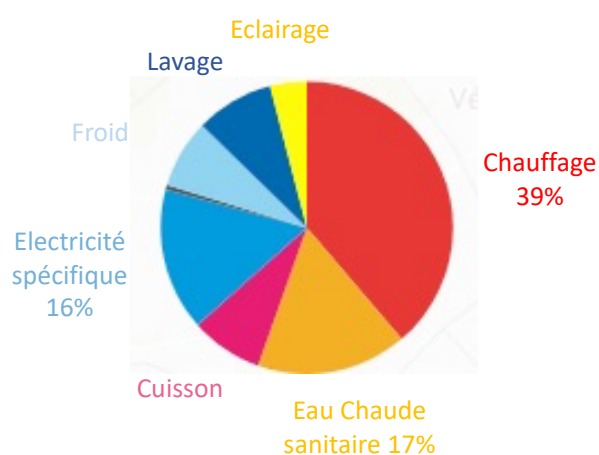


Comme des logements neufs doivent être construits pour répondre au besoin de logements sur la CCEL, **il est nécessaire en parallèle de travailler sur la rénovation du parc existant afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES.**

Pour chercher des pistes d'intervention, il est utile de décomposer les consommations d'énergie par usages.

Sur le graphique suivant, on observe que **la majorité des consommations du secteur résidentiel servent à produire du chauffage. Il semble donc prioritaire de travailler sur le bâti existant pour améliorer la performance thermique des logements.**

CCEL : Répartition des consommations d'énergie du secteur résidentiel par usages (source : Terristory d'après ORCAE)



5.5.3 Un potentiel important de gains énergétiques sur le bâti

Les paragraphes précédents ont montré que la CCEL comptait sur son territoire une majorité de grands logements et d'ancienneté moyenne (construits entre 1971 et 2005).

A partir des données de l'INSEE et d'hypothèses sur les consommations d'énergie des logements selon l'époque de construction, il a été possible de reconstituer les consommations de chauffage du parc de logements de la CCEL :

Reconstitution des consommations de chauffage en GWh/an, en fonction de la date d'achèvement et de la surface des logements. Source : ALTE69 d'après INSEE, ALEC38, SoeS, CEREN

époque construction		Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2016	TOTAL en %
Consommation énergie finale en kWh/m2/an		156	175	156	125	108	86	
Surface moyenne	30 m2	0,1	0,0	0,1	0,5	0,3	0,1	0,6%
	40 m2	0,5	0,4	0,6	0,9	1,2	1,0	2,5%
	60 m2	1,3	0,9	2,8	3,7	3,2	2,7	8,1%
	80 m2	3,3	1,7	7,8	19,6	7,9	4,6	25,1%
	100 m2	4,7	1,6	6,8	26,3	12,7	4,7	31,8%
	120 m2	7,0	1,7	7,4	22,0	15,0	4,1	32,0%
TOTAL en %		9,5%	3,5%	14,2%	40,8%	22,5%	9,6%	100%

Les logements entre 1971 et 2005 présentent une performance énergétique moyenne en chauffage (entre 108 et 125 kWh/m2/an), leurs nombre et taille importante font d'eux les principaux consommateurs du territoire.

En appliquant des ratios d'économies d'énergie permises par la rénovation à cette typologie de bâtiment, il apparaît que les bâtiments 1971-1995 représentent un important potentiel de maîtrise de l'énergie pour la CCEL.

Répartition des potentiels d'économie de chauffage en GWh/an par la rénovation, en fonction de la date d'achèvement et de la surface des logements
Source : INSEE, ALTE69

Date d'achèvement	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2016	TOTAL
30 m2	-0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,6%
40 m2	-0,3	-0,2	-0,4	-0,4	-0,5	-0,3	2,4%
60 m2	-0,8	-0,6	-1,8	-1,8	-1,3	-0,8	8,0%
80 m2	-2,1	-1,1	-5,1	-9,8	-3,1	-1,4	25,4%
100 m2	-3,1	-1,1	-4,4	-13,2	-5,1	-1,4	31,7%
120 m2	-4,6	-1,1	-4,8	-11,0	-6,0	-1,2	32,2%
TOTAL	-11	-4	-16	-36	-16	-5	
Part en %	12%	5%	18%	41%	18%	6%	

Enfin, la rénovation permet également des gains pour les autres usages de l'énergie (eau chaude, appareils fonctionnant à l'électricité etc.). Ainsi, le diagnostic réalisé dans le cadre du PCAET a identifié qu'il existe sur le territoire de la CCEL un potentiel de diminution des consommations énergétiques dans son secteur résidentiel de 44%. Cela permettrait au territoire de passer d'une consommation de 313 GWh en 2016 à 175 GWh en 2050.

En faisant l'hypothèse d'une diminution progressive des consommations d'énergie du secteur résidentiel entre 2016 et 2030, ceci correspondrait à une réduction de 19% à l'horizon 2030 par rapport au niveau de 2015. La CCEL serait alors légèrement en dessous de la trajectoire qu'implique le SRADDET sur ce secteur (-23%), ce qui signifie que des efforts plus importants devaient être à réaliser sur la première décennie.

En termes de réalisations concrètes ramenées à l'année, cela correspondrait à l'équivalent de la somme des deux actions suivantes :

- **Rénovation de 350 logements par an sur le territoire au niveau BBC** (bâtiments basse consommation) ;

ET

- **Actions de changements d'usage et d'efficacité énergétique** dans le logement mises en œuvre par l'équivalent de 400 ménages / an.

5.5.4 Les dispositifs de soutien à la rénovation actuellement en œuvre sur le territoire

Des dispositifs de soutien financier existent à l'échelle nationale (MaPrimeRénov, Certificats d'Économie d'Énergie, etc.), mais la mise en place d'un service local d'accompagnement est très souvent nécessaire pour permettre aux ménages modestes et non-modestes de s'engager dans une démarche de rénovation performante de leur logement.

La CCEL a déjà mis en place des dispositifs de soutien à la rénovation, en lien avec des partenaires tels que l'ALTE 69 (qui porte le service d'Espace Info-Énergie du Rhône) et SOLIHA.

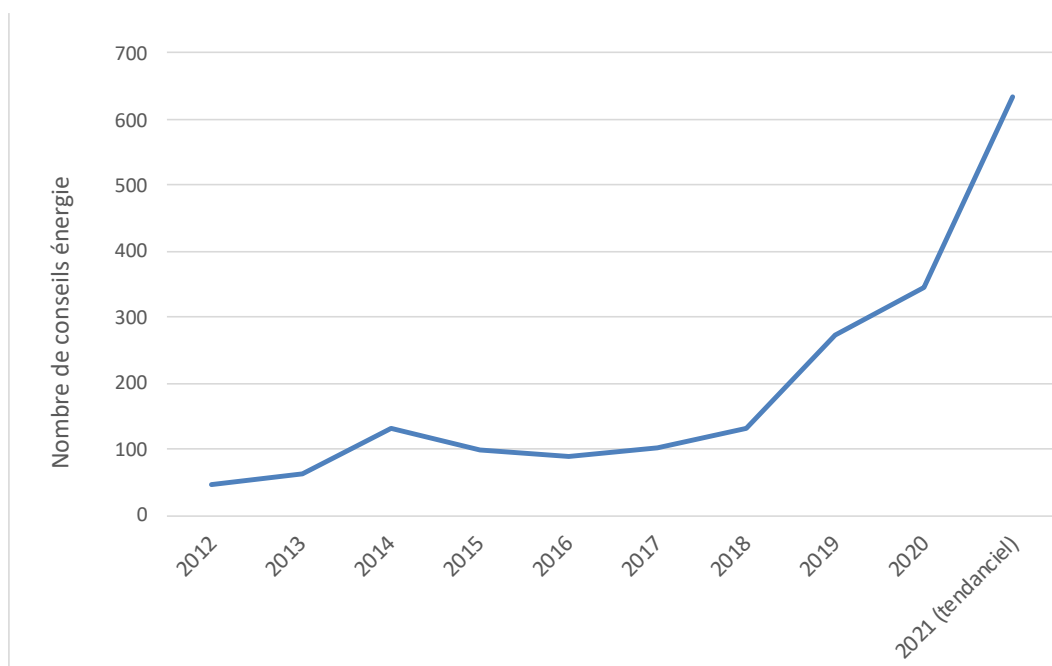
Ces dispositifs ne concernent donc pas uniquement les ménages modestes, mais aussi les niveaux de revenus intermédiaires et supérieurs, qui représentent à eux seuls 51,4 % de la population du territoire (cadres sup, chefs d'entreprise, professions intermédiaires (INSEE, 2017)). En effet, ces CSP représentent une consommation d'énergie importante, sont essentiellement propriétaires occupants et disposent de ressources permettant de mener à bien un projet de rénovation ambitieux. **Ces ménages constituent donc une cible importante du PLH du point de vue de la transition énergétique du territoire.**

Ainsi, à la date de rédaction de ce rapport, les dispositifs précités proposent les services suivants à la population de la CCEL :

- **Actions sur la demande :**
 - Conseils énergie (permanence au siège de l'Espace Info-Energie à Lyon 6e, conseil à distance par téléphone et mail, ainsi que rendez-vous du lundi au vendredi)
 - Rendez-vous lors de permanences décentralisées 2 fois par mois au siège de la CCEL.
 - Conseil renforcé personnalisé (accompagnement technique et administratif de travaux de rénovation, comprenant une visite à domicile des ménages) par les technicien/nes de l'ALTE69 et de SOLIHA.

Les statistiques obtenues sur la période 2012-2020 montrent que les ménages de la CCEL ont eu sur ces dernières années un recours de plus en plus fréquent aux conseils de l'Espace Info-Énergie :

Évolution du nombre d'actes de conseil énergie (tel + RDV) sur la CCEL. Source : EIE69



En comparaison avec les autres EPCI du Rhône, la CCEL se situe dans la moyenne basse du nombre d'actes de conseil énergie dans l'habitat⁴. En effet, on observe que les habitants des territoires engagés sur le sujet de la performance énergétique de l'habitat sollicitent de manière plus fréquentes les accompagnements à la rénovation énergétique mis à leur disposition, en se tournant soit vers l'Espace Info-Energie du Rhône soit vers les services d'accompagnement mis en place par les EPCI eux-mêmes.

Cela laisse présager une progression possible de l'accompagnement des habitants de la CCEL et donc du volume de travaux de rénovation sur le territoire.

Par ailleurs, l'analyse des fichiers d'aides nationales MaPrimeRénov a montré qu'à la date du 20/08/2021, **223 ménages de la CCEL avaient sollicité cette aide en 2021, pour un montant de travaux de 2 376 000 € TTC et un montant d'aides sollicitées de 620 000 €⁵**. Ce type de dynamique représente des impacts positifs significatifs pour l'économie locale et le secteur du bâtiment en particulier.

Au-delà des données quantitatives, le service info-énergie est également reconnu comme utile par la population. En effet, à l'échelle du Rhône, des enquêtes menées tous les ans par la Direction Régionale de l'ADEME confirment la satisfaction des bénéficiaires dudit service, avec par exemple les résultats suivants⁶ :

- « 80 % des bénéficiaires estiment avoir obtenu des conseils pertinents/utiles de l'Espace Info-Energie »
- « Le conseil info-énergie est le plus utile des conseils reçus pour améliorer la consommation énergétique d'un logement/d'une copropriété »

⁴ Entre le 01/01/2021 et le 31/08/2021., l'Espace Info Énergie du Rhône a enregistré 423 conseils énergie (RDV ou par téléphone) et 13 visites à domicile sur la CCEL. Sur la même période, les habitants de la COR, de la CCBPD et de la COPAMO ont bénéficié de respectivement 2381, 1141 et 739 actes de conseils.

⁵ Source : Données communiquées par la DDT69 à l'ALTE69 en août 2020

⁶ Source : Rapport d'enquête Espace Info Énergie 2020, par ADEME Auvergne-Rhône-Alpes

6. L'occupation du parc de logements

6.1 Pour aller à l'essentiel

Source : INSEE 2017	CCEL	Rhône
Part des propriétaires	77.4%	48.2%
Part des locataires privés	15.6%	32.1%
Part des locataires du parc social	4.8%	17.7%
Nombre de logements locatifs sociaux au 01.01.2020 (sce : RPLS)	999	175 627
Nombre de demandes en logement social (en 2020) (sce : SNE)	1006	-
Nombre d'attributions (en 2020)	85	-

L'occupation du parc de logements de la CCEL se caractérise par **une prépondérance de propriétaires occupants. Les locataires**, du parc privé et du parc social, **ne représentent que 1/5 des occupants** du parc de logements.

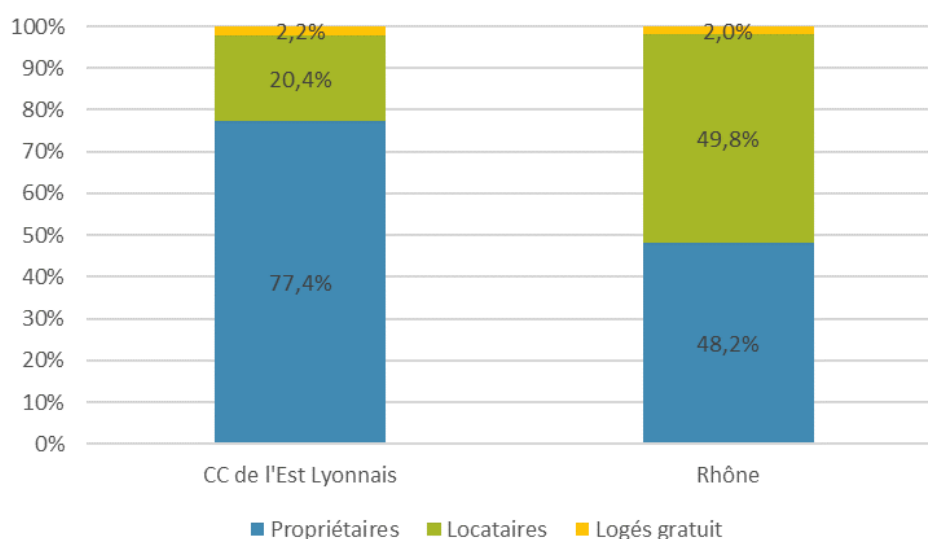
Le **parc locatif social est restreint**, ne représentant que 6.4% des résidences principales. Pour autant, l'ensemble des communes veillent au **développement de ce parc qui répond à une demande insatisfaite** sur le territoire. Pour soutenir le développement de cette offre de logement, la **CCEL a mis en place des aides**, mobilisés par les opérateurs. A ce jour, **seule la commune de Genas est concernée par les obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU**. Dans les prochaines années, la **commune de Toussieu**, désormais incluse dans l'aire urbaine de Lyon, pourrait également être soumise à cette obligation dès lors que sa population dépassera les 3 500 habitants.

6.2 Une majorité de propriétaires occupants

Le parc de logements de la CCEL est essentiellement occupé par des propriétaires : 77,4% en 2017 alors que le département du Rhône compte 48,2% de propriétaires.

Le parc locatif reste contenu avec seulement 1/5 de locataires sur le territoire de la CCEL. Cette offre est insuffisante pour offrir des réponses adaptées permettant de fluidifier le parcours résidentiel des ménages. Elle est aussi sous tension compte tenu de la faible rotation dans ce parc locatif.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation
Sce : INSEE 2017



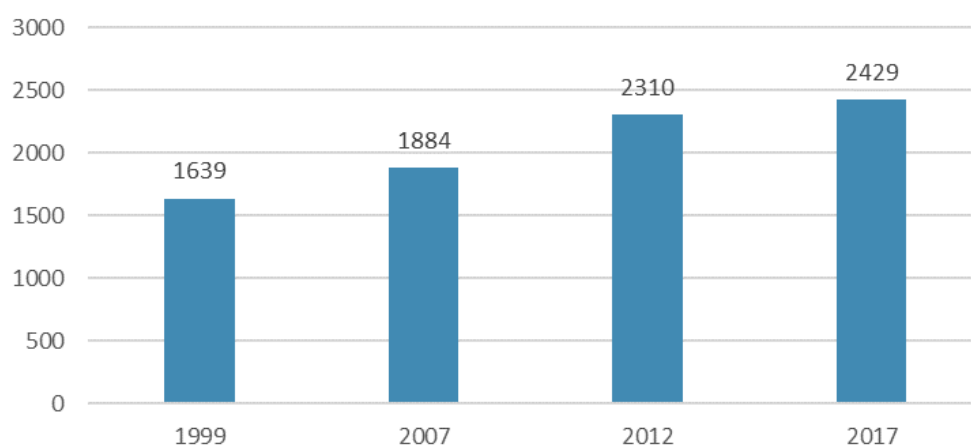
6.3 Un parc locatif privé restreint

En 2017, le parc locatif privé représentait 2 429 logements, soit 15.6% des résidences principales. Cette offre n'a cessé de progresser depuis le début des années 2000.

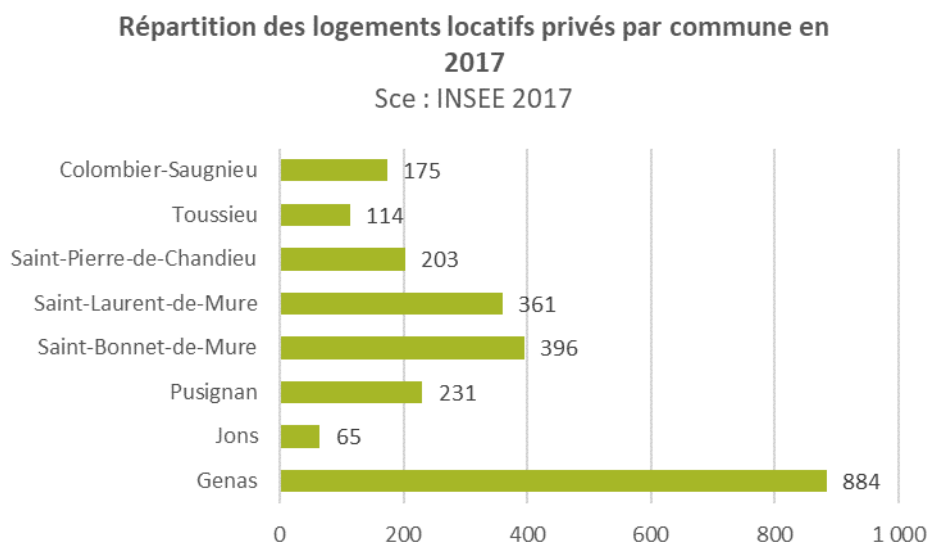
A dire d'acteurs...

Le parc locatif privé est insuffisant sur le territoire de la CCEL. Cette offre qui peut répondre à de nombreux ménages (décohabitation, installation, séparation...) reste trop faible et présente des niveaux de prix élevés.

Evolution du nombre de logements locatifs privés à l'échelle de la CCEL
Sce : INSEE 2017



Parmi les 8 communes de la CCEL, la commune de Genas concentre 36% de l'offre locative privée de la CCEL, soit 884 logements en 2017. Les communes de Saint Laurent de Mure et de Saint Bonnet de Mure disposent respectivement de 361 et 396 logements locatifs privés, soit 31% de l'offre intercommunale. Ces écarts de répartition peuvent s'expliquer par le volume d'opérations livrées entre les différentes communes et par le fait que certaines opérations ont été commercialisées au profit d'investisseurs qui ont ensuite mis en location leur logement.



6.4 Focus sur le parc social

6.4.1 Un parc social restreint

Au 1^{er} janvier 2020, le territoire de la CCEL compte 999 logements sociaux selon la base du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

La commune de Genas est la seule commune à ce jour soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle dispose donc d'un inventaire SRU qui recense au 1^{er} janvier 2020 632 logements sociaux (soit 144 logements de plus que ceux identifiés dans la base RPLS), soit 11,7% de son parc de logements.

Sce : RPLS 1 ^{er} janvier 2020	Nombre de logements locatifs sociaux
Colombier-Saugnieu	38
Genas	488
Jons	14
Pusignan	66
Saint-Bonnet-de-Mure	107
Saint-Laurent-de-Mure	87
Saint-Pierre-de-Chandieu	150
Toussieu	49
CCEL	999

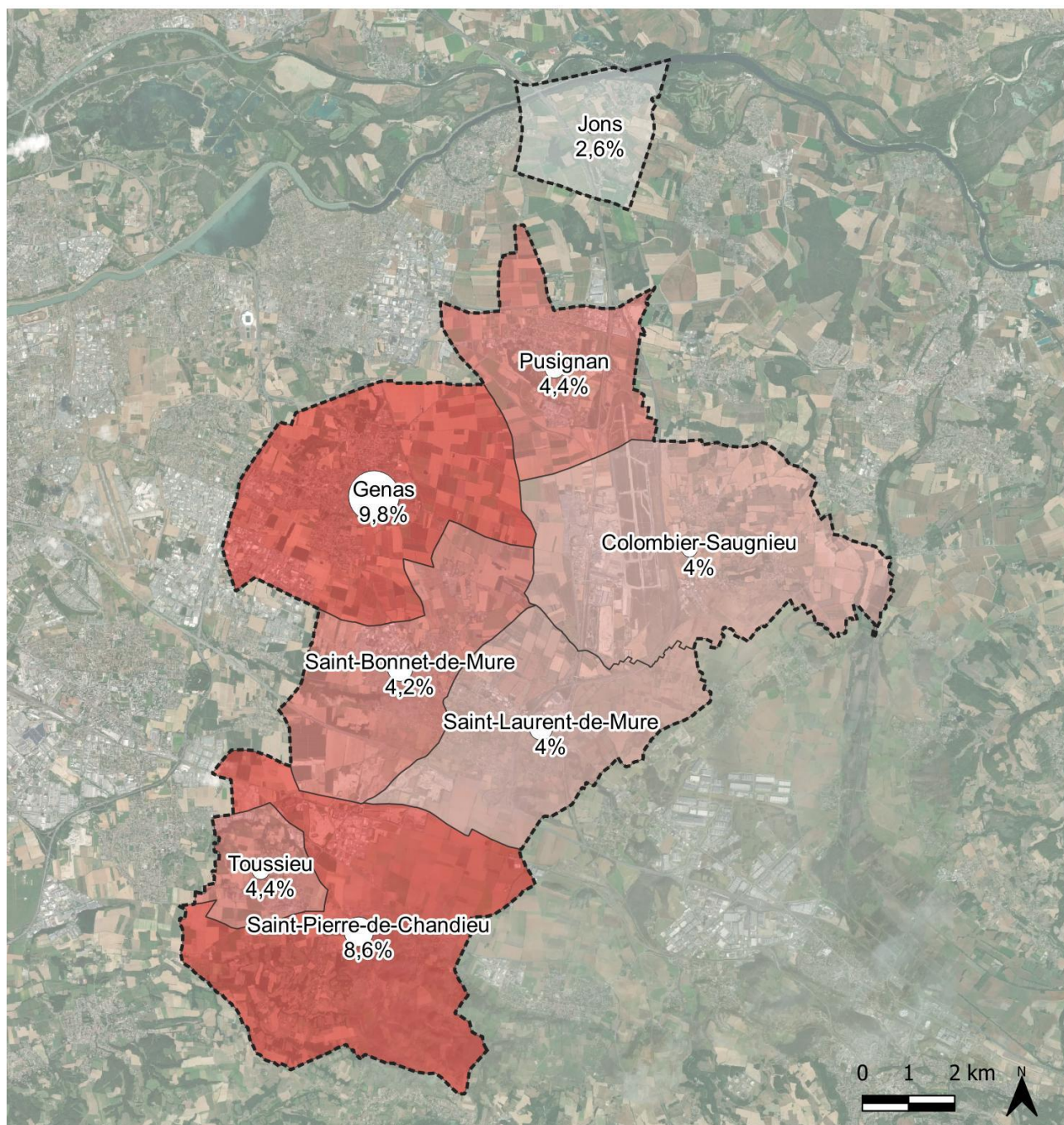
Lors de la dernière redéfinition des aires urbaines par l'INSEE en 2020, la commune de Toussieu a été incluse dans l'aire urbaine de la métropole de Lyon. Ainsi, dès lors que la commune aura atteint le seuil des 3 500 habitants, la commune sera soumise à l'article 55 de la loi SRU, avec les ajustements apportés par la loi 3DS

La loi 3DS propose une refonte du rattrapage SRU en intégrant les modifications suivantes :

- *Abandon de l'objectif d'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux en 2025.*
- *Suppression de la date butoir et basculement vers un rattrapage glissant. L'idée est qu'à chaque période triennale, les communes aient un objectif de production de logement social, leur permettant d'atteindre l'objectif de 20% ou 25% de logements parmi les résidences principales.*
- *Possibilité de mettre en place des Contrats de Mixité Sociale signés entre la commune, l'Etat et l'EPCI d'appartenance, permettant de négocier un objectif différent pour 6 ans*

Sur les autres communes de la CCEL, la part du parc locatif social reste restreinte, comprise entre 2.6% et 8.6% de l'ensemble des résidences principales des autres communes de la CCEL.

Nombre et taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020



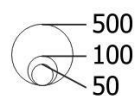
Réalisation : Planed, 2021.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Taux de logements locatifs sociaux (en %)

- < 3 (min. 2,6)
- 3 à 4
- 4 à 8
- > 8 (max. 9,8)

Nombre de logements locatifs sociaux



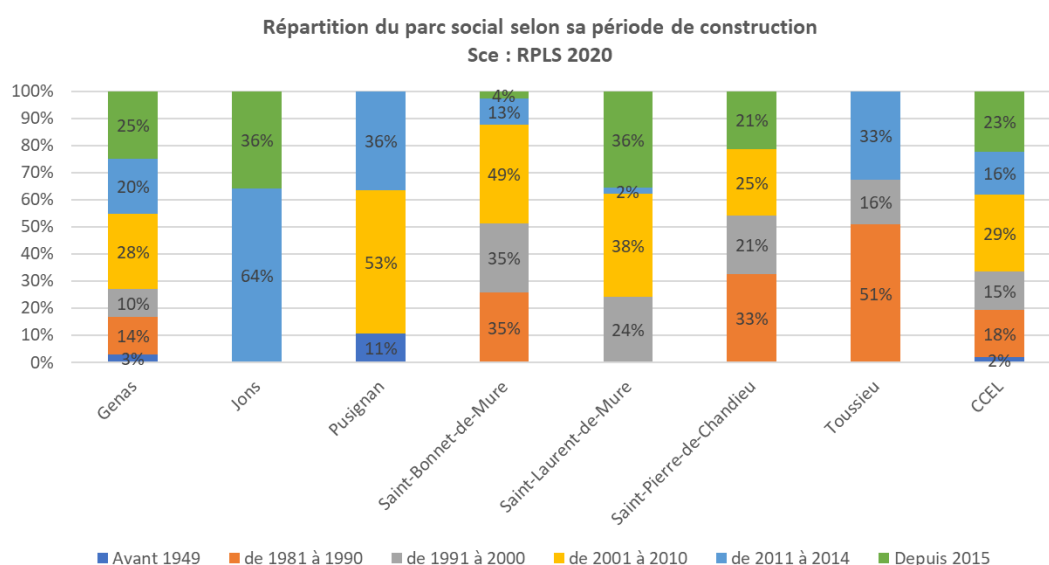
A dires d'acteurs....

Il existe une réelle tension sur le parc locatif social de la CCEL. L'offre est restreinte, mais la demande est importante compte tenu de la localisation très attractive de la CCEL, des niveaux de prix élevés dans le marché libre et de la difficulté des ménages à se loger.

Le développement de cette offre de logement abordable présente un enjeu important pour éviter que le marché local soit de plus en plus sélectif.

6.4.2 Un parc social récent et diversifié

Le parc de logements sociaux est relativement récent. Au 1^{er} janvier 2020, parmi les 999 logements sociaux à l'échelle de la CCEL, 68% ont été construits après 2001. Et la dynamique de développement se poursuit puisque le parc social construit depuis 2015 représente près d'un quart des logements (23%).



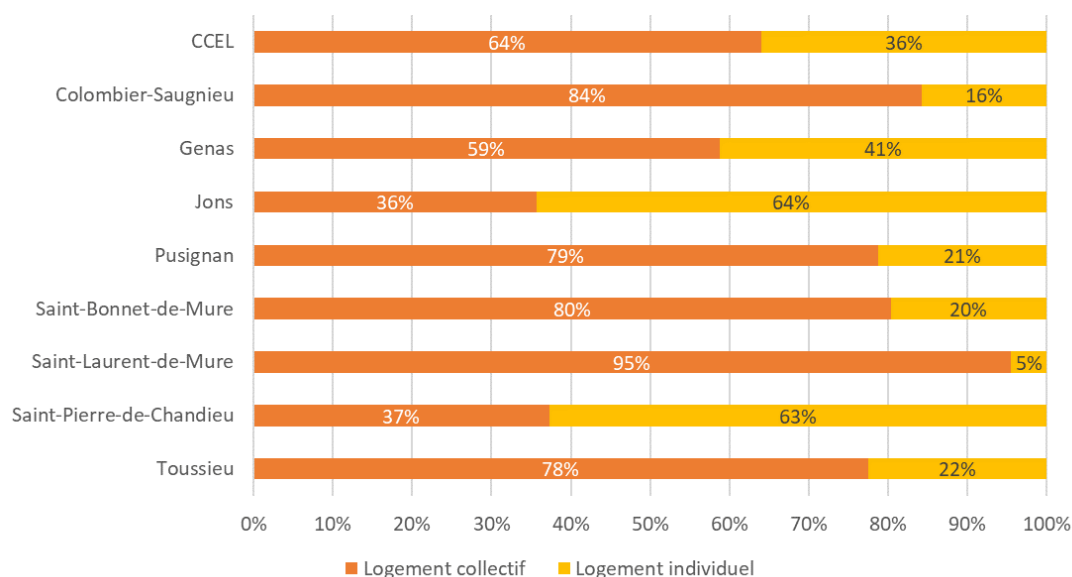
A l'échelle de la CCEL, 64% des logements sociaux sont des logements collectifs. La commune de Saint-Laurent-de-Mure présente la part de logements collectifs la plus importante (95%) construite dans le cadre de la ZAC du centre-bourg.

D'autres communes se distinguent par la part importante de logements individuels au sein du parc social : Saint Pierre de Chandieu (63%) et Genas (41%).

A dires d'acteurs...

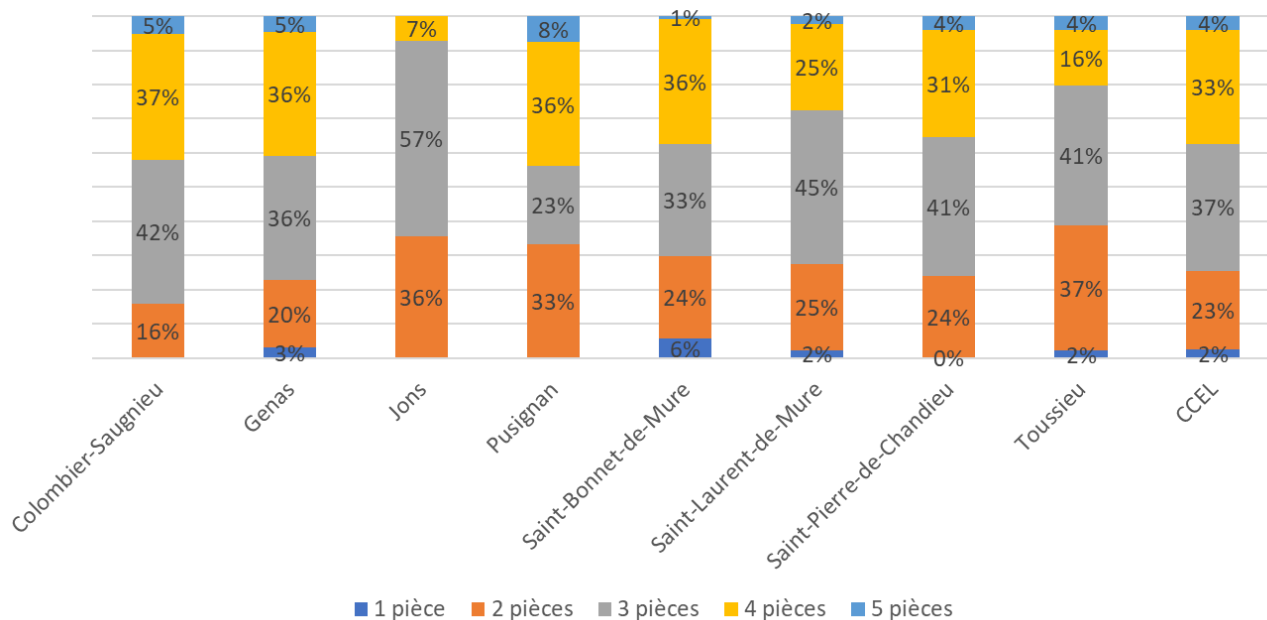
Le parc social de la CCEL connaît un faible taux de rotation (données RPLS 01.01.2020 : 6.79% contre 8.5 à 9% les années antérieures). Pour certains bailleurs, le taux de rotation était de 6% en 2020, taux qui ne cesse de baisser et qui s'approche peu à peu du taux constaté sur la métropole lyonnaise (3.5%). Si le manque d'offre est une explication majeure de ce manque de rotation, la typologie des logements y joue également. En effet, les logements individuels connaissent une très faible rotation.

Répartition des logements selon leurs types par commune au 1er janvier 2020
Sce : Données RPLS 2020



Au sein du parc de logements, les typologies de logements sont diverses. Une particularité est tout de même notable : la part des T4 est plus importante que sur les autres territoires.

Répartition des logements par nombre de pièces
Sce : Données RPLS 2020

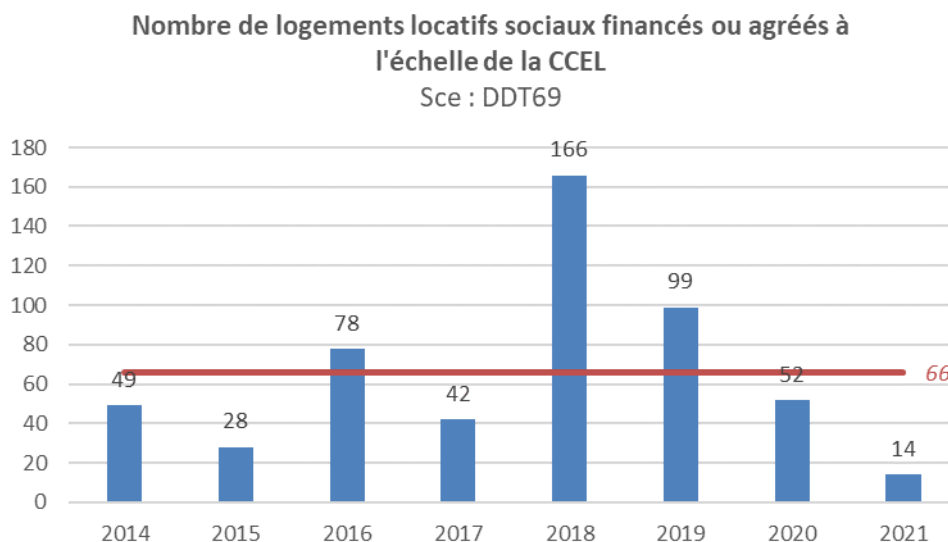


A dire d'acteurs...

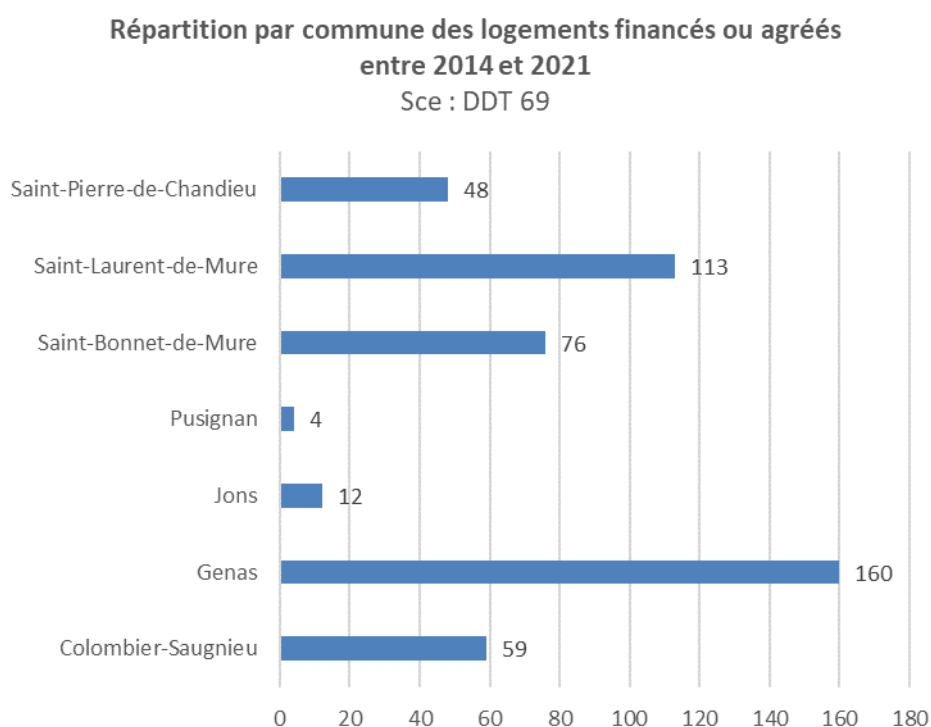
Aujourd'hui, l'offre de petits logements (T2, T3) semble particulièrement insuffisante. Les travaux menés par la CCEL et les communes dans le cadre de la réforme sur l'attribution des logements sociaux a démontré que ce segment d'offre est le plus demandé par les ménages.

6.4.3 Un parc social qui se développe

En termes de programmation, entre 2014 et 2021, ce sont 528 logements locatifs sociaux qui ont été financés ou agréés, soit en moyenne 66 logements locatifs sociaux par an.



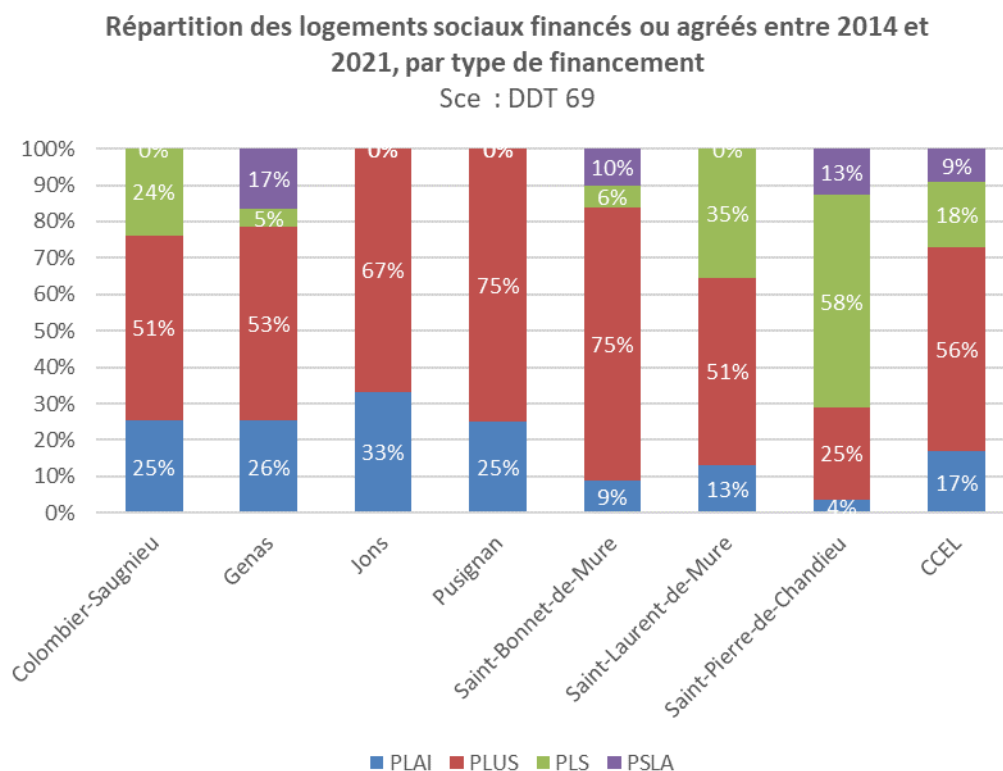
Certaines communes, par leurs projets, leur document local d'urbanisme en vigueur, ont été plus proactives en termes de production de logements sociaux, à commencer par Genas, Colombier Saugnieu et Saint Laurent de Mure. La commune de Saint Bonnet de Mure se démarque compte tenu du financement de 84 lits d'EHPAD qui représentent, dans le cadre de l'inventaire SRU, 28 logements locatifs sociaux (3 lits ou places sont égales à 1 logement ordinaire).



Parmi les 528 logements locatifs sociaux financés ou programmés, la majorité sont des logements PLUS (56%). Les logements PLAI représentent seulement 17% des nouveaux logements et les logements PLS 18%.

Quant aux logements en accession sociale, ils se sont développés lors de ces dernières années :

- 3 PSLA en 2016
- 16 PSLA en 2019
- 35 PSLA en 2020



Afin d'aider à la production de logements sociaux, la CCEL a mis en place des aides communautaires dont les modalités en vigueur depuis 2018 sont rappelées ci-après. Auparavant, la CCEL disposait d'un autre règlement des aides qu'il a été nécessaire d'adapter.

Article 1 : Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution d'aides favorisant la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL), dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Article 2 : Territoire éligible

Les opérations éligibles devront se situer sur le territoire de la CCEL.

Article 3 : Opérations éligibles

Sont éligibles la création de nouveaux logements conventionnés en PLUS et PLAI dans :

- des opérations de constructions neuves
- des opérations d'acquisition en VEFA ou selon d'autres modalités
- des opérations d'acquisition-amélioration

Article 4 : Bénéficiaires

Les aides mobilisables sont accordées aux acteurs publics ou privés d'opérations disposant d'un agrément de l'Etat par le biais d'une décision définitive de financement.

Ces acteurs assurent l'acquisition des logements ou la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction-amélioration.

Article 5 : Critères de recevabilité des projets

Pour répondre aux problématiques locales identifiées par le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, les projets respecteront les conditions cumulatives suivantes :

- | |
|---|
| <p>A. Les types de logements produits par opération :
au minimum 10% de PLAI
au maximum 20% de PLS</p> <p>B. La taille du logement : 60 % minimum de « petits » logements (du T1 au T3), par opération</p> <p>C. Au moins 10% de logements accessibles et adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite, par opération (sur demande de la commune)</p> |
|---|

Article 6 : Nature des aides

6-1 : Subventions

Le montant des subventions accordées par la CCEL aux opérateurs est calculé en fonction du type de conventionnement et du type de logement, selon le barème suivant :

	PLAI	PLUS
T1 et T2	Forfait 4 000€/logt	Forfait 3 500€/logt
T3	Forfait 5 500€/logt	Forfait 5 000€/logt
T4 et T5	Forfait 6 000€/logt	Forfait 5 500€/logt

Aide communale complémentaire

L'intervention de la CCEL pourra être complétée par une participation de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est située, selon le barème suivant :

Aide au logement de 30€/m² de surface utile minimum
pour les logements PLUS et PLAI

Ce financement communal n'est pas obligatoire. Toutefois les communes sont encouragées à participer financièrement aux opérations.

Les opérateurs doivent contacter directement les communes pour solliciter cette subvention communale. Ils s'engagent à informer la CCEL des suites données par les communes à leurs demandes de financement.

6-2 : Garantie d'emprunts

La CCEL peut garantir les emprunts de prêts aidés, pour tout ou partie de leurs montants, pour les conventionnements suivants :

- PLUS et PLAI
- PLS dans la double limite de 20% de la production annuelle du bailleur et de 13 logements/an (par bailleur) sur l'ensemble du territoire communautaire.

Par exception, pour les demandes concernant les EHPAD et établissements assimilés, la garantie d'emprunt pourra être accordée si le projet comporte 100% de PLAI ou de PLUS.

Dans cette hypothèse, le projet ne pourra bénéficier des subventions invoquées à l'article 6-1.

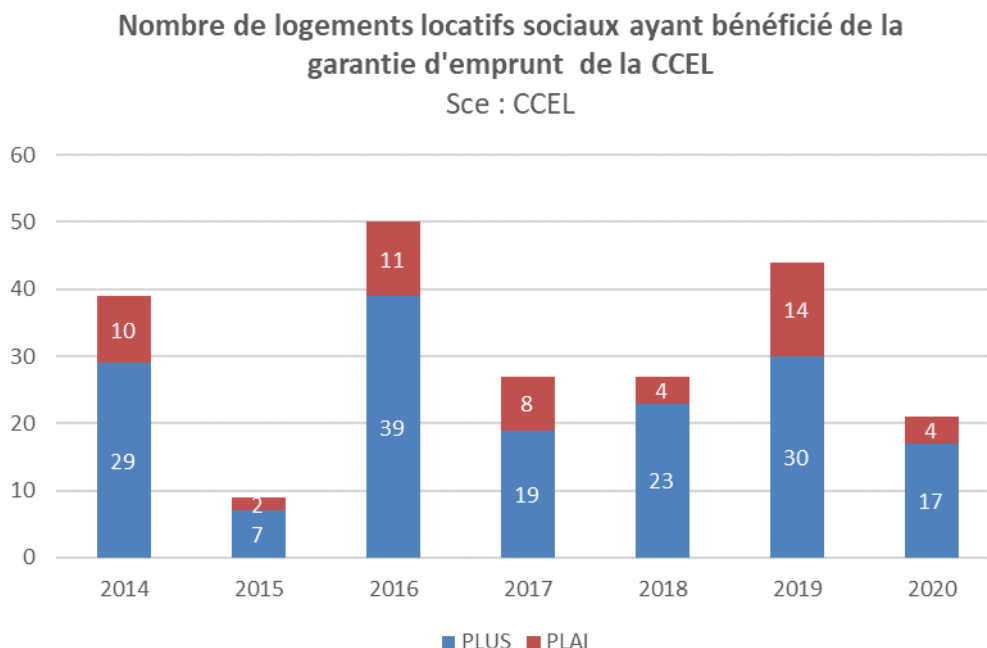
Les subventions et les garanties d'emprunts sont cumulables sur un même projet.

Article 7 : Droits de réservation

En contrepartie des aides accordées, la CCEL bénéficie de droits de réservation, déterminés selon les modalités suivantes (actées dans le plan de financement transmis par le demandeur) :

Nature de l'aide	Garantie d'emprunt	Subvention communautaire	Garantie d'emprunt + subvention communautaire	Participation communale
Droits de réservation	20% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	10% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	40% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	+ 10% de la production avec un droit de suite sur 25 ans

Ainsi, parmi les 528 logements financés ou agréés, la CCEL a participé au financement de 287 logements, soit 54% des logements financés. Ils ont notamment bénéficié de la garantie d'emprunt de la CCEL, garantie qui couvre à 100% le montant de l'emprunt.

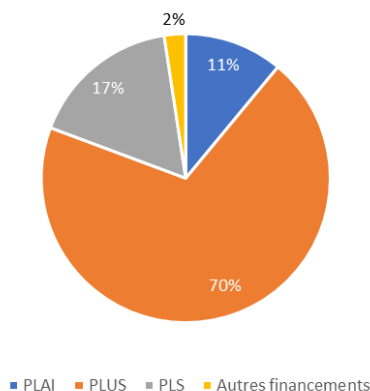


Parmi les 287 logements ayant bénéficié de la garantie d'emprunt (soit en moyenne 31 logements par an au cours des 6 dernières années), 76% sont en PLUS et 24% en PLAI.

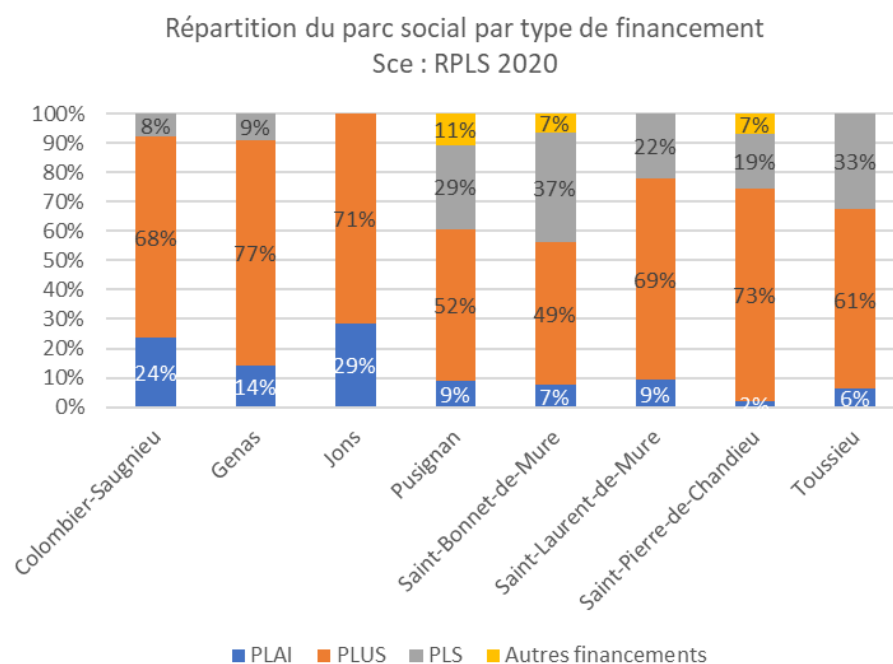
6.4.4 Une majorité de logements PLUS

Actuellement, le parc de la CCEL se compose majoritairement de logements PLUS puisqu'ils représentent 70% du parc social en 2020. Les logements en PLAI et PLS représentent respectivement 11% et 17% des 999 logements recensés au 1^{er} janvier 2020.

Répartition du parc social de la CCEL par type de financements (Sce : RPLS 2020)

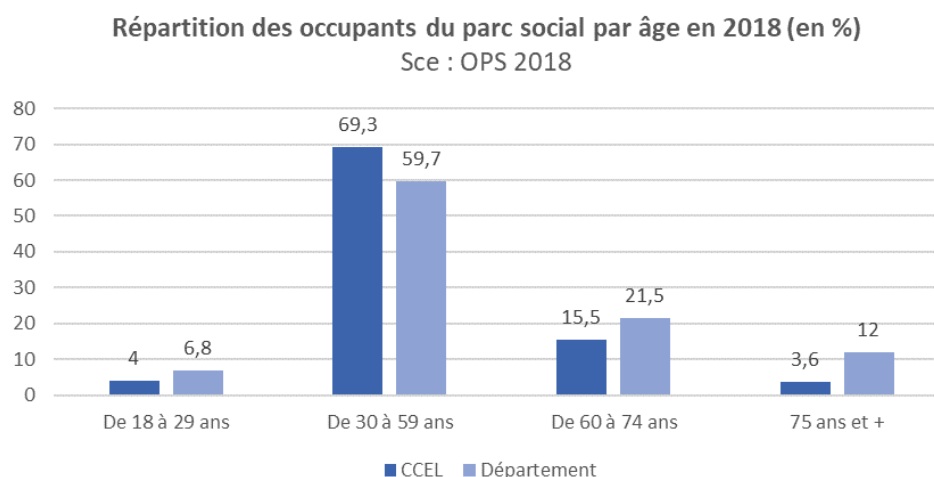


Cette répartition constatée à l'échelle de la CCEL correspond à celle de plusieurs communes : Colombier Saugnieu, Genas, Jons, Saint Pierre de Chandieu. Les communes de Pusignan, Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure se distinguent par une sur-représentation des logements PLS.



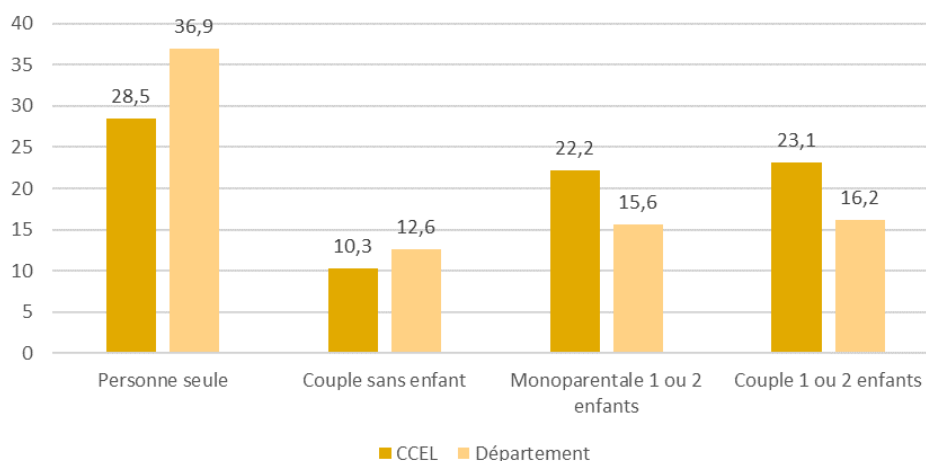
6.4.5 Les occupants du parc social

Les occupants du parc social de la CCEL sont majoritairement des personnes en âge de travailler, ayant entre 30 et 59 ans (69,3%). La part des 75 ans et plus est la moins importante, ne représentant que 3.6% des occupants.



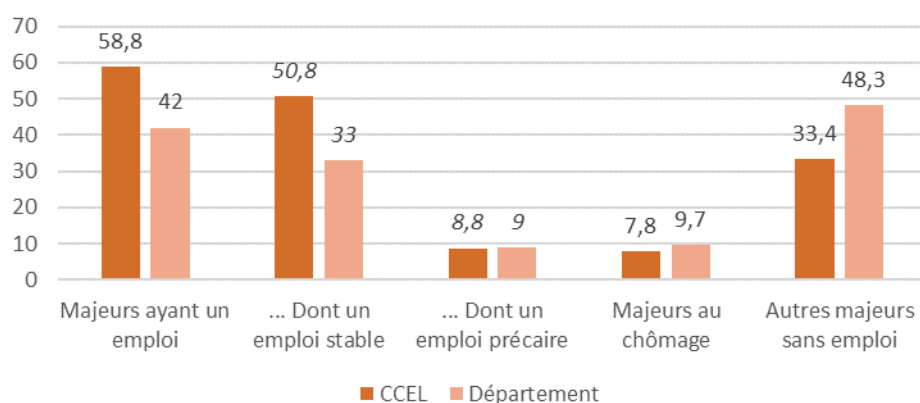
Par rapport à la composition familiale des ménages, les occupants du parc social sont majoritairement des personnes seules (28.5%). Les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent respectivement 23.1% et 22.2% des occupants du parc social. Les couples avec enfants ne représentent eux que 10.3% des occupants.

**Répartition des occupants du parc social selon la composition
familiale des ménages (en %)**
Sce : OPS 2018



La majorité des occupants sont des majeurs ayant un emploi et représentent 58,8% des occupants, dont 50,8% ayant un emploi stable. Néanmoins, il y a 7,8% de majeurs au chômage et 33,4% de majeurs sans emploi.

**Répartition des occupants du parc social selon l'activité
des majeurs (en %)**
Sce : OPS 2018

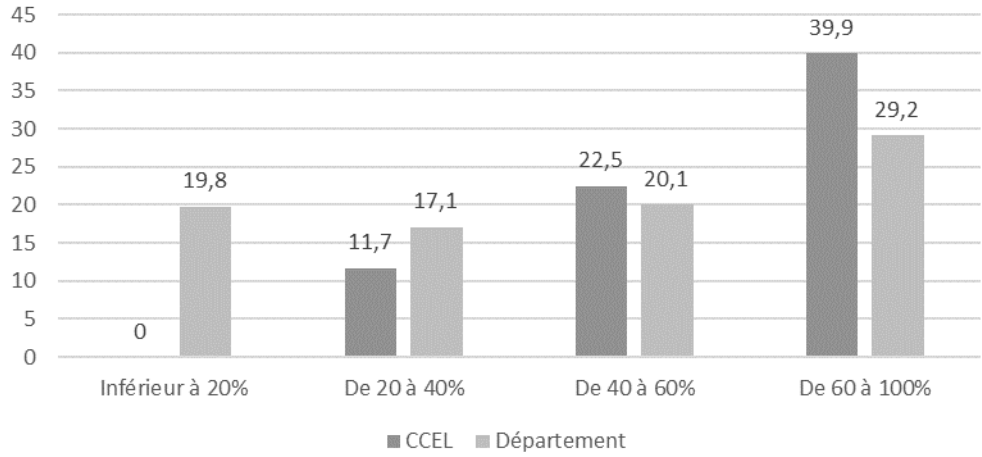


Du fait de la prépondérance de l'offre de logements PLUS sur le territoire (70% du parc social), la majorité des occupants (39.9%) disposent de revenus compris entre 60 et 100% des plafond PLUS.

Plafonds de ressources 2020 et 2021	PLAI		PLUS		PLS	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
1 personne seule	11 478	11 531	20 870	20 966	27 131	27 256
2 personnes	16 723	16 800	27 870	27 998	36 231	26 397
3 personnes	20 110	20 203	33 516	33 670	43 571	43 771
4 personnes	22 376	22 479	40 462	40 648	52 601	52 842
5 personnes	26 180	26 300	47 599	47 818	61 879	62 163

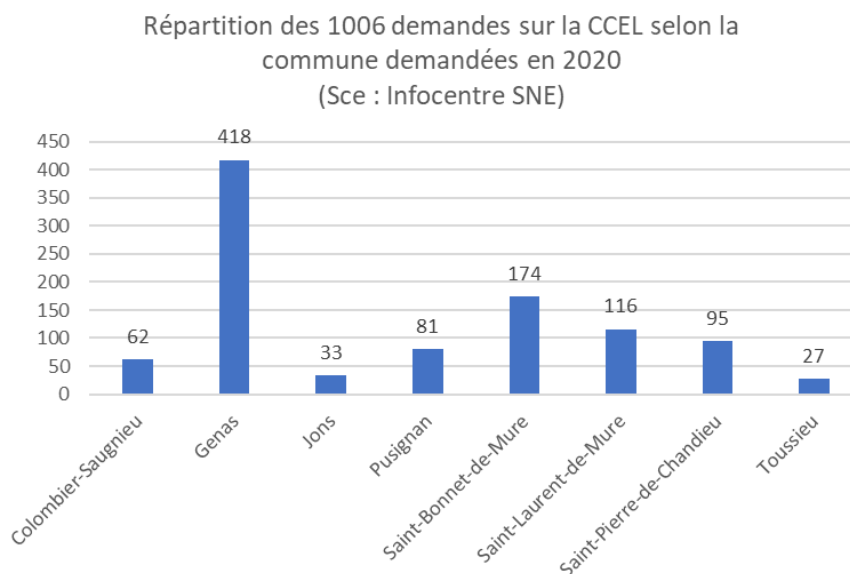
6 personnes	29 505	29 641	53 644	53 891	69 737	70 058
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Répartition des occupants du parc social selon le niveau de
revenu des ménages par rapport au plafond PLUS (en %)
Sce : OPS 2018

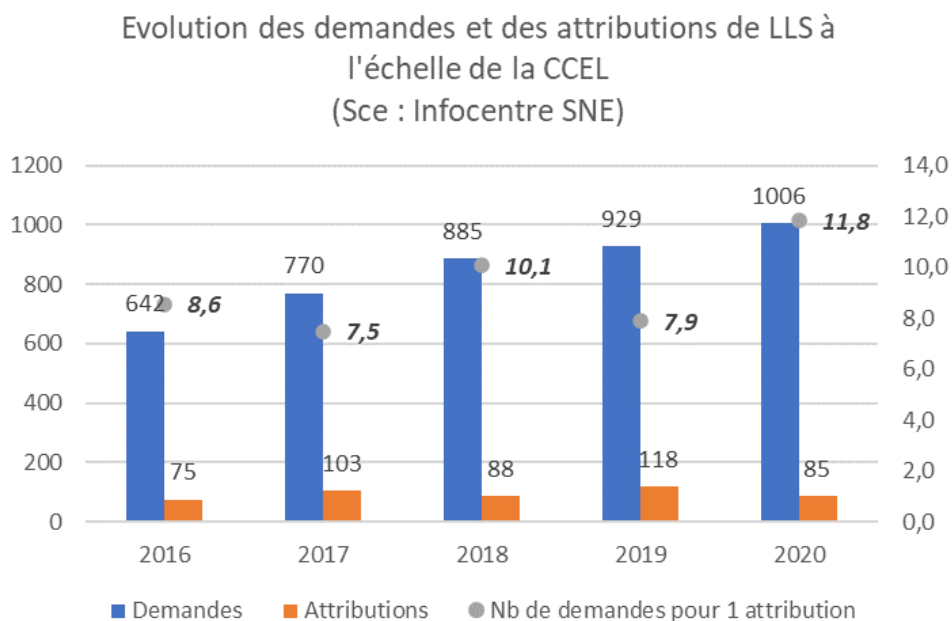


6.4.6 Un parc social sous tension

En 2020, il y a eu en tout 1006 demandes de logement locatif social à l'échelle des 8 communes de la CCEL, majoritairement concentrées sur la commune de Genas (418 demandes).



Le nombre de demandes est en progression face à un faible nombre d'attributions compte tenu d'une offre limitée et d'une faible rotation. Cette situation génère une tension sur le parc social avec un nombre de demandes par logement attribué très important : en 2020, 11,8 demandes pour un logement attribué.

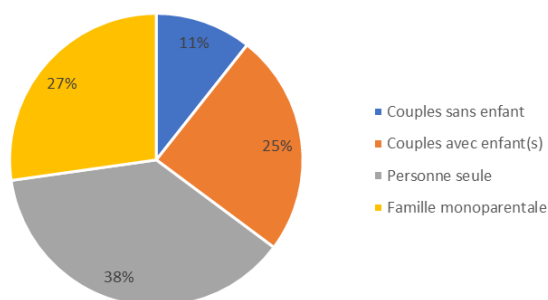


6.4.7 Des profils de demandeurs diversifiés

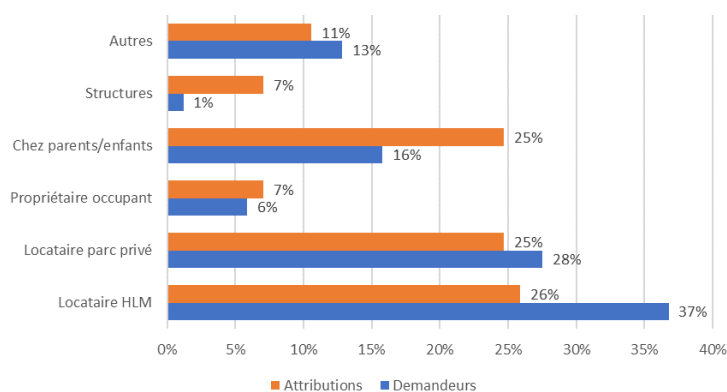
Le profil des demandeurs de logement social est assez diversifié. En effet, parmi les 1006 demandes recensées en 2020 :

- 38% émanent de personne seule
- 27% émanent de familles monoparentales
- 25% de couples avec enfant(s)

Répartition des demandeurs selon la composition familiale du ménage en 2020
Sce : Infocentre SNE



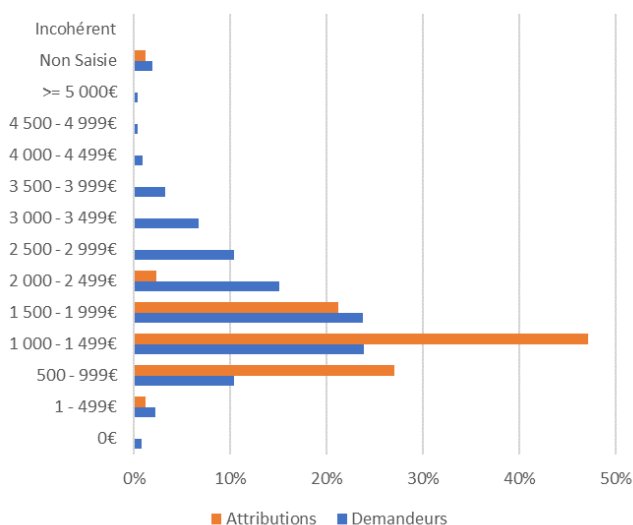
Répartition des demandes et des attributions en 2020 selon la situation précédente de logements
Sce : Infocentre SNE



Parmi les 1006 demandes, 37% sont des demandes de mutation formulées par des ménages déjà locataires dans le parc social. Les locataires du parc privé sont aussi nombreux, représentant 28% des demandeurs.

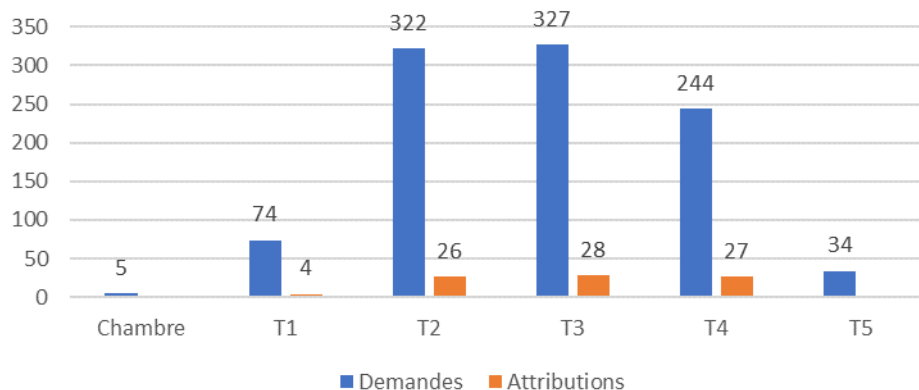
Enfin, la moitié des demandeurs disposent de revenus modestes (entre 1000 et 2000 € par mois). Les demandeurs avec des revenus très modestes représentent environ 15% des 1006 demandes.

Répartition des demandes et des attributions en 2020 selon le niveau de revenu du ménage
sce : Infocentre SNE



En termes de logement recherché, la majorité des demandes concernent des T2, T3 (649 demandes soit 64%). Ainsi, les données statistiques confirment les dires des acteurs locaux.

Répartition des demandes et des attributions selon le type de logement Sce : Infocentre SNE

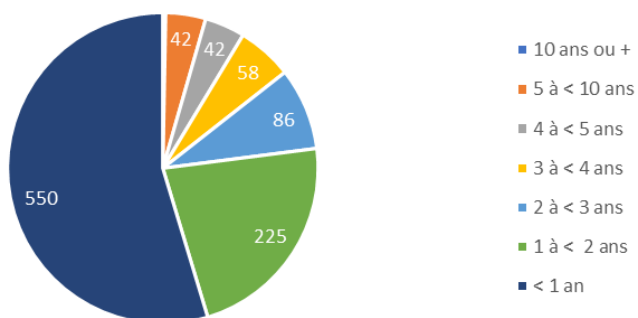


Enfin, à l'échelle de la CCEL, les demandes sont relativement vite satisfaites :

- Plus de la moitié des demandes sont satisfaites en moins d'un an
- Près d'un quart sont satisfaites entre 1 et 2 ans
- Le quart restant sont satisfaites entre 2 ans et plus. Pour ces demandes, cela peut s'expliquer pour partie par le fait que 37% des demandes sont des demandes de mutations et les ménages peuvent être plus exigeant en termes de logement proposé.

Cependant, il est important de considérer qu'une part des demandes sont récentes, alimentant ainsi les chiffres présentés ci-après.

Ancienneté des demandes en 2020 (Sce : Infocentre SNE)



7. Le marché de l'immobilier de la CCEL

7.1 Pour aller à l'essentiel

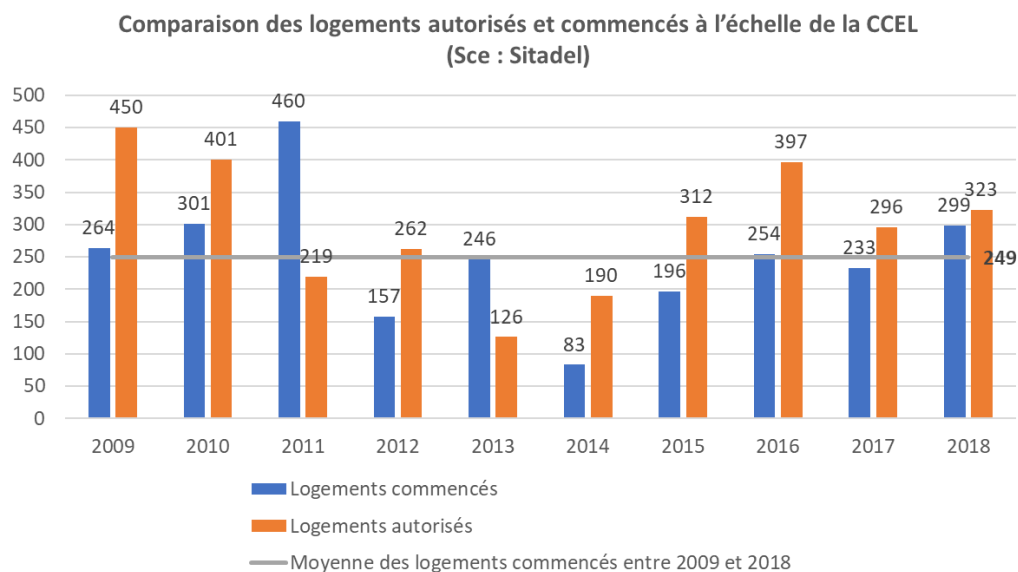
	CCEL	Rhône
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants entre 2009 et 2018	61.2	67.2
Logements commencés : part des logements individuels pur	29%	12%
Logements commencés : part des logements individuels groupés	24%	6%
Logements commencés : part des logements collectifs	47%	70%
Prix médian d'un appartement ancien	3 360 € / m ²	3 700 € / m ²
Prix médian d'une maison ancienne (€/m ²)	3 190 € / m ²	3 070 € / m ²
Prix médian d'un terrain (en €/m ²)	360 € / m ²	310 € / m ²
Loyer mensuel moyen (janvier 2021)	12.7 € / m ²	15 € / m ²

La CCEL connaît une **dynamique de construction neuve soutenue**, proche de celle constatée à l'échelle du département qui est largement alimentée par la métropole lyonnaise. Les nouveaux logements construits présentent une **diversité de produits**, bien que les logements collectifs soient majoritaires.

Les niveaux de prix de marché constatés sur le territoire sont là aussi très proches de ceux constatés au niveau du Rhône, **des prix élevés, qui progressent** en permanence et qui rendent de fait **le marché immobilier local sélectif et non accessible financièrement à tous les ménages**.

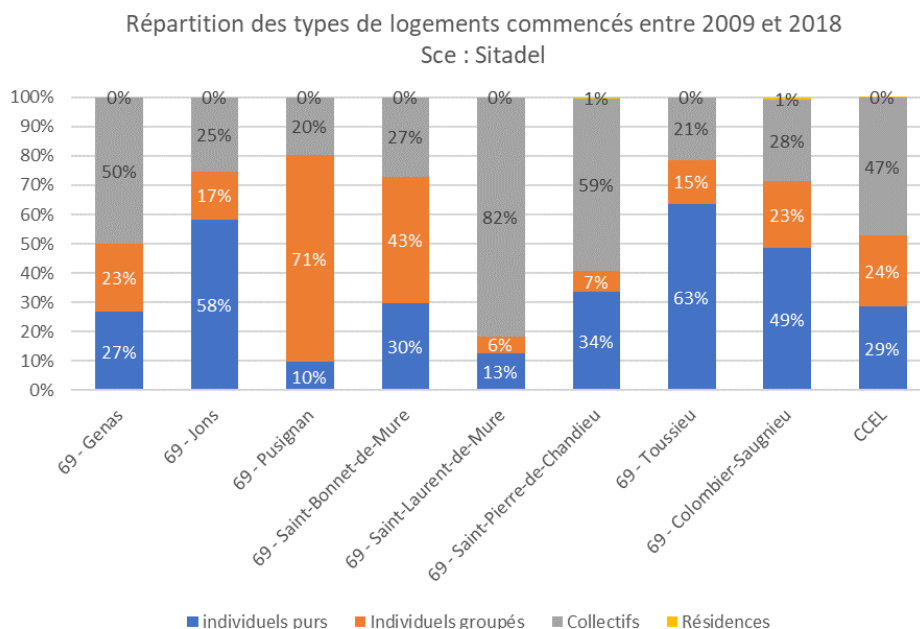
7.2 Une dynamique de construction neuve soutenue

Entre 2010 et 2018, ce sont en moyenne 249 logements qui ont été commencés chaque année à l'échelle de la CCEL.



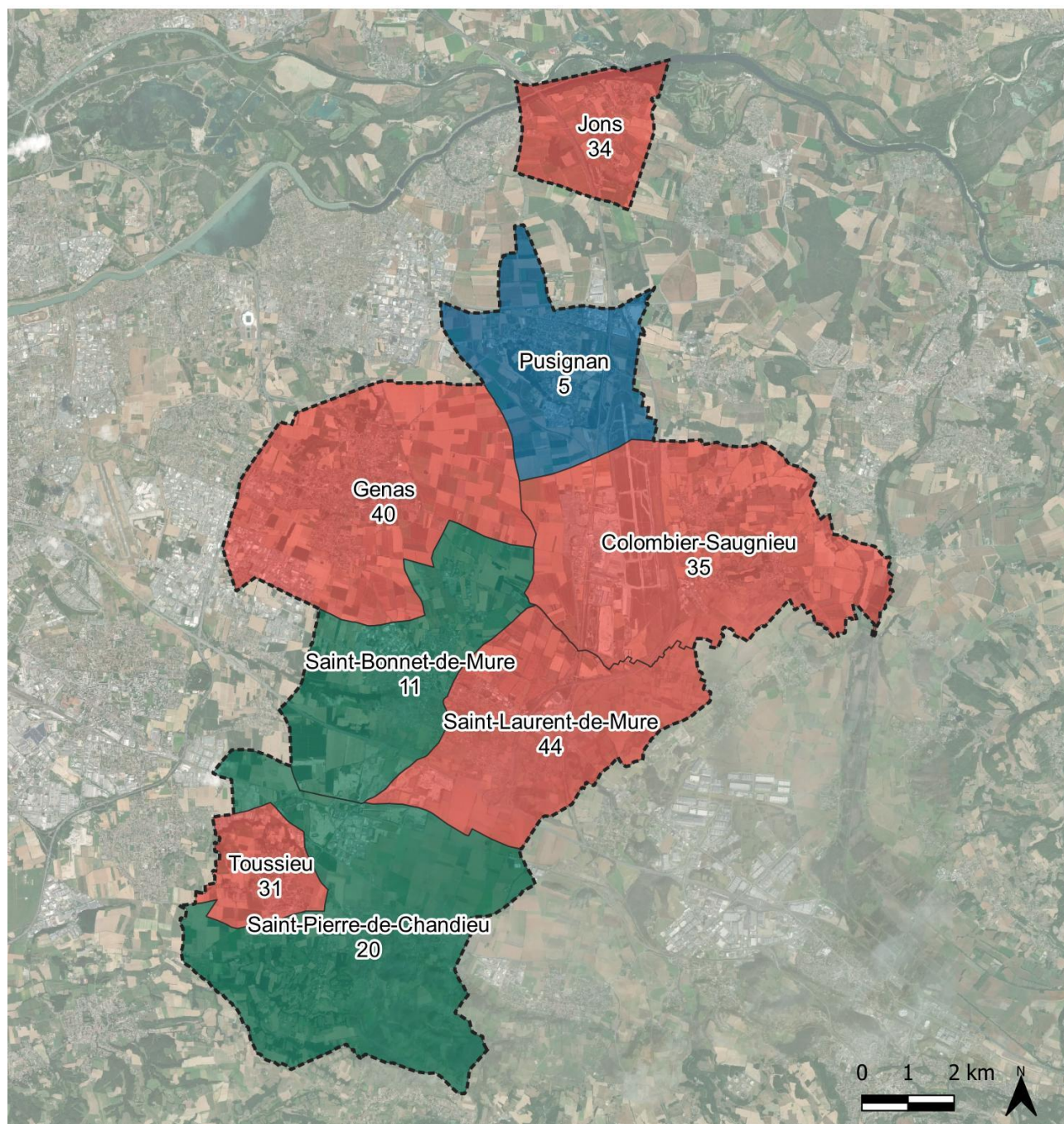
Cette construction neuve est diversifiée mais des disparités existent entre les communes.

En effet, Toussieu est la commune qui produit le plus de logements individuels purs, soit 63% de sa construction neuve, alors que 82% de la construction neuve de Saint Laurent de Mure correspond à la production de logements collectifs.



Les dynamiques de construction ne sont pas les mêmes selon les communes : Genas, Colombier-Saugnieu, Jons, Saint Laurent de Mure et Toussieu connaissent ainsi une forte dynamique.

Nombre de logements construits pour 1000 habitants entre 2012 et 2017



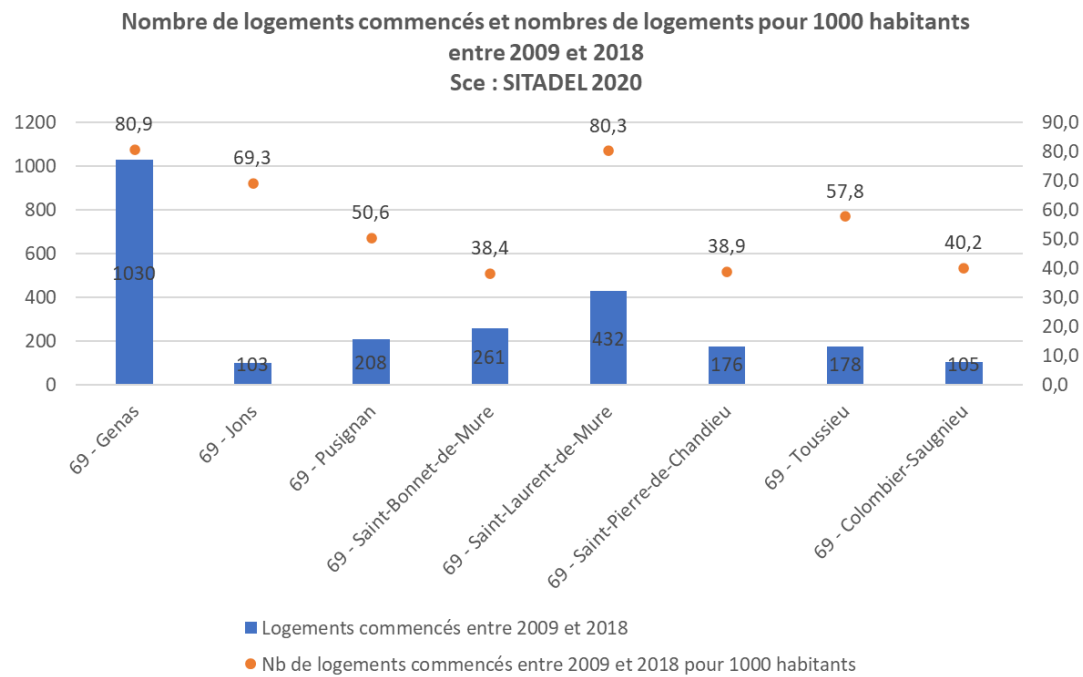
Réalisation : Planéd, 2021.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Nombre de logements construits pour 1000 habitants entre 2012 et 2017

- < 10 (min. 5)
- 10 à 20
- 20 à 30
- > 30 (max. 44)

A l'échelle de la CCEL, entre 2009 et 2018, ce sont 61,2 logements qui ont été commencés chaque année pour 1000 habitants. Les communes de Genas et de Saint Laurent de Mure connaissent les plus fortes dynamiques : plus de 80 logements commencés par an pour 1000 habitants.



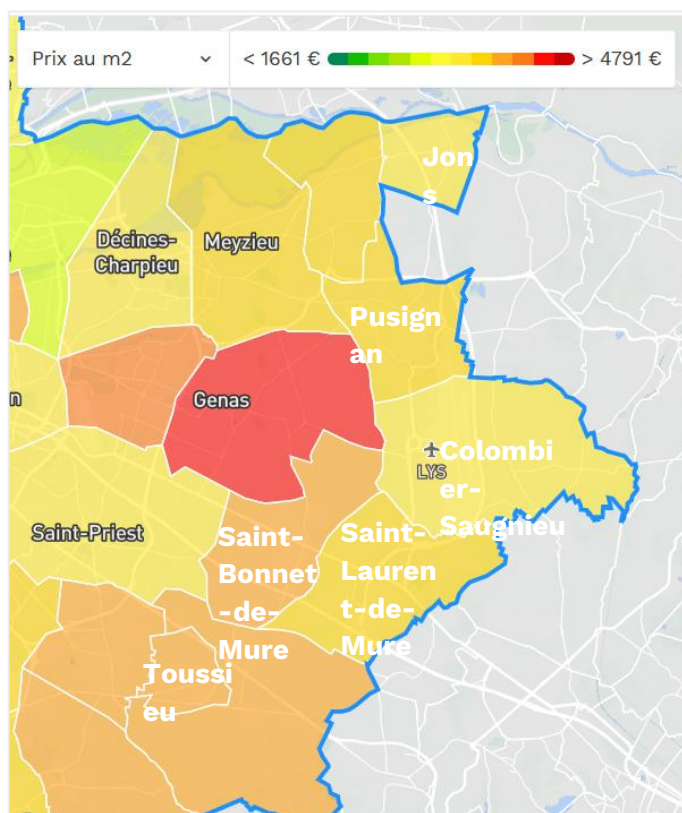
7.3 Un marché immobilier cher et donc sélectif

7.3.1 Le marché de l'accession dans l'ancien

Le marché immobilier de la CCEL présente des niveaux de prix élevés.

La commune de Genas présente les prix immobiliers les plus élevés dans le parc ancien, tant pour les maisons et les appartements, que pour les terrains à bâtir.

Ces niveaux de prix ne permettent pas à tous les ménages d'accéder à un logement sur le territoire de la CCEL. Ces derniers s'éloignent, quittent le territoire et s'installent notamment dans le Nord Isère, secteur qui présentent des niveaux de prix plus abordables.



Prix de vente constatés en 2021 (source : demandes de valeurs foncières 2021 – application Urbansimul)

	Maison (m²)			Appartement (m²)			Terrain (m²)		
	1 ^{er} quartile ¹	Prix médian ²	3 ^e quartile ³	1 ^{er} quartile	Prix médian	3 ^e quartile	1 ^{er} quartile	Prix médian	3 ^e quartile
Genas	3 974 €	4 855 €	5 859 €	3 484 €	4 145 €	4 508 €	528 €	771 €	830 €
Colombier Saugnieu	2 806 €	3 333 €	3 585 €				224 €	332 €	353 €
Jons	2 869 €	3 414 €	3 868 €						
Pusignan	2 821 €	3 795 €	4 239 €						
Saint Bonnet de Mure	3 468 €	4 000 €	4 642 €	2 591 €	2 788 €	3 399 €	150 €	367 €	475 €
Saint Laurent de Mure	3 166 €	4 079 €	4 645 €	3 160 €	3 714 €	4 449 €			
Saint Pierre de Chandieu	2 870 €	3 833 €	4 440 €	2 884 €	2 984 €	4 072 €			
Toussieu	3 454 €	4 072 €	4 459 €	3 382 €	3 737 €	4 216 €			
CCEL	3 344 €	4 000 €	4 671 €	3 087 €	3 635 €	4 409 €	285 €	372 €	723 €

¹ : prix en dessous duquel se situent 25 % des ventes

² : prix en dessous duquel se situent 50 % des ventes

³ : prix en dessous duquel se situent 75 % des ventes

Les données non renseignées le sont du fait d'un nombre de ventes inexistant ou trop faible (inférieur à 5) pour obtenir des prix représentatifs.

A dire d'acteurs...

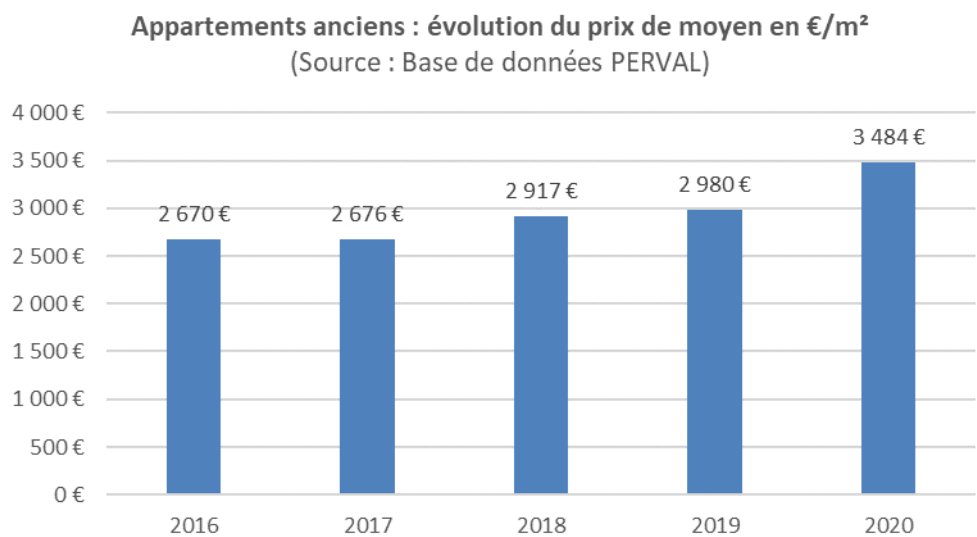
L'ensemble des acteurs locaux s'accordent à dire que les prix du marché immobilier local ne cessent d'augmenter. Cette progression semble s'être accélérée au cours de la période très récente.

A travers les DIA, les communes constatent une augmentation des prix quasi mensuelle.

Cette progression transparaît dans les chiffres issus de la base de données PERVAL (base de données alimentée par les notaires).

Les appartements dans l'ancien

Ainsi, les prix des appartements anciens ont progressé de plus de 800 €/m² en moyenne à l'échelle de la CCEL entre 2016 et 2020.



Si les prix augmentent sur toutes les communes, des écarts de prix demeurent entre les communes : le marché immobilier des appartements anciens a ainsi dépassé les 4000€ /m² sur Genas en 2020, connaissant ainsi la plus forte progression : +1373€ en moyenne du m² entre 2016 et 2020. La commune de Toussieu a aussi connu depuis 2007 une forte progression (+ 1134 €/m² entre 2017 et 2020), comme la commune de Saint Pierre de Chandieu (+934€/m² entre 2016 et 2020). Les communes de Saint Bonnet de Mure et de Saint Laurent de Mure ont connu une progression entre 450 et 479€ du m² entre 2016 et 2020.

Ces évolutions s'expliquent notamment par l'attractivité des communes au regard de leur localisation par rapport à la métropole lyonnaise et à leur offre d'équipements, de services et de commerces.

Evolution des prix de vente au m² des appartements anciens (Base de données PERVAL)

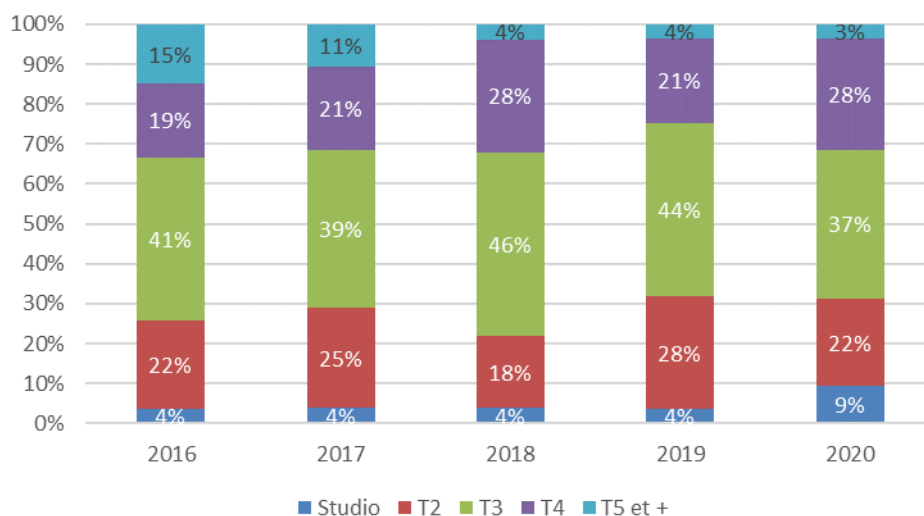
	2016	2017	2018	2019	2020
Genas	2 832 €	3 078 €	3 652 €	3 505 €	4 205 €
Saint Bonnet de Mure	2 850 €	2 761 €	2 773 €	2 908 €	3 329 €
Saint Laurent de Mure	2 670 €	2 534 €	2 582 €	2 780 €	3 120 €
Saint Pierre de Chandieu	2 200 €	2 342 €	2 875 €	2 802 €	3 135 €
Toussieu	-	2 395 €	2 967 €	2 706 €	3 530 €

La base de données PERVAL n'étant pas renseignée pour toutes les communes de la CCEL, seules sont présentées les communes disposant de références.

De plus, les transactions des appartements dans l'ancien se concentrent majoritairement sur les petites typologies (T2 et T3). Les T4 représentent, selon les années de 20 à 30% des transactions.

La part des studios et des grandes typologies restent faibles compte tenu des caractéristiques mêmes du parc existant des appartements.

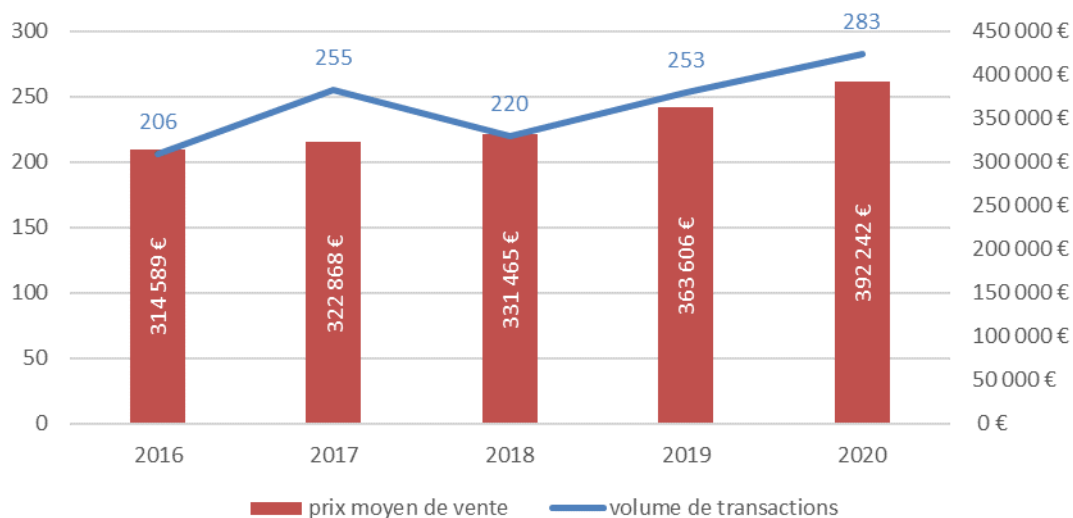
Ventilation des transactions d'appartements anciens par typologie à l'échelle de la CCEL
(Source : Base de données PERVAL)



Les maisons anciennes

Pour les maisons anciennes, la localisation et l'attractivité des communes de la CCEL en font un secteur très recherché par les ménages habitant et/ou travaillant sur la métropole lyonnaise. Recherchées pour leur cadre de vie et leur offre de logements dominée par la maison individuelle, les maisons anciennes des 8 communes de la CCEL se vendent vite et leur prix moyen a aussi progressé, dépassant les 390 000 € en moyenne à l'échelle de la CCEL.

Evolution du nombre de transactions et des prix moyens des maisons anciennes
(Source : Base de données PERVAL)



Là encore, d'importantes disparités existent entre les communes et la commune de Genas se distingue à nouveau par la plus forte augmentation des prix moyens des maisons individuelles.

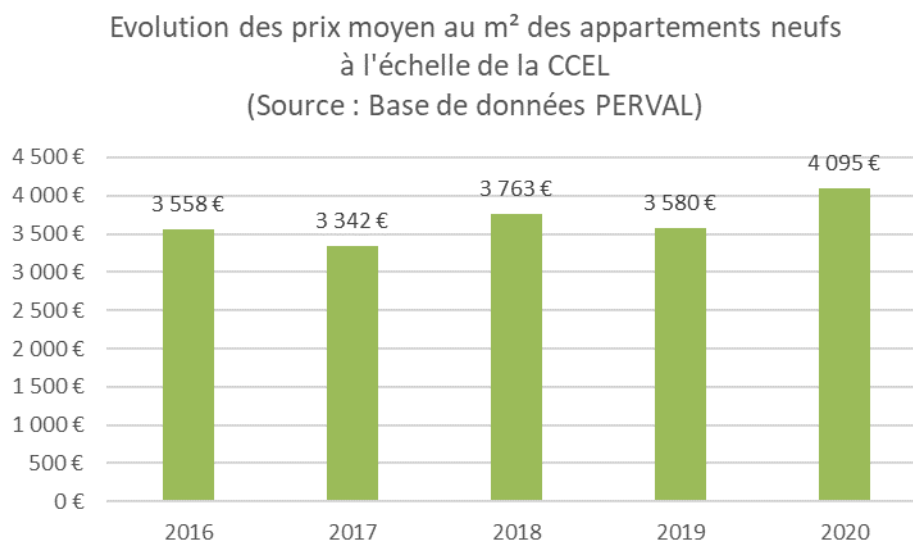
Base de données PERVAL		2016	2017	2018	2019	2020	Ecart de prix entre 2016 et 2020
COLOMBIER SAUGNIEU	Nombre de transactions	12	22	13	20	16	-
	Prix de vente moyen	244 046 €	250 661 €	291 290 €	290 407 €	330 188 €	+86 143 €
GENAS	Nombre de transactions	59	50	60	49	72	-
	Prix de vente moyen	358 032 €	393 584 €	402 267 €	453 298 €	480 842 €	+122 810 €
JONS	Nombre de transactions	5	8	9	13	9	-
	Prix de vente moyen	280 140 €	250 406 €	239 852 €	297 915 €	337 844 €	+57 704 €
PUSIGNAN	Nombre de transactions	23	30	26	30	28	-
	Prix de vente moyen	263 918 €	304 308 €	312 994 €	335 337 €	292 618 €	+28 699 €
SAINT BONNET DE MURE	Nombre de transactions	42	49	23	55	49	-
	Prix de vente moyen	319 152 €	314 926 €	340 551 €	412 890 €	379 396 €	+60 244 €
SAINT LAURENT DE MURE	Nombre de transactions	31	45	40	38	40	-
	Prix de vente moyen	283 699 €	322 150 €	286 118 €	315 241 €	350 744 €	+67 045 €
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	Nombre de transactions	20	32	37	30	46	-
	Prix de vente moyen	334 265 €	334 246 €	322 183 €	318 147 €	389 234 €	+54 969 €
TOUSSIEU	Nombre de transactions	14	19	12	18	23	-
	Prix de vente moyen	316 241 €	299 472 €	301 913 €	334 761 €	396 691 €	+80 449 €

7.3.2 Le marché de l'accession neuve

Comme le marché de l'ancien, le marché de l'accession neuve a connu une importante progression de ses prix, tant pour les appartements que pour les terrains à bâtir.

Les appartements neufs

A l'échelle de la CCEL, le prix moyen des appartements neufs a dépassé les 4000€/m² en 2020.



Si toutes les communes de la CCEL n'ont pas bénéficié d'opérations neuves en collectives, les 3 communes les plus concernées ont vu les prix largement progresser :

- Saint Laurent de Mure : + 514€/m² entre 2016 et 2020
- Saint Pierre de Chandieu : + 638€/m²
- Genas : + 1357€/m²

	2016	2017	2018	2019	2020
Genas	3 813 €	4 097 €	4 239 €	-	5 170 €
Saint Laurent de Mure	3 379 €	3 541 €	3 609 €	3 623 €	3 893 €
Saint Pierre de Chandieu	3 067 €	2 963 €	-	-	3 705 €

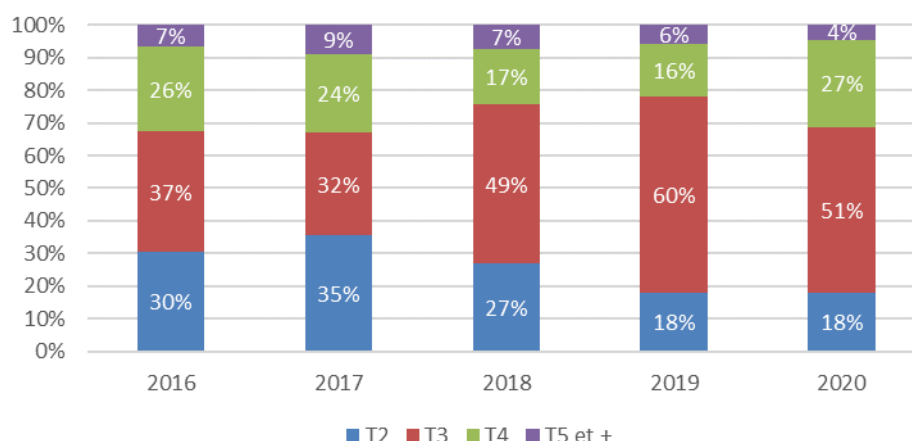
La base de données PERVAL n'étant pas renseignée pour toutes les communes de la CCEL, seules sont présentées les communes disposant de références.

En termes de typologies de logements, dans les opérations neuves collectives, les très petites typologies sont absentes : les nouvelles opérations ne comprennent pas de studios.

En revanche, la majorité des logements proposés sont des T2 et des T3 : entre 53 et 78% des transactions selon les années entre 2016 et 2020.

Les plus grandes typologies sont faiblement représentées : les T4 représentent environ ¼ de transactions et les T5 et plus moins de 10%, constituant ainsi un marché de niche localement. Cette situation s'explique notamment par la recherche de rentabilité économique des opérations et par la concurrence directe de ces grandes typologies avec les logements individuels existants sur le territoire.

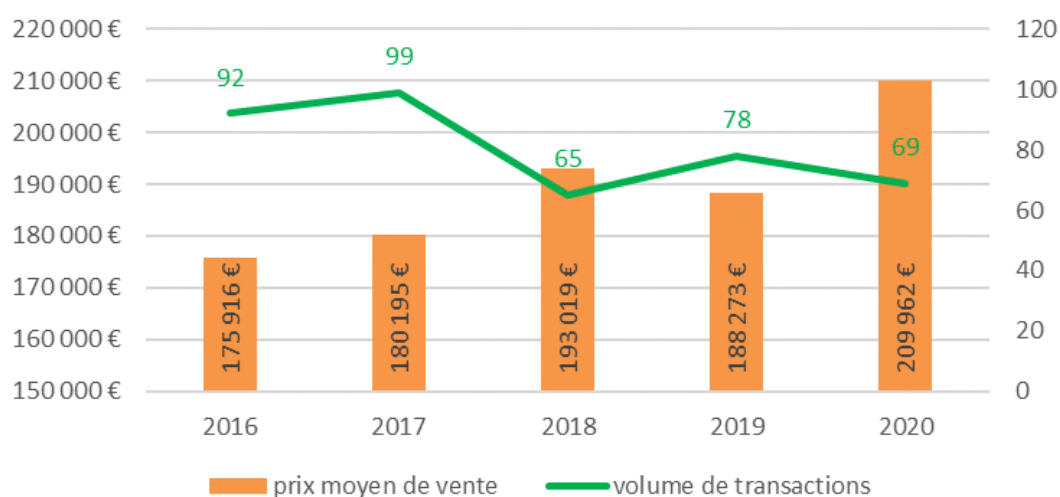
Ventilation des transactions d'appartements neufs par typologie à l'échelle de la CCEL
(Source : Base de données PERVAL)



Les terrains à bâtir

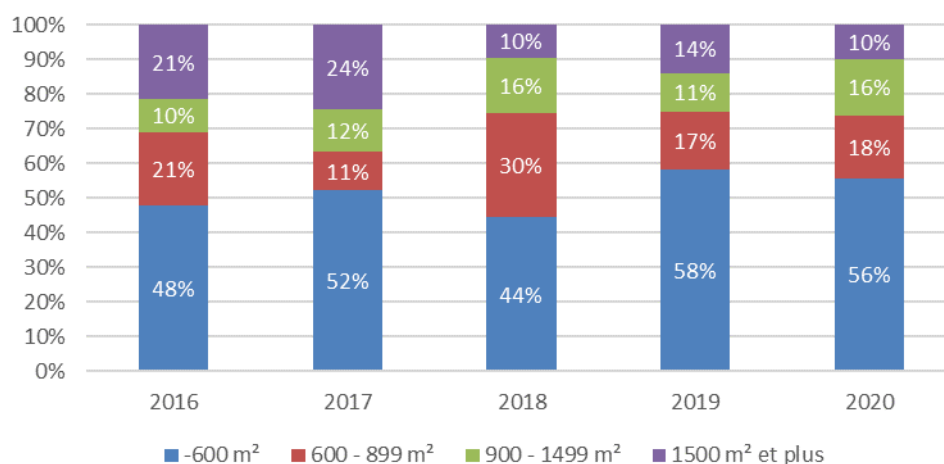
Si le nombre de transactions de terrains bâtir est en baisse ces dernières années, témoignant de la rareté de ce type de produit, les prix ont eux progressés sur le territoire de la CCEL. Ainsi, en 2020, le prix moyen d'un terrain à bâtir a dépassé les 200 000 €.

Evolution du nombre de transactions et des prix moyens des terrains à bâtir
(Source : Base de données PERVAL)



Plus de la moitié des transactions relatives à des terrains à bâtir concerne des parcelles de moins de 600 m².

Répartition des transactions de terrains à bâtir selon la
superficie du terrain
(Source : Base de données PERVAL)



A cela s'ajoute le coût de la construction d'une maison pouvant osciller de 150 000 à 250 000 € selon le niveau de finition, conduisant ainsi à un cout global de l'opération allant de 350 000 à 450 000€.

Eléments complémentaires issus de l'étude de faisabilité pré opérationnelle OAP de Plambois réalisée sur la commune de Colombier Saugnieu – Juillet 2021

Les opérations dans le neuf, essentiellement collectives, se concentrent dans les communes frontalières de la Métropole lyonnaise qui proposent les prix les plus élevés et dont les capacités de développement restent importantes.

Programme	Opérateur	Commune	Stock initial	Stock disponible	moyen HPK/ PUM PKI	Livraison
<i>Programmes collectifs</i>						
L'Authentic	Actifi	Colombier-Saugnieu	11	4	3 090 €/m²	janv-23
SCCV Marianne	SMCI Editeur immobilier	Genas	45	4	4 720 €/m²	janv-22
Villa Léo	Prestibat Immobilier	Genas	13	1	4 660 €/m²	juin-21
Eden	Priams	Genas	46	4	5 070 €/m²	déc-23
O'Cèdres - Collectif	Maia	Saint-Bonnet-de-Mure	45	4	4 120 €/m²	déc-22
Les carrés du bois	Carré de l'Habitat	Saint-Bonnet-de-Mure	12	3	3 690 €/m²	mars-23
Le Twill	Ceddia	Saint-Bonnet-de-Mure	7	5	3 875 €/m²	juin-22
Grandeur Nature - Collectif	Edouard Denis	Saint-Laurent-de-Mure	40	4	4 035 €/m²	avr-22
Reverso	Fontanel Immobilier	Saint-Laurent-de-Mure	24	3	3 590 €/m²	sept-22
<i>Programmes de maisons individuelles</i>						
Programme de 4 maisons ind	Toits de Province	Colombier-Saugnieu	4	2	372 K€	
O'Cèdres - Maison	Maia	Saint-Bonnet-de-Mure	8	2	390 K€	déc-22
Grandeur Nature - Maison	Edouard Denis	Saint-Laurent-de-Mure	21	2	445 K€	avr-22

Source : Pige internet des opérations immobilières, juin 2021

La hiérarchie de prix est très établie selon la polarisation à Lyon et l'adresse communale :

- Genas offrant un rapport esprit village / proximité à Lyon, se positionne sur la fourchette haute de prix du collectif neuf, à plus de 4.700 €/ m² pour les programmes les plus récents ;
- Les communes plus urbaines, Saint Bonnet de Mure et un cran en dessous Saint Laurent de Mure proposent des prix entre 3600 €/ m² (programmes sur la RN) et 4100 €/ m²
- Enfin Colombier-Saugnieu ferme la marche un peu en-dessous de 3100 €/ m²

Malgré cet essor du collectif, la CCEL reste encore un marché de la maison avec une activité intense en terrains à bâtir et de constructions de maisons clefs en main de façon plus ou moins organisée, diffuse avec là encore une appréciation importante des prix : 291 000€ en 2019. Cette enveloppe de prix laisse de l'espace au développement d'une offre de produits intermédiaires urbains sur les localisations qui ne sont pas adaptées au développement.

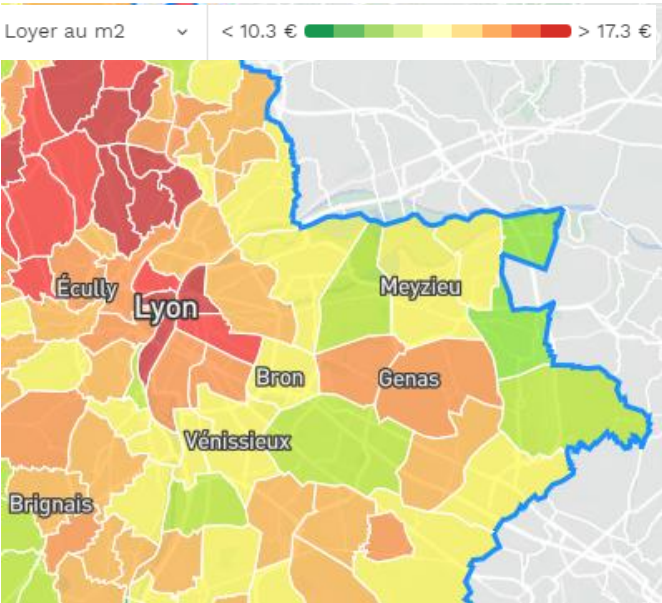
A dire d'acteurs...

Le marché de l'accession neuve est soutenu par des promoteurs locaux qui développent des programmes sur le ensemble du territoire de la CCEL.

Les communes constatent que les prix de foncier sont de plus en plus élevés.

7.3.3 Le marché de la location

A l'image du marché de l'accession, le marché de la location présent aussi des chiffres élevés. Sans atteindre les niveaux de prix de la métropole lyonnaise, les prix au m² sont importants.



	Loyer mensuel moyen €/ m ²
Saint-Laurent-de-Mure	13,2 €
Saint-Bonnet-de-Mure	13,1 €
Saint-Pierre-de-Chandieu	13,1 €
Toussieu	13,1 €
Genas	13,0 €
Colombier-Saugnieu	12,2 €
Pusignan	11,8 €
Jons	11,7 €

Source : meilleursagents.com, juillet 2021

8. Les publics spécifiques

8.1 Les jeunes

Le public jeune est un public diversifié regroupant différents profils aux besoins différents : étudiants, alternants, stagiaires, jeunes actifs, jeunes en rupture...

Il n'existe pas de structure dédiée pour ce type de public sur le territoire de la CCEL à destination du public jeune.

Ce public se loge donc dans le parc privé mais rencontre de réelles difficultés compte tenu des prix du marché élevés.

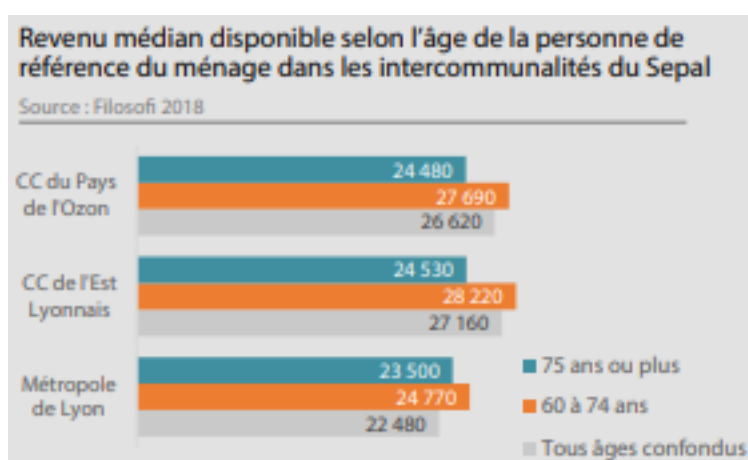
Le parc locatif social répond également difficilement aux besoins de ce public compte tenu de l'offre restreinte sur le territoire de la CCEL et du faible niveau de rotation.

8.2 Les personnes âgées

Le public des personnes âgées est, comme les jeunes, un public aux besoins très diversifiés selon l'âge. Ainsi, si les seniors sont des publics peu mobiles résidentiellement, le maintien à domicile est un enjeu de premier ordre.

A l'échelle de la CCEL, on constate deux segments de demande seniors : celle des seniors entre 60 et 70 ans, qui s'orientent encore fortement vers l'offre de maisons en accession et locative ; et celle des 70 ans et plus qui se focalisent sur le collectif, très majoritairement locatif. Attention toutefois, cette demande, en l'état actuel de l'offre, n'est pas très importante en volume. Elle représente une trentaine d'emménagement annuels à l'échelle CCEL, à 90% des personnes seules.

De plus, sur le territoire de la CCEL, à l'image de l'ensemble des ménages, les personnes âgées de 60 ans et plus disposent d'un niveau de revenu élevé, surtout pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans. A partir de 75 ans, les niveaux de revenus baissent eu égard au phénomène de veuvage.



Ainsi, sur le territoire de la CCEL, si le vieillissement de la population est enclenché, les seniors sont encore jeunes, en capacité d'occuper un logement autonome. Les problématiques relatives au grand âge, appelant des réponses adaptées dans des structures dédiées, ne sont pas d'actualité à court terme et dans le temps du prochain PLH.

Pour autant, l'ensemble des communes se préoccupent de ce vieillissement et veillent à proposer une offre adaptée sur leur territoire.

	Offre	Projets
COLOMBIER SAUGNIEU		- Réflexion en cours sur la création de logements sociaux orientés seniors (environ 10 logements)
GENAS	- 1 maison de retraite - 1 EHPAD	- Réflexion en cours sur la création d'une résidence senior (environ 20 logements)
SAINT BONNET DE MURE	- 1 EHPAD - 1 maison de retraite privée : environ 90 places	- Création de logements autonomes, environ 40, pouvant bénéficier des services de l'EHPAD - Projet de lotissement, intégrant 7 logements sociaux dédiés à des personnes âgées
SAINT LAURENT DE MURE	- 1 résidence intergénérationnelle de 30 logements dans la ZAC du centre-ville : 15 logements à destination de seniors, 15 à destination de jeunes	
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	- Résidence Le Préau : 6 logements réhabilités orientés pour des personnes âgées - Résidence Les Magnolias (OPAC) : logements de plain-pied	- Réflexion en cours sur la création d'une résidence senior en (environ 20 logements), à proximité de la résidence Le Préau
JONS	- 1 maison de retraite	
PUSIGNAN		- Résidence senior services (environ 20 logements)
TOUSSIEU		- Réflexion en cours sur la création d'une structure pour personnes âgées et/ou soutien de projets pour une mixité intergénérationnelle

8.3 Les ménages défavorisés

La CCEL s'est mobilisée en faveur des ménages défavorisés en élaborant et mettant en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), signée en février 2020.

8.3.1 Le document cadre de la CIL de la CCEL

Rappel des orientations du document cadre de la CIL

Orientation n°1 : Favoriser l'égal accès au parc social des publics prioritaires

- Axe n°1 : Atteindre les objectifs réglementaires en termes d'attributions aux publics prioritaires
- Axe n°2 : Mieux connaître le peuplement du parc social pour identifier si des actions correctives sont à mettre en place
- Axe n°3 : Mieux comprendre les dispositifs d'accompagnements sociaux du territoire

Orientation n°2 : Fluidifier les attributions et faciliter la coopération bailleur-réservataire

- Axe n°1 : Être transparent sur les critères d'attribution des différents partenaires
- Axe n°2 : Harmoniser la procédure d'instruction, à la libération d'un logement réservé
- Axe n°3 : Savoir solliciter le réseau pour les attributions urgentes

Orientation n°3 : Faciliter le parcours résidentiel au-delà du parc social pour augmenter la rotation sur ce parc social

- Axe n°1 : Surveiller les demandes en attente qui n'arrivent jamais en 1ère position en CAL
- Axe n°2 : Observer les cas de suroccupation et sous occupation
- Axe n°3 : Accompagner les locataires vers le parc privé ou l'acquisition
- Axe n°4 : Réfléchir à des moyens incitant les ménages en sur/sous occupation, dépassement de plafond à muter vers un autre logement
- Axe n°5 : Faire le lien entre la politique de construction (PLH) et la politique d'attributions

8.3.2 Les engagements pris dans la CIA

Dans le cadre de sa CIA, la CCEL a retenu les engagements suivants :

- Engagement annuel quantifié au regard du 1^{er} quartile : au moins 25% des attributions suivies de baux signés doivent être faites à des ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile ;
- Engagements annuels quantifiés et territorialisés au regard des publics prioritaires : au moins 25% des attributions doivent être faites aux ménages reconnus prioritaires. Dans son document cadre relatif aux

orientations, la CCEL a décidé de reprendre le public prioritaire prévu par l'Accord Collectif Départemental d'Attribution (ACDA) du Rhône.

Rappel des publics prioritaires prévu par l'Accord Collectif Départemental d'Attribution (ACDA)

- Ménages DALO
- Personne dépourvue de logement et/ou hébergée chez un tiers
- Ménage sortant de CHRS ou ALT
- Ménage ayant obtenu le statut de réfugié
- Ménage sortant de résidence sociale et foyer de jeunes travailleurs
- Personne précarisée ou active précaire avec un logement trop cher
- Ménage dont au moins une personne est soit en situation de handicap physique ou psychique, soit de santé nécessitant un logement adapté
- Ménage en expulsion locative ou accédant à la propriété en difficulté de remboursement et menacé de saisie, devant vendre son logement, sans solution
- Ménage occupant de logement énergivore dont la rénovation ne peut pas intervenir
- Jeune en rupture familiale avec un risque de mise à la rue
- Personne victime de violences intrafamiliales

8.3.3 Premier bilan de la CIA

La CIA de la CCEL a été signée en février 2020. A la fin de l'année 2020, le bilan à l'échelle des 8 communes s'établit à 85 attributions dont 24 (28.24%) en faveur de ménages dont les revenus sont inférieurs au premier quartile.

Soulignons toutefois que le seuil du 1^{er} quartile appliqué sur la CCEL est élevé, parmi les plus élevés au niveau départemental et national.

	Seuil du 1 ^{er} quartile (2020)
CA de l'Ouest Rhodanien	8 112 €
CA Villefranche Beaujolais Saône	8 256 €
Métropole de Lyon	8 542 €
CC Saône Beaujolais	9 568 €
CC de l'Est Lyonnais	11 639 €
CC de la Vallée du Garon	10 240 €

Concernant l'attribution aux publics prioritaires, pour cette année 2020, les objectifs ont également été atteints, puisque 45.9% des attributions ont été réalisées au profit des publics prioritaires.

	Réalisé	Objectifs	% objectifs	Nb total d'attributions	% attributions aux publics prioritaires
CCEL	39	26	150%	85	45,9%

8.3.4 Les logements d'urgence

A l'échelle de la CCEL, l'offre de logements d'urgence est limitée : seulement 2 logements recensés à l'échelle des 8 communes.

8.4 Les gens du voyage

Le territoire de la CCEL dispose d'une offre importante, qui répondait aux exigences de l'ancien schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017, à savoir :

- Aire de grand passage (capacité d'accueil entre 50 et 120 caravanes) à Saint Laurent de Mure ;
- Aire d'accueil à Saint Bonnet de Mure (capacité d'accueil 35 places) ;
- Aire d'accueil à Genas (capacité d'accueil 16 places) ;
- Terrain familial (capacité d'accueil 12 emplacements) à Saint Laurent de Mure, situé en zone B du PEB et dans un état dégradé.

La gestion des aires d'accueil est confiée à la société SG2A L'Hacienda.

Cependant, la CCEL reste confrontée à des problématiques récurrentes de réparation (usure et détérioration) et d'impayés

Une mission de médiation et d'intervention sociale est assurée par la société le Relais G2A sur les deux aires d'accueil et du terrain locatif familial.

Dans le schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025, adopté en février 2020, il est prescrit la création d'un terrain familial de 13 emplacements en remplacement de l'existant sur le territoire de la CCEL.

9. Diagnostic foncier

9.1 Un foncier soumis à diverses contraintes

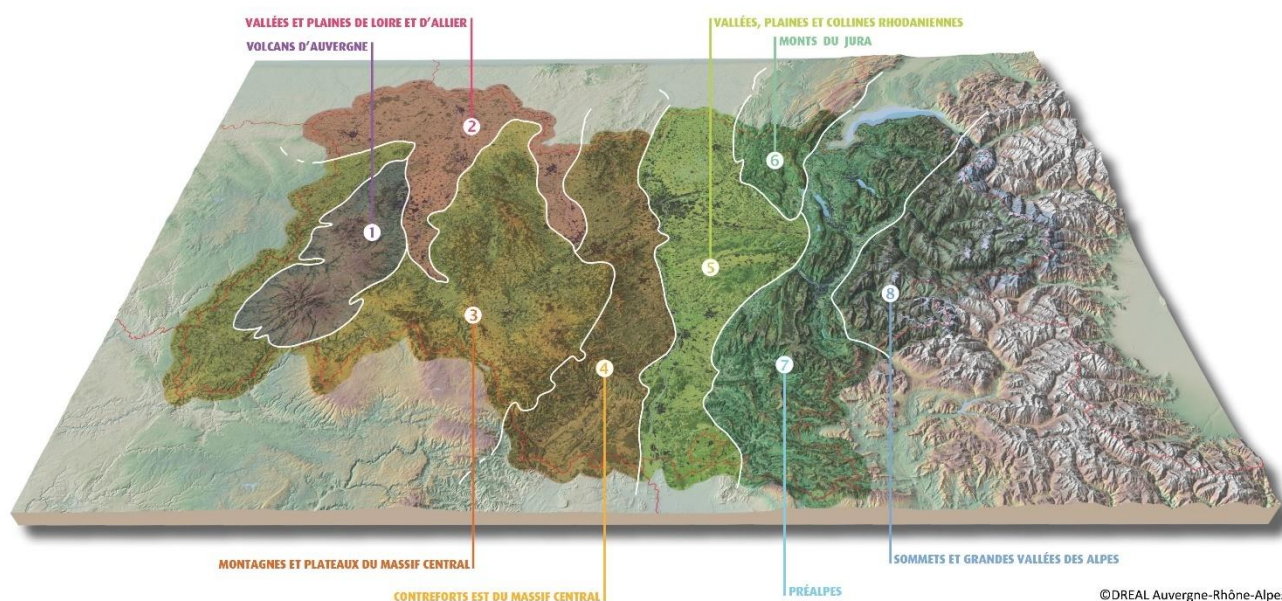
9.1.1 Un territoire marqué par de grandes infrastructures

Situation géographique et administrative

Le territoire fait partie intégrante de l'agglomération lyonnaise. Il s'agit d'un vaste territoire de 74 communes dont la population est estimée à 1,45 millions habitants et près de 730 000 emplois.

Un territoire inscrit dans le paysage des Plaines de l'Est Lyonnais

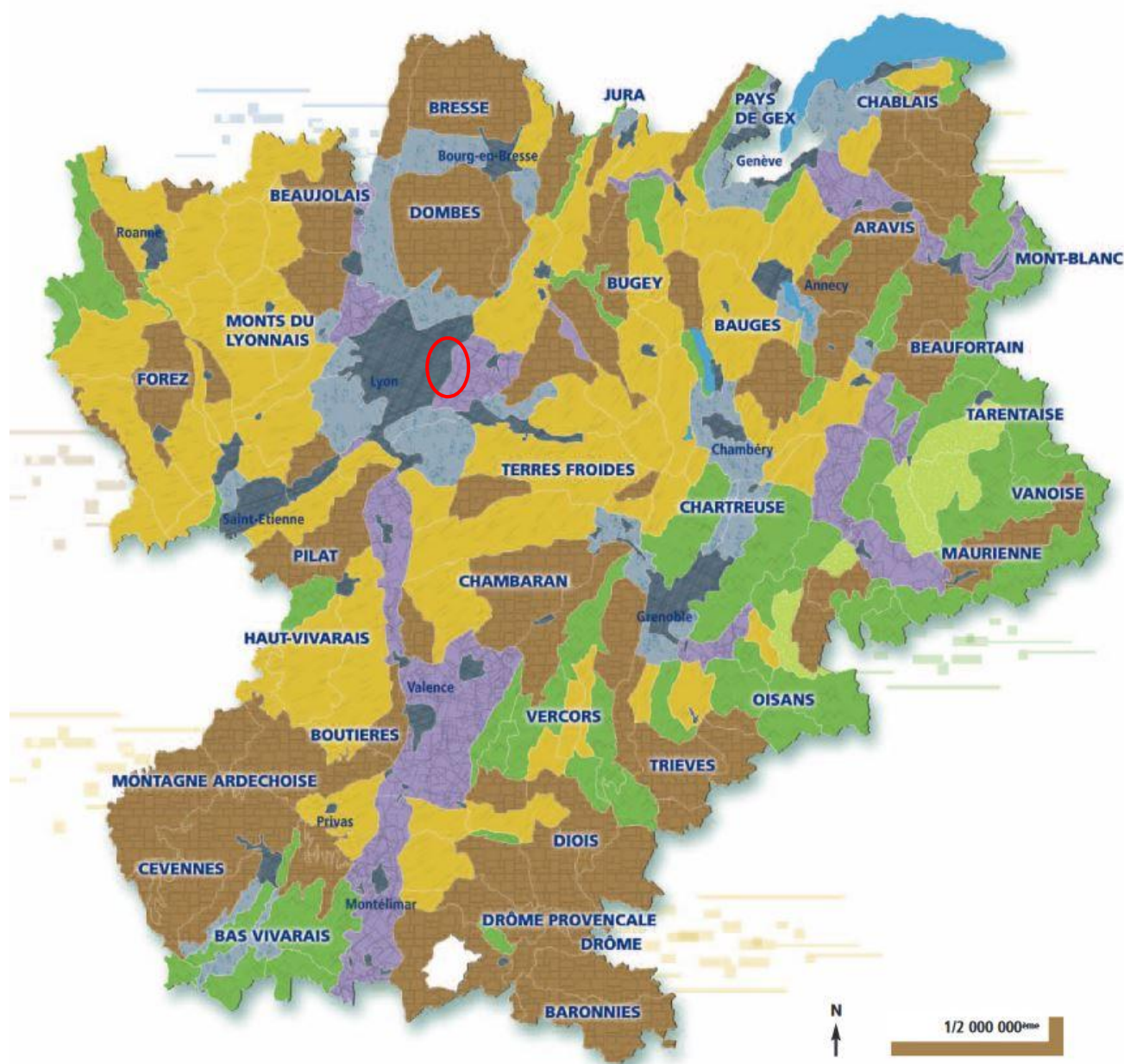
Le territoire de la communauté de communes est inscrit dans l'unité paysagère « Vallées, plaines et collines rhodaniennes ». Ce paysage se caractérise par la présence des cours de la Saône puis du Rhône. On y retrouve un « continuum urbain et industriel semblant prolonger la métropole lyonnaise le long d'infrastructures de transport et d'énergie, il est aussi un « paysage de passage » par lequel une population de touristes transite vers le sud et les vacances. Paradoxalement, il est aussi vécu au quotidien par une population résidentielle de plus en plus nombreuse : le bassin d'emploi y est dynamique, l'habitat s'étend, les industries et services s'implantent, l'agriculture s'intensifie... Les évolutions du cadre de vie sont rapides et tendent vers une simplification banale des paysages ».



Carte des unités paysagères d'Auvergne-Rhône-Alpes. Source : www.paysages.auvergne-rhone-alpes.gouv.fr

Plus précisément, le territoire est compris dans la plaine de l'Est Lyonnais. Il s'agit d'un territoire regroupant de nombreuses communes à cheval sur les départements du Rhône et de l'Isère dont font parties les communes de l'intercommunalité.

C'est un territoire marqué par la présence de tous les modes de transports : aéroport, autoroute, routes nationales et lignes de TGV. En ce sens, le territoire est mouvement permanent. La proximité avec Lyon apporte un développement conséquent au territoire : la densité d'habitation y est relativement forte et les communes ne cessent d'attirer de nouvelles populations à la recherche d'espaces plus grands et à des prix plus abordables. Aussi, le paysage est fortement marqué par la présence de zones d'activités industrielles et commerciales



Typologies des paysages



Source : extrait de l'observatoire régional des paysages de Rhône-Alpes.

9.1.2 Un territoire soumis aux risques et nuisances

Le territoire de la communauté de communes de l'Est Lyonnais est soumis à quelques risques

Les risques naturels

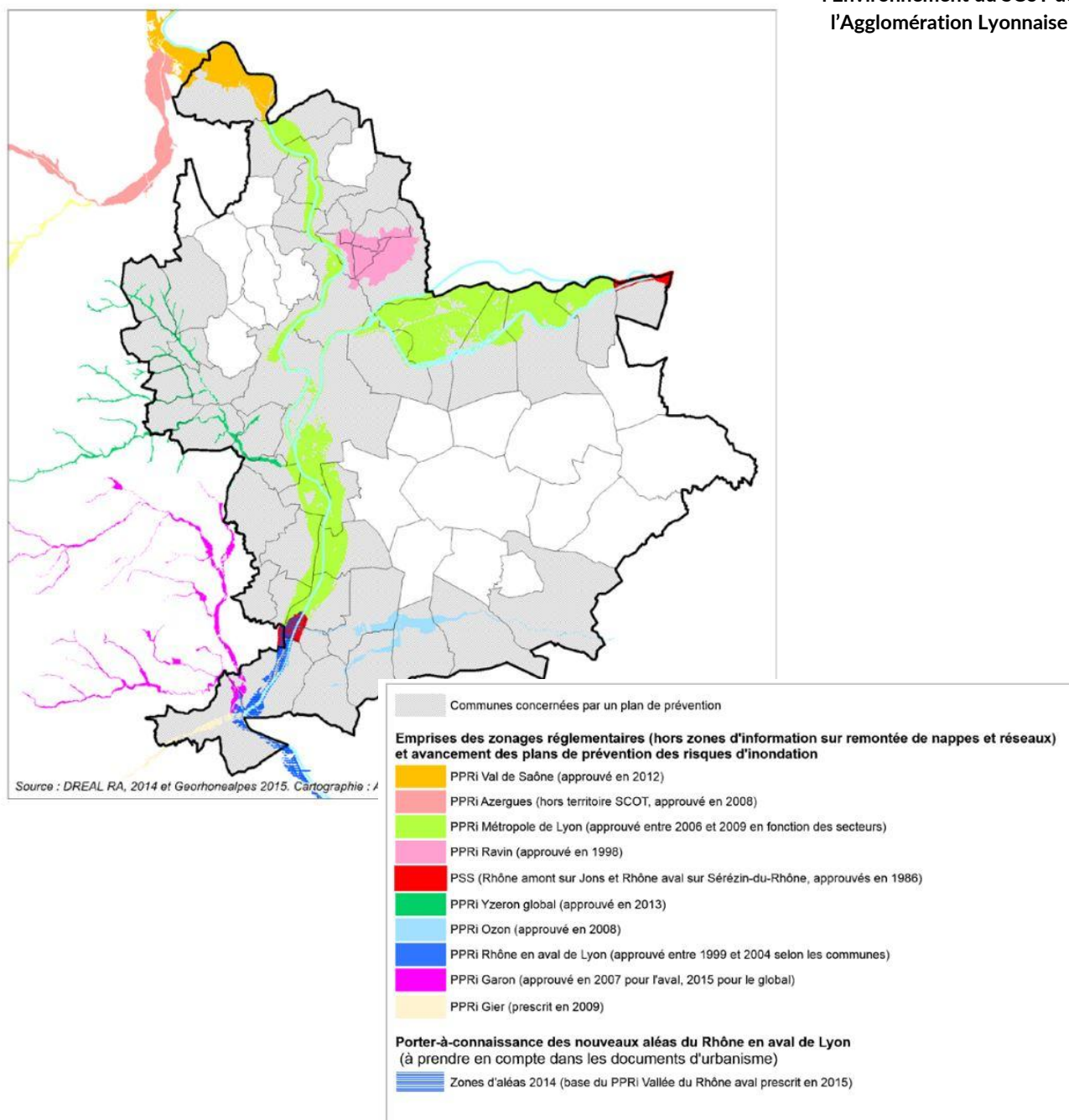
LE RISQUE INONDATION

Seules deux communes du territoire sont concernées par un plan de prévention :

- Jons, concerné par le plan des surfaces submersibles (PSS) du Rhône amont ;
- Saint Pierre de Chandieu, concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'Ozon.

Plans de prévention des risques d'inondation

Source : Etat Initial de
l'Environnement du SCoT de
l'Agglomération Lyonnaise



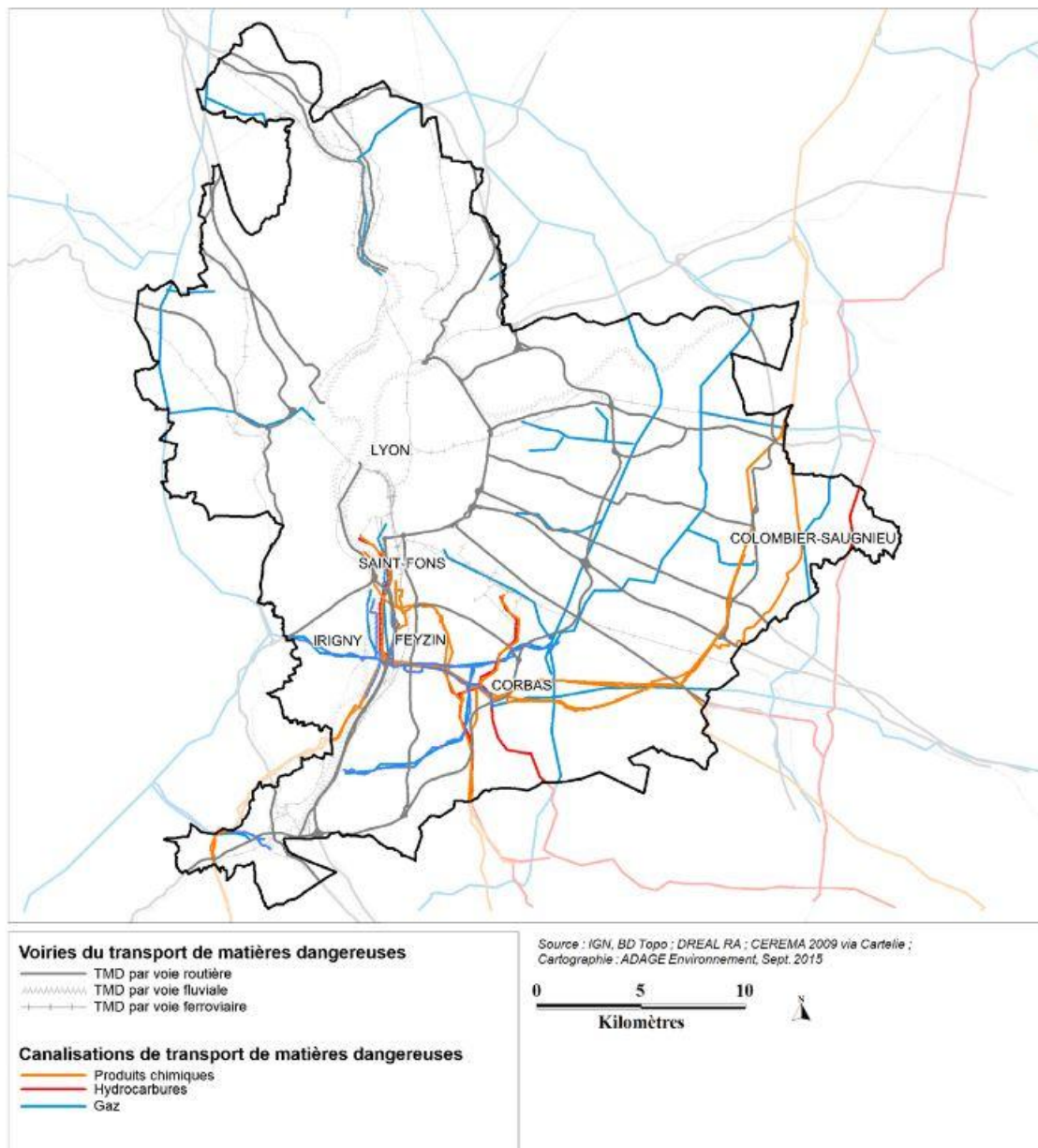
Les risques technologiques

LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Ce risque peut provenir du trafic routier, du fret, des canalisations de gaz haute pression et du transport privé de matières radioactives. Bien que l'ensemble du territoire soit vulnérable au risque TMD, des zones sont particulièrement sensibles du fait de l'importance du trafic. Les autoroutes A43 et 432 sont des lieux de passages fréquents pour le transport routier.

Des canalisations de gaz, de produits chimiques et d'hydrocarbures traversent également le territoire.

Transport de matières dangereuses



Source : Etat Initial de l'Environnement du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise

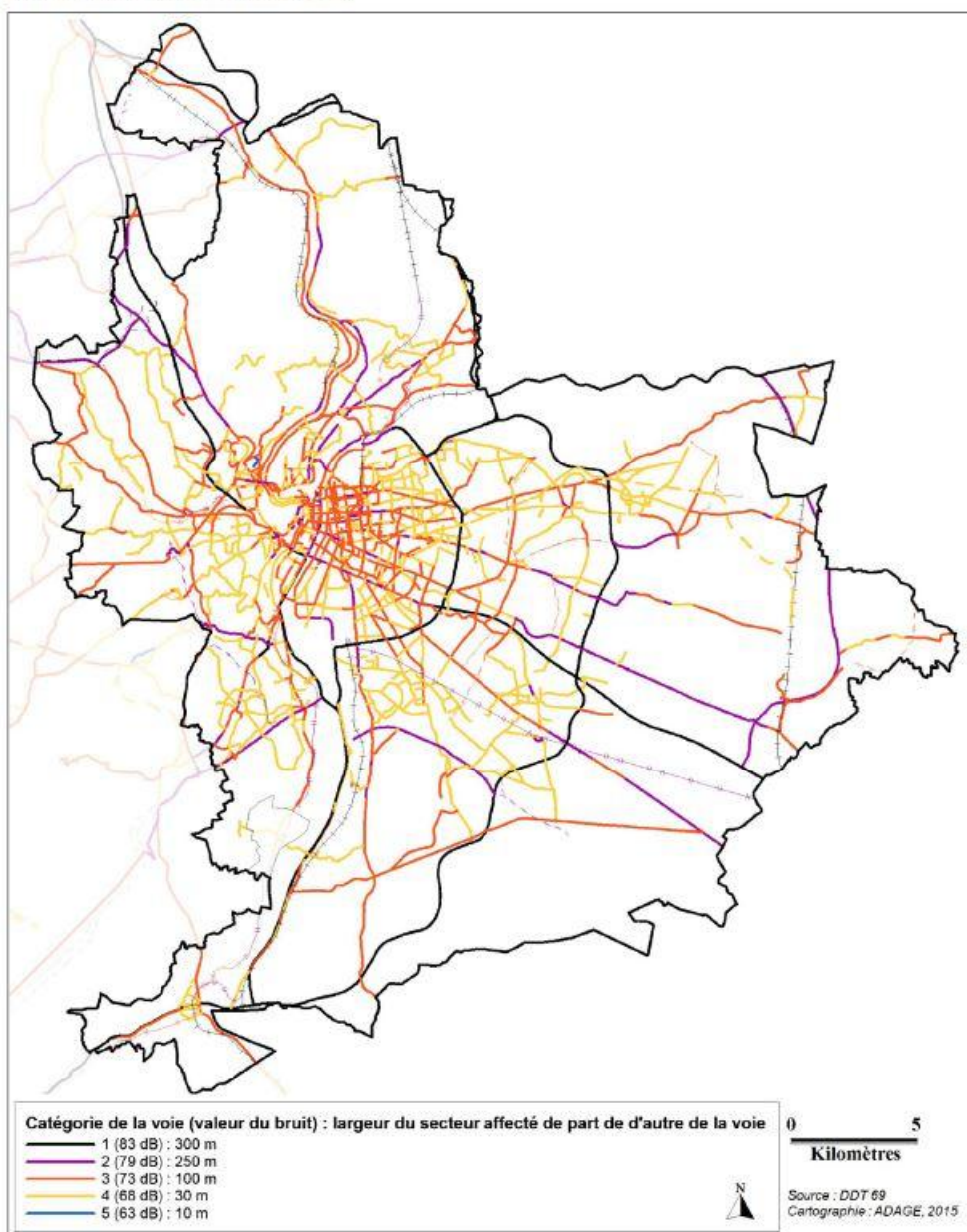
Les principales nuisances observées sur le territoire

LES NUISANCES SONORES ROUTIERES

Le territoire est doté de quelques axes de transports majeurs d'échelle nationale à départementale. En ce sens, certains axes entraînent des nuisances sonores liées au trafic autoroutier. Ces axes sont :

- L'autoroute A43 qui traverse Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure ;
- L'autoroute A432 qui traverse Saint Laurent de Mure ; Colombier Saugnieu, Pusignan et Jons ;
- Les routes départementales D517 (Pusignan) et D306 (Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure)

Classement sonore routier (2009)

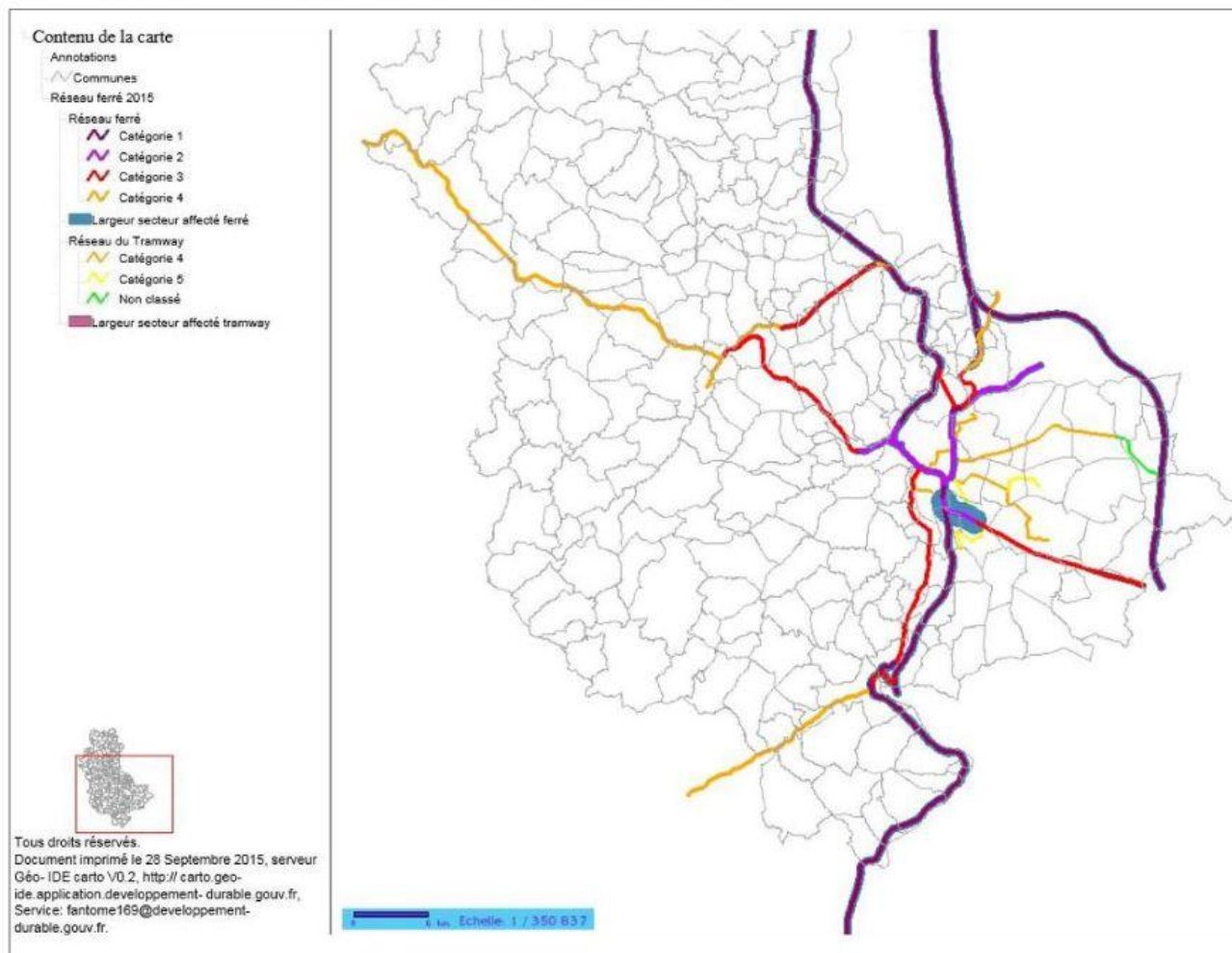


Source : Etat Initial de l'Environnement du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise

LES NUISANCES SONORES FERROVIAIRES

Le territoire est soumis à des nuisances sonores dues au trafic ferroviaire. Ces nuisances sont principalement induites à la ligne de TGV desservant la gare de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry.

Classement sonore des infrastructures ferroviaires et tramways (2016)



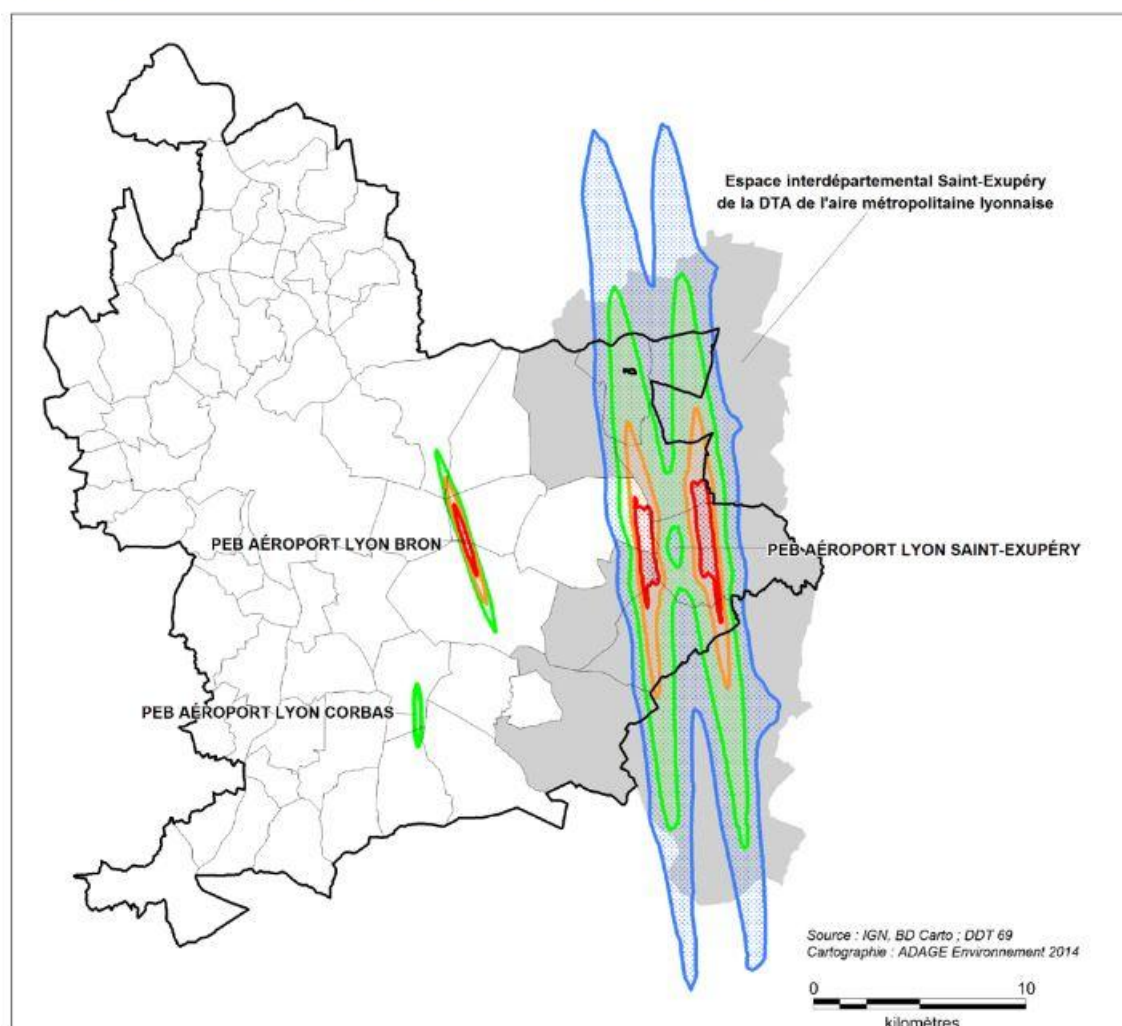
Source : Etat Initial de l'Environnement du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise

LES NUISANCES SONORES AERIENNES ET LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

La présence de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry entraîne des nuisances sonores liées au trafic aérien. Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été mis en place dans l'objectif de définir des secteurs autour de l'aéroport dans lesquels la construction et la rénovation de logements sont limités en fonction de la gêne sonore occasionnée.

Le PEB distingue 4 zones de restriction décroissante (de A à D) allant de l'interdiction de construire à l'autorisation sous conditions d'isolation.

Plans d'exposition au bruit (PEB) des infrastructures aéroportuaires



Source : Etat Initial de l'Environnement du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise

LE PLAN DE GÊNE SONORE (PGS)

Le plan de gêne sonore (PGS) délimite les zones de bruit à l'intérieur desquelles les riverains peuvent demander une aide financière pour insonoriser leur logement en fonction du niveau de gêne. L'aéroport de Lyon-Saint Exupéry est concerné. A la date de juillet 2015, 390 logements ont fait l'objet d'un octroi d'aide sur 422 logements éligibles sur les communes de Jons, Pusignan, Colombier Saugnieu et Saint Laurent de Mure.

9.1.3 Un territoire aux milieux naturels singulier

Le patrimoine naturel est composé de grandes plaines agricoles et de la présence du fleuve Rhône, au nord du territoire.

Dans ce contexte, le territoire de la communauté de communes est couvert par plusieurs secteurs de protection, préservation ou valorisation de ce patrimoine naturel :

- 1 Site Natura 2000 ;
- 4 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ;
- Des espaces naturels sensibles (ENS).

Natura 2000

Réseau européen de sites écologiques, le Réseau Natura 2000 vise principalement la préservation de la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

Seule la commune de Jons est concernée par un site Natura 2000 : il s'agit des milieux alluviaux et aquatiques du fleuve Rhône.

Les ZNIEFF

Outils de connaissance de la biodiversité, les ZNIEFF, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, constituent des inventaires qui ne possèdent pas juridiquement le statut de protection.

Les ZNIEFF de type 1, correspondent à des espaces à superficie réduite, homogènes d'un point de vue écologique et d'intérêt régional, national ou communautaire.

Les ZNIEFF de type 2, correspondent à de grands ensembles naturels riches disposant de potentialités biologiques considérables.

- 3 ZNIEFF de type 1 couvrent une partie du territoire :
 - Le « bassin de Miribel-Jonage » sur la commune de Jons ;
 - Les « prairies de Pusignan » sur les communes de Pusignan et Genas ;
 - Les « prairies de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry » sur les communes de Colombier Saugnieu et Pusignan.
- 1 ZNIEFF de type 2 correspondant à l'ensemble formé par le fleuve Rhône, ses îles et ses brotteaux à l'amont de Lyon. Seule la commune de Jons est concernée par une ZNIEFF de type 2.

Les Espaces Naturels Sensibles

Pour préserver et sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, les Conseils Généraux ont la possibilité de mettre en place une politique active d'acquisition foncière ou de gestion contractuelle. Les départements protègent ainsi des sites d'intérêt départemental reconnus pour permettre à terme aux citoyens de profiter pleinement de ces territoires exceptionnels.

Sur le territoire de la CC de l'Est Lyonnais, deux espaces naturels sensibles sont référencés. Il s'agit du Parc Miribel Jonage à Jons et de V vert Nord à Genas.

9.2 Les outils de planification mobilisés

9.2.1 Le schéma de cohérence territoriale

Le SEPAL (syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise) créé en 1985 et refondé en 2002, a pour vocation d'élaborer le SCoT dont il assure le suivi de sa mise en œuvre.

Le SCoT a été approuvé le 16 décembre 2010 et fixe le cap pour les politiques publiques en matière d'habitat, d'économie, de déplacements et d'environnement jusqu'à l'horizon 2030.

Ainsi, les objectifs du SCoT définis à l'horizon 2030, à ce jour en vigueur, sont les suivants :

- 150 000 nouveaux habitants ;
- 150 000 logements à construire ;
- 7 500 logements neufs à produire chaque année ;
- 2000 hectares de foncier pour l'accueil d'activités économiques.

9.2.2 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

Les 8 communes de la CCEL disposent de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

COMMUNES	DATE D'APPROBATION DU DOCUMENT	DATE DE LA DERNIERE MODIFICATION
COLOMBIER SAUGNIEU	28 juin 2017	Modification n°2 approuvée le 12 octobre 2022
GENAS	08 avril 2019	Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 juin 2021
JONS	23 octobre 2020	
PUSIGNAN	9 novembre 2015	Modification n°5 approuvée le 15 mai 2017
SAINT BONNET DE MURE	20 février 2020	
SAINT LAURENT DE MURE	11 juillet 2012	Modification n°5 approuvée le 14 avril 2022
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	28 février 2019	Mise à jour approuvée le 21 mai 2019
TOUSSIEU	17 juillet 2014	

La plupart des documents d'urbanisme sont relativement récents.

La date d'approbation des documents donne une indication sur l'intégration des dernières évolutions réglementaires (2013 : loi Grenelle, 2014, loi ALUR).

Ainsi, 5 communes disposent de documents récents, datant de 2017 à 2020. Pour ces communes, les nouvelles dispositions réglementaires ont dû être intégrées.

9.2.3 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements

Les communes avec leurs PLU disposent d'outils règlementaires pour planifier le développement de leur territoire. Trois d'entre eux permettent une planification au service de la diversification de l'offre de logements.

- **Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)** : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- **Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale** : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m² et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrains ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les deux outils précédemment présentés).

La différence de poids règlementaires de ces 3 outils interroge d'emblée sur leur utilisation sur le territoire et leur poids dans la production de logements accessibles.

La mixité sociale

Pour les communes disposant d'un PLU, deux outils majeurs peuvent être mobilisés pour favoriser la production de logement social :

- Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)
- Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale

A l'échelle des 8 communes de la CCEL, toutes les communes mobilisent ces outils dans leur PLU avec une utilisation plus importante

- Saint Pierre de Chandieu, Saint Bonnet de Mure, Saint Laurent de Mure et Genas, : **emplacements réservés définis pour faire du logement social (ER MS)**.
- Toussieu, Saint Bonnet de Mure, Saint Laurent de Mure, Colombier Saugnieu, Pusignan, Genas, Saint Pierre de Chandieu et Jons : **secteurs de mixité sociale (SMS)**.

Surface des prescriptions surfaciques des PLU par communes (en hectare)	Emplacements réservés	Servitudes de mixité sociale
COLOMBIER SAUGNIEU	-	10 ha
GENAS	5,7 ha	-
JONS	-	3,1 ha
PUSIGNAN	-	184,7 ha
SAINT BONNET DE MURE	0,3 ha	14 ha
SAINT LAURENT DE MURE	-	21,6 ha
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	1,7 ha	-
TOUSSIEU	-	3,2 ha
TOTAL CCEL	7.7 ha	236.6 ha

Par ailleurs, des exigences de production de logements sociaux peuvent être formulées dans les règlements des documents locaux d'urbanisme. 7 communes ont fait ce choix. Seule la commune de Toussieu, dont le PLU date de 2014, n'a pas de dispositions écrites du règlement écrit imposant la réalisation de logements locatifs sociaux.

- **Genas (extraits du règlement du PLU, zones Uc et Ue)**

« Toute opération de 4 logements et plus devra prévoir 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Lorsque l'opération compte 1 ou 2 logements sociaux exigés, ces derniers seront de type PLUS et à partir de 3 logements sociaux exigés, le ratio suivant sera appliqué parmi les logements exigés : 30% minimum en PLAI, 20% max en PLS et le restant en PLUS.

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-41-4° et R151-38-3°, les programmes de logements devront respecter le pourcentage de logement locatif social indiqué. »

- **Jons (extrait du règlement du PLU, zone UA)**

« Sont admis en zone UAd, les constructions à usage de logements sous condition que pour tout projet créant 4 logements et plus, 25% du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif. »

A l'aune de cette première analyse, ces outils sont à ce jour mobilisés de manière très importante sur le territoire.

La diversification de l'offre de logements

A partir des documents locaux d'urbanisme disponibles, l'analyse des OAP à vocation habitat fait ressortir que les communes identifient un pourcentage ou un nombre de logements sociaux à produire dans leurs OAP

- **Genas** impose 30% à 40% de logement locatif social dans les 10 OAP à vocation d'habitat de la commune. Certaines parcelles concernées par les OAP ont l'obligation d'accueillir 100% de logements locatifs sociaux.
- **Jons** impose 30% de logement locatif social sur l'OAP « Les Bouchetières 2 »

- **Pusignan** impose un minimum de 20% de logement locatif social dans les 4 OAP à vocation d'habitat du PLU.
- **Saint Bonnet de Mure** impose des logements locatifs sociaux dans les 10 OAP à vocation d'habitat prévues dans le PLU. Les taux varient de 20 à 50% selon les projets.
- **Saint Laurent de Mure** impose 20% de logements locatifs sociaux dans 7 des 9 OAP à vocation d'habitat du PLU de la commune.
- **Saint Pierre de Chandieu** impose 25% de logements locatifs aidés dans la majorité des OAP de la commune. Seules 3 OAP imposent 25% de logements en « accession sociale ».
- **Toussieu** impose 25% de logements conventionnés en catégories PLS sur les secteurs « Petite Côte » et « Champie est ». Les autres OAP n'imposent pas la réalisation de logements locatifs sociaux.
- **Colombier Saugnieu** impose 25% de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des OAP du PLU de la commune.

9.2.4 Des outils fonciers encore peu mobilisés

L'EPF de l'Ouest Rhône-Alpes

L'établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) a signé plusieurs conventions avec les communes de la CC de l'Est Lyonnais. Dans le cadre de son Plan Partenarial d'Intervention 2015-2020, six communes de la CCEL ont signé une convention tripartite avec l'EPORA et la CCEL dont voici le détail ci-dessous (en juillet 2021) :

Commune	Type de convention	Date de la convention	Date d'échéance
Colombier Saugnieu	COP Chemin de Plambois	30/01/2018	25/01/2023
Colombier Saugnieu	CEVF multisites	15/06/2018	15/06/2022
Jons	CEVF Nord Est centre bourg	27/12/2017	27/12/2021
Jons	COP les Bouchetières	En cours de signature	
Pusignan	CEVF centre-ville	25/10/2019	25/10/2023
Saint Laurent de Mure	CEVF centre-ville	27/11/2019	27/11/2022
Saint Pierre de Chandieu	CEVF centre bourg	26/12/2018	26/11/2021
Toussieu	CEVF centre-ville	03/11/2020	03/11/2024
Toussieu	CVSF Toussieu (convention signée dans le cadre du nouveau Plan Partenarial d'Intervention 2021-2025)	En cours de signature	

Source : CCEL juin 2021

La commune de Genas dispose de 2 conventions avec l'EPORA. En constat de carence, elle a dû déléguer son droit de préemption à l'EPORA. La CCEL n'est pas signataire de la convention entre l'EPORA et Genas :

- **Une convention de recomposition foncière n° 69B029 signée le 29 décembre 2016** dont le périmètre englobe des terrains situés en centre-ville de part et d'autre du chemin de la Grange, et le long de la rue de l'Egalité, sur une surface d'environ 1,54 ha.

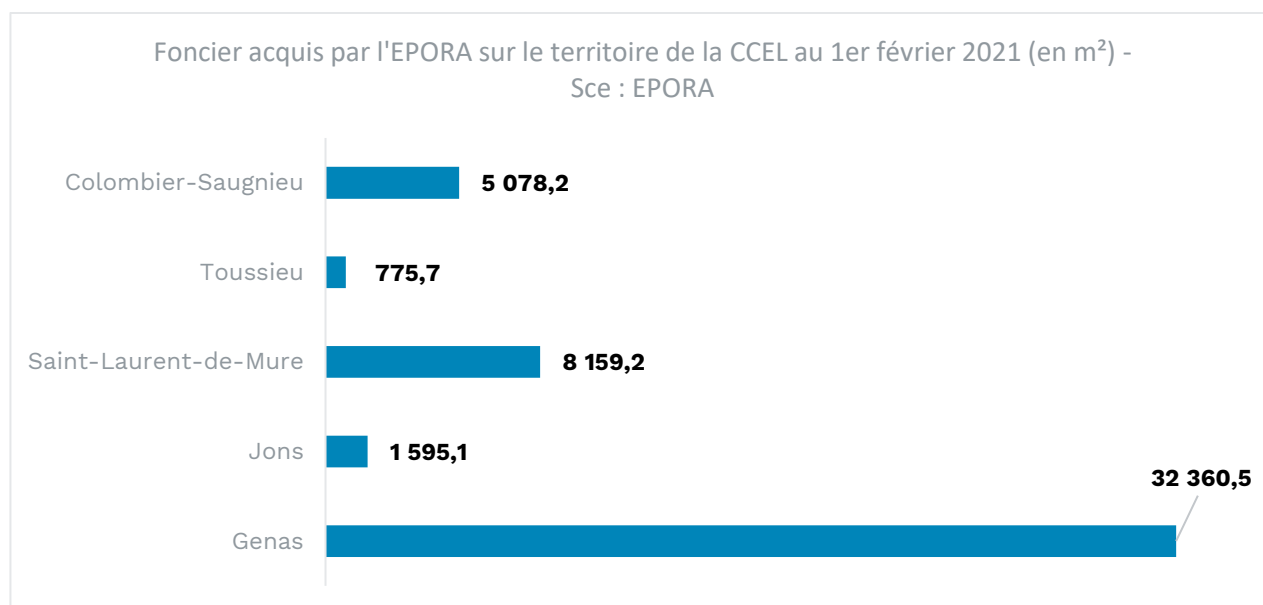
Cette convention d'une durée de 10 ans à compter de sa signature est donc exécutoire jusqu'au 29 décembre 2026. Elle sert à instituer une stratégie d'action foncière à long terme pour reconstituer une (ou des) assiette foncière suffisamment vaste permettant l'émergence d'opérations immobilières telles que définies au nord-est de l'OAP1 inscrite dans le PLU. Cette convention sert ainsi à éviter le morcellement parcellaire et favorise l'émergence de projets de centralité urbaine.

- **Une convention de partenariat SRU n°69B054 signée le 12 février 2019** et modifiée par avenant n°1 le 8 octobre 2019. Cette convention couvre l'ensemble du territoire urbain communal avec 5 secteurs prioritaires : le centre-ville « Monturet », la centralité et l'est d'Azieu, Quincieu et la centralité de Vurey.

Cette convention de veille foncière tripartite (Préfet-EPORA-Commune) fait suite à l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2017. Liée à l'état de carence de la commune, elle est en vigueur jusqu'au 12 février 2022. Aucune étude n'a été lancée sur la base de cette convention. Cependant comme signalé précédemment plusieurs études pré-opérationnelle avait déjà été menées par l'EPORA par le biais d'une ancienne convention d'études et de veille foncière « multisites » en vigueur au moment de la révision générale du PLU, avant 2019. Ces précédentes études avaient porté sur les 5 secteurs déjà cités et ont abouti à la définition des OAP n°1,2,3,6 et 7, du PLU en vigueur.

Seule la commune de Saint Bonnet de Mure n'a pas signé de convention avec l'EPORA.

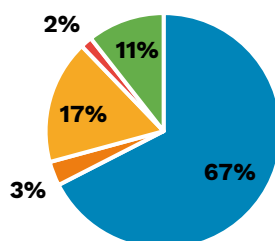
En date du mois de février 2021, l'EPORA dispose d'un stock foncier d'environ 4,8 hectares sur le territoire de la CCEL.



Deux tiers du stock de l'EPORA est concentré sur la commune de Genas (67%). Les autres communes disposent d'un stock plus résiduel.

Foncier acquis par l'EPORA sur le territoire de la CCEL au 1er février 2021 (en m²) - Sce : EPORA

■ Genas ■ Jons
■ Saint-Laurent-de-Mure ■ Toussieu
■ Colombier-Saugnieu



La politique foncière des communes

Les communes du territoire de la CCEL ont des stratégies foncières propres à chacune.

Commune	Stratégie foncière
Colombier Saugnieu Type : COP Chemin de Plambois Date d'échéance : 25/01/2023 Type : CEVF multisites Date d'échéance : 15/06/2022	Commune bien accompagnée par l'EPORA. Deux conventions en cours sur toutes les OAP de la commune. Périmètre dans un contexte de renouvellement urbain important (dents creuses, grands tènements libres dans l'enveloppe urbaine, mutation de bâtiments agricoles). Lancement en juin 2021 d'une étude de faisabilité pour modifier et préciser l'OAP n°2 (chemin de Plambois).
Genas Type : COP Chemin de la Grange Date d'échéance : 29/12/2026 Type : CEVF multisites Date d'échéance : 26/11/2025	La Commune de Genas dispose actuellement de deux conventions en vigueur avec l'EPORA : Une convention de recomposition foncière n° 69B029 signée le 29 décembre 2016 dont le périmètre englobe des terrains situés en centre-ville de part et d'autre du chemin de la Grange, et le long de la rue de l'Egalité, sur une surface de 1,54 Ha environ. Cette convention sert à instituer une stratégie d'action foncière à long terme pour reconstituer une (ou des) assiette foncière suffisamment vaste permettant l'émergence d'opérations immobilières telles que définies au nord-est de l'OAP1 inscrite dans le PLU. Cette convention sert ainsi à éviter le morcellement parcellaire et favorise l'émergence de projets de centralité urbaine. Aucune étude n'a été réalisée à ce jour par le biais de l'actuelle convention. Cependant, il faut signaler que l'ensemble du périmètre de l'OAP1 du PLU (ainsi que d'autres OAP) avait été définie au moment de la révision générale du PLU sur la base d'une précédente étude de faisabilité pré-opérationnelles réalisée par l'EPORA sur la base d'une précédente convention d'étude et de veille foncière. Enfin, cette convention de recomposition foncière a été le document support permettant l'acquisition des parcelles sises 18 chemin de la Grange, rétrocédées depuis fin 2020 à la Commune et plus récemment la parcelle sise 14 rue de l'Egalité, en portage par l'EPORA.

	Une convention de veille et de stratégie foncière fait suite à la précédente convention de partenariat SRU signée en février 2019. Cette nouvelle convention est instaurée sur l'ensemble du territoire communal et a pour objectif de déterminer les périmètres géographiques communaux sur lesquels des projets d'aménagement d'initiative publique pourront être envisagés, d'en étudier les potentiels de développements urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré opérationnelles et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée au de l'offre de l'EPOA. Les portages fonciers et études préalables ont vocation à s'inscrire dans un Périmètre de Veille Renforcée (PEVR) en vue de préparer une convention opérationnelle ou de réserve foncière. Ces PEVR définis par l'EPOA constituent des actes d'exécutions de la Convention de Veille Stratégique Foncière qui ont essentiellement pour effet d'engager l'EPOA sur une durée de portage de biens de 4 ans.
Jons Type : CEVF Nord Est centre bourg Date d'échéance : 27/12/2021	Commune accompagnée par l'EPOA. Une convention en cours sur la seule OAP en zone AU ouverte à l'urbanisation de la commune (OAP les Bouchetières). En 2019, réalisation d'une étude de capacité pour vérifier la faisabilité et optimiser de l'OAP (faisabilité économique). La commune est propriétaire d'une parcelle mais n'a pas la volonté de l'urbaniser à court terme. La convention avec l'EPOA arrivant à échéance dans peu de temps, une COP est en cours de signature sur le périmètre de l'OAP Bouchetières.
Pusignan Type : CEVF Centre-ville Date d'échéance : 25/10/2023	Veille foncière attentive de la commune mais aucun foncier communal. Dispose d'une convention avec l'EPOA sur le centre bourg de la commune et donc sur le secteur de l'OAP. De nombreux blocages fonciers retardent l'acquisition de tènements stratégiques. Pas d'études programmées. La commune a une stratégie d'acquisition foncière mais principalement à destination du développement économique.
Saint Bonnet de Mure Aucune convention signée avec l'EPOA	Pas de convention avec l'EPOA car très peu d'opportunité. La commune dispose d'une réserve foncière pour la réalisation d'un espace de loisirs. Récemment, avec le fort dynamisme des marchés et la révision du PLU, les opérations le long de la RD sont de plus en plus attractives auprès des opérateurs, en dépit de leur complexité foncière. De nombreux projets de collectifs voient le jour, et sont difficilement maîtrisés par la commune. Une étude de faisabilité doit être lancée prochainement sur l'OAP n°6 (rue du Forgeron).

Saint Laurent de Mure Type : CEVF Centre bourg Date d'échéance : 27/11/2022	Intervention de l'EPORA sur la ZAC du centre-ville. L'EPORA est un appui intéressant pour la commune : des acquisitions à l'amiable ont été réalisées et deux expropriations dans le cadre de la convention centre-ville. Fin 2020, une étude pré-opérationnelle a été lancée sur un périmètre qui recouvre l'OAP n°2 (clos de la foire), n°10 (docteurs vachers) et les zones Ua et Uc autour de l'Eglise. Concernant les autres acquisitions foncières avec l'EPORA, cela a permis de temporiser les acquisitions et de constituer un patrimoine foncier dans le secteur autour de l'église. L'objectif de la commune est de se constituer un patrimoine foncier pour envisager à moyen ou long terme une réhabilitation du quartier. Par ailleurs, des acquisitions directes de la commune, sur des petites parcelles, pour des élargissements de voirie par exemple
Saint Pierre de Chandieu Type : CEVF Centre bourg Date d'échéance : 26/11/2021	La convention avec l'EPORA fonctionne très bien sur le volet développement économique mais les acquisitions sont plus longues pour les projets d'habitat. La convention en cours n'a pas donné lieu à des acquisitions foncières. Travail avec l'EPORA sur des tènements économiques autour de la gare. En ce qui concerne les projets de logements, la commune achète directement les terrains, sans passer par l'EPORA. Une convention est en cours mais fait face à de nombreux blocages fonciers. En juin 2021, lancement d'une étude pré-opérationnelle sur le secteur Cadran 3 (actuellement en zone AU du PLU et soumis à un emplacement réservé pour mixité sociale). Début 2022, lancement d'une étude pré-opérationnelle sur le secteur « allée du 19 mars 1962 » en centre-bourg. En septembre 2021, lancement d'un appel à projet sur le secteur « frindeau », en plein centre-bourg, dans l'objectif de céder le foncier à un opérateur pour la construction d'une résidence sénior, d'un foyer sénior et l'extension de la bibliothèque. La convention avec l'EPORA arrive à échéance dans peu de temps.
Toussieu Type : CEVF centre-ville Date d'échéance : 03/11/2024 Type : CVSF Toussieu Date d'échéance : en cours de signature	Une convention est en cours et quelques acquisitions sont réalisées par voie de préemption par l'EPORA. Toutefois, de nombreux blocages fonciers limitent les initiatives. En septembre 2021, lancement d'une étude pré-opérationnelle avec l'EPORA sur le secteur centre-village (OAP Champie-Est) dans l'objectif de préciser, voire de modifier les éléments inscrits dans l'OAP.

Gestion des « déclarations d'intention d'aliéner » (DIA)

Chaque commune de la CCEL a son propre mode de gestion des DIA. Que ce soit de la saisie sur registre au format papier, sur un fichier excel ou sur un logiciel spécifique, il n'y a pas de pratique harmonisée à l'ensemble de la communauté de communes.

Commune	Type de gestion des DIA
Colombier Saugnieu	Saisie sur logiciel « cart@ds »
Genas	Saisie sur logiciel « droit de cité » et sur document excel
Jons	Saisie sur document excel
Pusignan	Saisie sur registre papier
Saint Bonnet de Mure	Saisie sur registre papier
Saint Laurent de Mure	Saisie sur registre papier
Saint Pierre de Chandieu	Saisie sur document excel
Toussieu	Saisie sur registre papier jusqu'en 2021 puis saisie sur document excel

Une harmonisation des modes de gestion des DIA sur les 8 communes permettrait d'avoir un aperçu actualisé des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers. Cela aurait pour objectif d'alimenter les diverses études urbaines, les documents d'urbanisme (PLU) ou un éventuel observatoire foncier.

Le droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain est un outil de maîtrise foncière institué par le conseil municipal dans les communes dotées d'un PLU. L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est concerné par le droit de préemption urbain.

Cet outil permet à la collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise).

Les 8 communes de la CC de l'Est Lyonnais ont instauré le droit de préemption urbain.

9.3 Le potentiel foncier à destination d'habitat

9.3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT

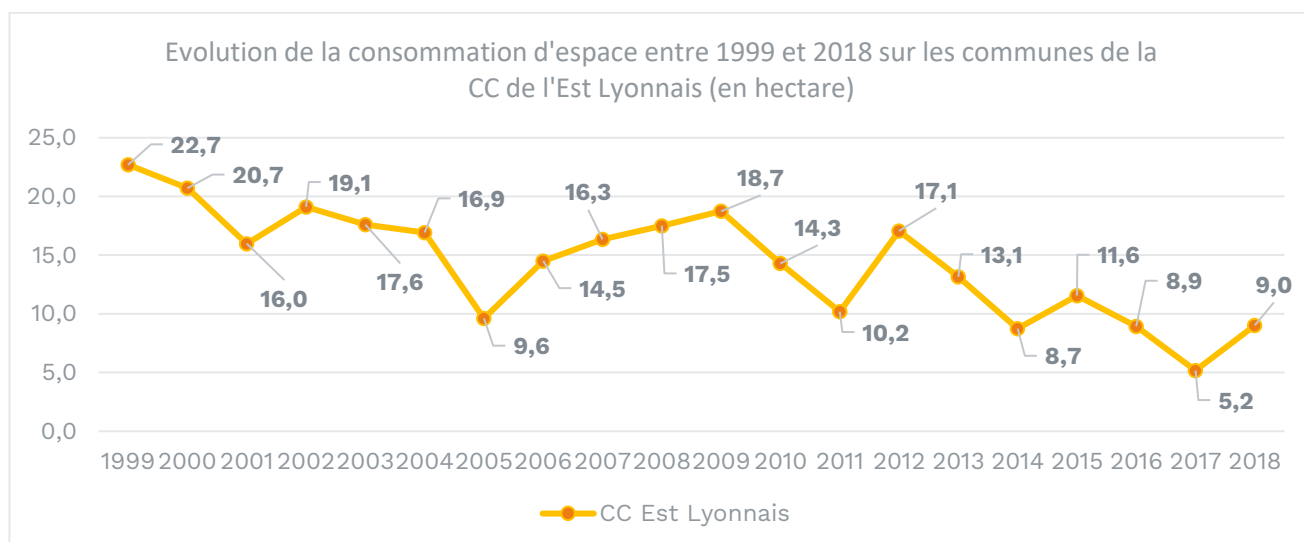
Source et méthodologie

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2020. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

Consommation d'espace entre 2009 et 2018

La consommation d'espace entre 2009 et 2018 s'élève à 116,9 hectares. C'est une diminution de 32% par rapport à la décennie précédente. En effet, entre 1999 et 2008, la consommation d'espace sur le territoire de la CC de l'Est Lyonnais s'élevait à 171 hectares, soit 43,1 hectares de plus.



Source : Fichiers fonciers MAJIC2020

La courbe ci-dessus illustre la diminution de la consommation d'espace. A la fin du 20^{ème} siècle, la consommation d'espace annuelle oscillait autour de 20 hectares par an. Vers la fin de la période d'observation, la consommation d'espace ne dépassait pas 10 hectares / an.

Entre les deux décennies de comparaison, seules deux communes du territoire ont augmenté leur consommation d'espace. Il s'agit de Toussieu (+15%) et de Jons (+26%). Les autres communes ont enregistré une baisse de la consommation d'espace, fortement influées par l'élaboration de documents d'urbanisme locaux.

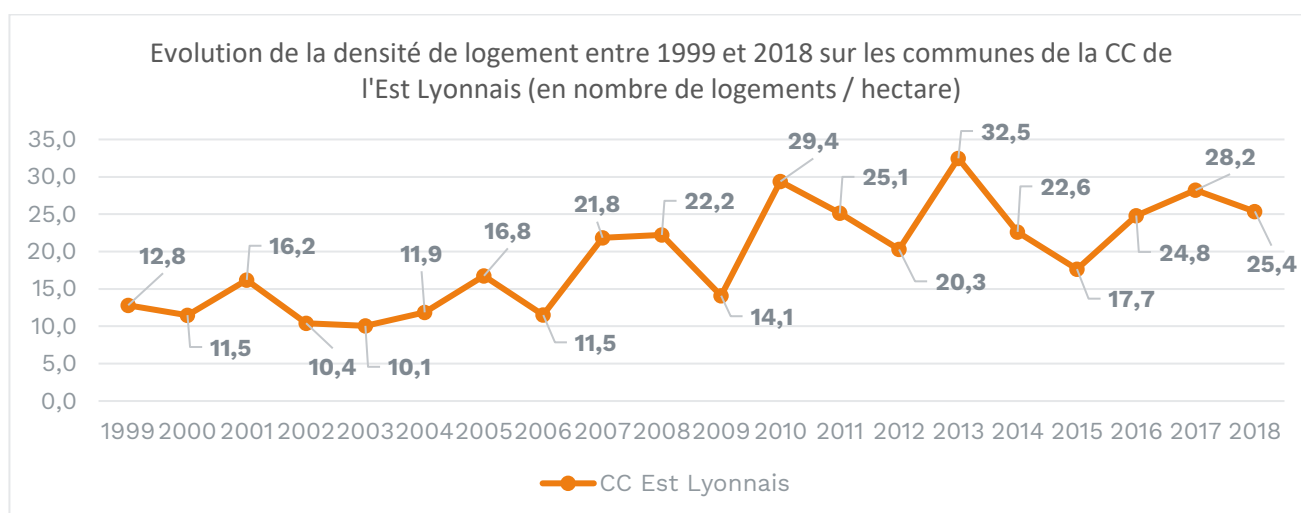
Evolution de la consommation d'espace entre 1999 et 2018 (en hectare) - Source : MAJIC2020			
	1999-2008	2009-2018	Différence (en %)
COLOMBIER SAUGNIEU	15,1	11,4	-25%
GENAS	48,4	29,4	-39%
JONS	5,6	7,1	26%
PUSIGNAN	20,4	10,8	-47%
SAINT BONNET DE MURE	27,5	14,8	-46%
SAINT LAURENT DE MURE	21,3	14,2	-34%
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	21,2	16,1	-24%
TOUSSIEU	11,5	13,2	15%
TOTAL CCEL	171,0	116,9	-32%

Productivité foncière

La productivité foncière permet de mettre en relation la surface consommée et le nombre de logements produits. Cela équivaut à parler de densité de logements.

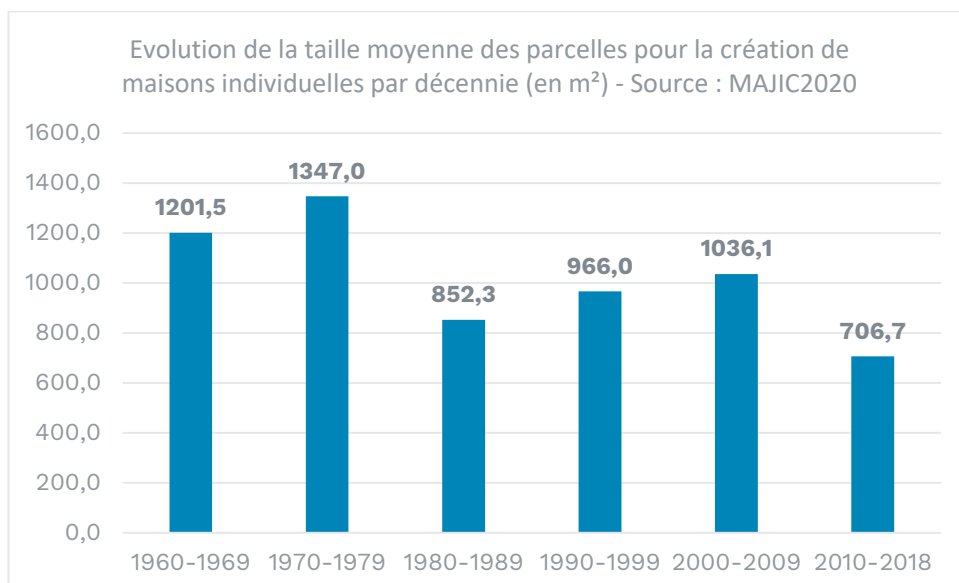
Sur le territoire de la CCEL, la densité de logements a considérablement augmenté depuis 1999. En effet, la consommation d'espace a baissé de 32% entre les deux périodes d'observation, mais le nombre de logements produits a augmenté de 11%.

En d'autres termes, le territoire a produit, entre 1999 et 2008, 2 439 logements sur une surface de 171 hectares alors qu'entre 2009 et 2018, le territoire a produit 2 712 logements sur 116,9 hectares.



Taille moyenne des parcelles pour des maisons individuelles

Les données MAJIC permettent de déterminer l'évolution de la taille moyenne des parcelles. Sur le territoire de la CCEL, les données indiquent une baisse importante de la taille moyenne des parcelles, passant de plus de 1000 m² en moyenne à environ 700 m² sur la dernière décennie d'observation.



D'après les élus, ces chiffres sont encore loin de la réalité observée sur le terrain.

9.3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

Préalable : méthodologie de travail

La présente méthode de travail s'appuie sur plusieurs éléments :

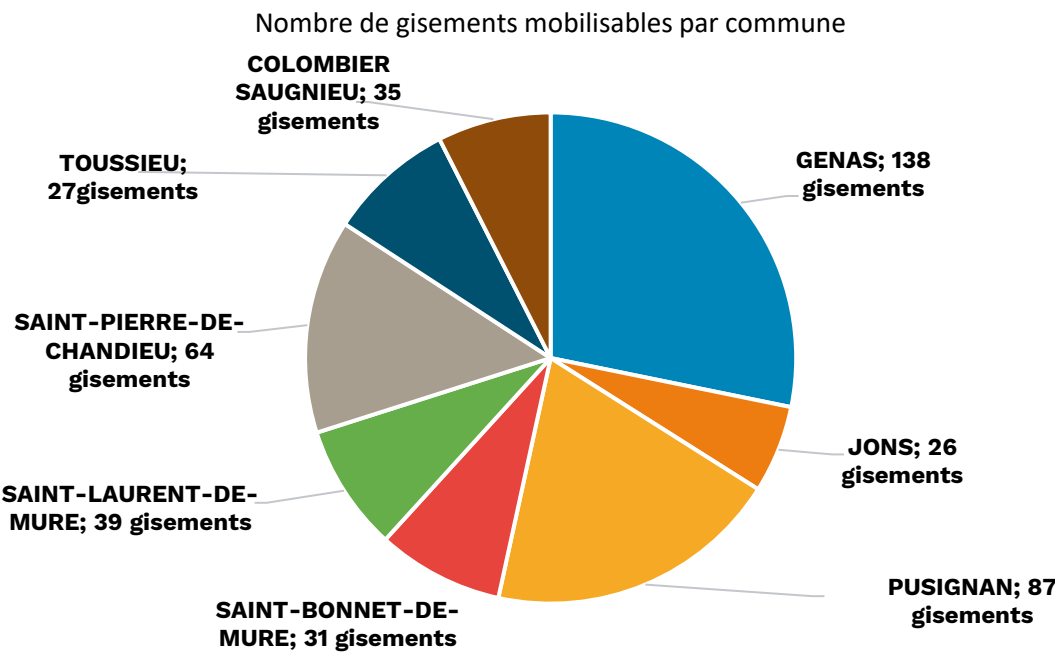
- 1 – Identification des gisements grâce au SIG : croisements des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.
- 2 – Croisement des gisements fonciers avec les prescriptions d'urbanisme issues des PLU en vigueur : orientations d'aménagement et de programmation, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés etc.
- 3 – Croisement avec les données environnementales / risques / nuisances du territoire pour supprimer les parcelles non constructibles.
- 4 – Echange avec les communes pour affiner et préciser les résultats : maintien ou suppression de certains espaces déjà bâtis (espaces publics, parking etc.), précision sur les projets en cours ou en réflexion, précision sur les échéances des divers projets.

Ces 4 étapes permettent de disposer d'une donnée fiable sur les disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur. Les croisements à venir, permettront d'estimer le nombre de logements, de qualifier et de prioriser les gisements fonciers du territoire de la CCEL.

Les disponibilités foncières

GISEMENTS TOTAUX

L'analyse des gisements fonciers a permis de faire ressortir 447 gisements potentiellement mobilisables. Ces 447 gisements fonciers représentent 181,3 hectares de terrains potentiellement mobilisables sur les 8 communes du territoire. Plus d'un quart de ces gisements est identifié sur la commune de Genas (31%) et près de 19% sur la commune de Pusignan.

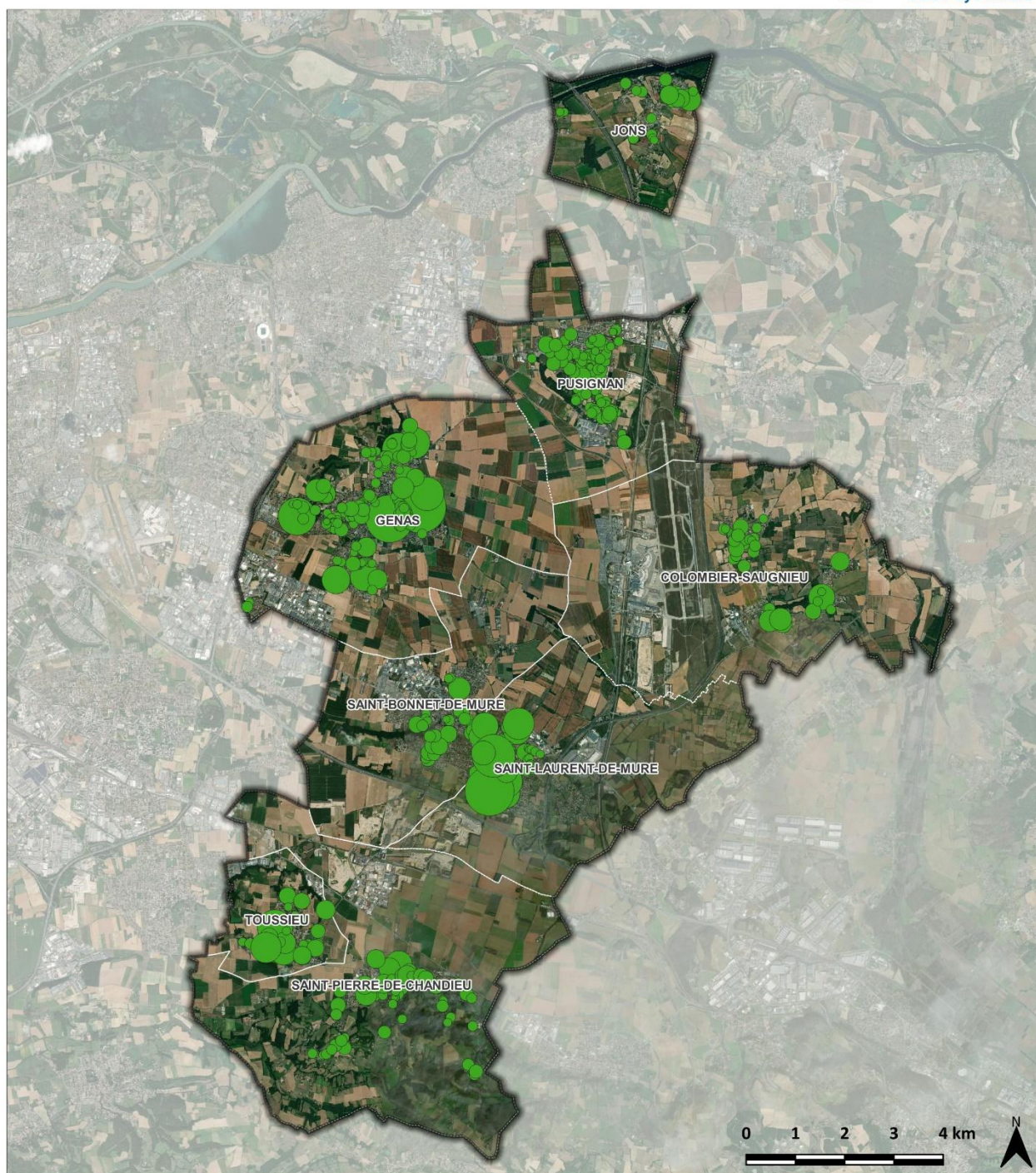


Gisements fonciers mobilisables par commune	Surfaces des gisements fonciers (en ha)	%
Colombier Saugnieu	12,3	7%
Genas	62,1	34%
Jons	6,3	3%
Pusignan	15,6	9%
Saint Bonnet de Mure	10,1	6%
Saint Laurent de Mure	37,1	20%
Saint Pierre de Chandieu	19,2	11%
Toussieu	18,5	10%
TOTAL CCEL	181,3	100%

En termes de surface, les gisements fonciers repérés sur la commune de Pusignan ne représentent plus que 9% de la surface des gisements fonciers.

La commune Saint Laurent de Mure, dont le nombre de gisements fonciers ne représentaient que 8% des gisements fonciers du territoire (39) disposent de 20% des surfaces mobilisables, soit 37,1 hectares des 181,3 hectares de gisements fonciers identifiés.

C'est sur la commune de Genas que la surface des gisements fonciers est la plus importante puisqu'elle représente près d'un tiers des surfaces totales (34%).



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Gisements fonciers selon la surface

- Moins de 1 000 m²
- Entre 1 000 et 5 000 m²
- Entre 5 000 et 10 000 m²
- Plus de 10 000 m²

GISEMENTS SELON L'ECHEANCE

L'échéance dans le temps permet de prioriser la mobilisation des gisements fonciers. L'échéance peut être différente en fonction de la dureté foncière, du projet politique de la commune ou d'autres contraintes pouvant impacter la mobilisation d'un gisement foncier.

Près de ¼ des gisements fonciers identifiés n'ont pas d'échéance connue. Il s'agit principalement de gisements fonciers de petites tailles puis qu'ils représentent que 33% de la surface des gisements fonciers totaux.

En effet, 67% des surfaces gisements fonciers ont une échéance connue, allant du court terme, c'est-à-dire le PLH en cours d'élaboration au long terme, qui équivaut au second PLH après approbation de celui-ci.

	Nombre de gisements fonciers	En %	Surfaces des gisements fonciers	En %
Court terme (avant 2027)	71	16%	32,5	18%
Moyen terme (2027-2033)	31	7%	47,7	26%
Long terme (après 2033)	37	8%	41,3	23%
Sans échéance connue	308	69%	59,9	33%
TOTAL CCEL	447	100%	181,3	100%

Les gisements fonciers les plus importants, en termes de surface, sont généralement pris en compte dans les documents d'urbanisme et font l'objet d'un outil règlementaire (OAP, servitudes de mixité sociale ou emplacement réservé). Ces outils, et l'inscription dans le projet communal, permet de déterminer une échéance de mobilisation.

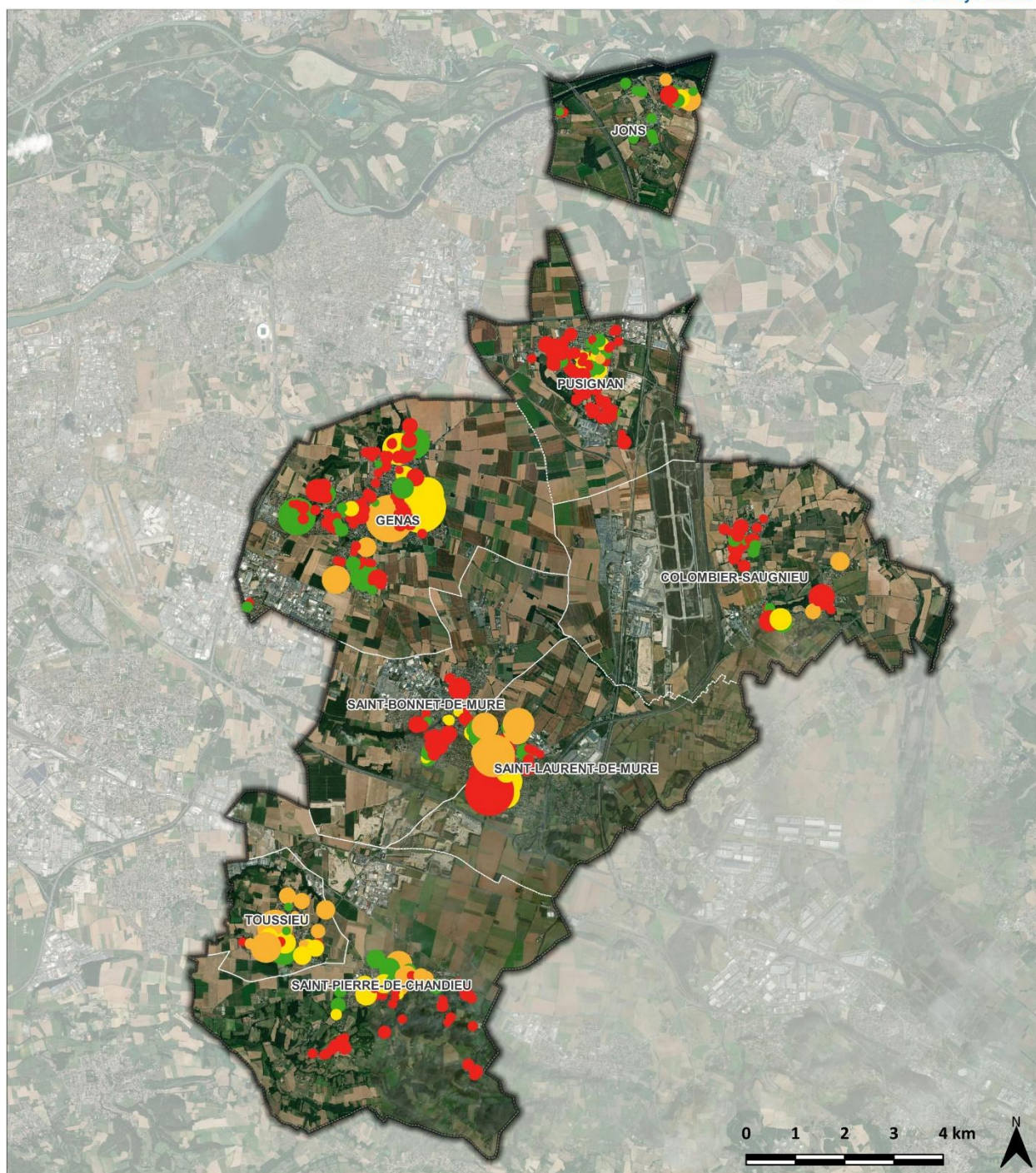
Si 44% des surfaces de gisements fonciers ont une échéance connue à court ou moyen terme, cela va de pair avec le foncier déjà programmé. Le foncier déjà programmé correspond au foncier pour lequel il existe une précision sur le nombre de logements programmés. Il peut s'agir d'outils règlementaires comme l'orientation d'aménagement et de programmation, la servitude de mixité sociale ou l'emplacement réservé. Mais il peut aussi s'agir de permis d'aménager ou de construire délivrés et pour lesquels le nombre de logements programmés est connu.

	Surface totale des gisements (en ha)	dont foncier programmé (en ha)	%	dont foncier libre (en ha)	%
Colombier Saugnieu	12,3	3,4	28%	8,9	72%
Genas	62,1	46,1	74%	16,0	26%
Jons	6,3	3,0	48%	3,3	52%
Pusignan	15,6	4,0	26%	11,6	74%
Saint Bonnet de Mure	10,1	2,0	20%	8,2	80%
Saint Laurent de Mure	37,1	2,2	6%	35,0	94%
Saint Pierre de Chandieu	19,2	3,3	17%	15,9	83%
Toussieu	18,5	0,3	1%	18,3	99%
TOTAL CCEL	181,3	64,2	35%	117,1	65%

En effet, ces deux données sont très complémentaires et elles sont liées aux PLU des communes. Si les communes identifient un foncier comme mobilisable à court ou moyen terme, le PLU (qui est très récent dans une grande

partie des communes) dispose d'outils règlementaires permettant de programmer ces fonciers. L'échéance court et moyen terme s'inscrit dans la durée de vie d'un PLU qui court généralement entre 10 et 15 ans.

La carte ci-dessous illustre la part importante de foncier dont l'échéance de mobilisation n'est pas encore connue.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Surface des gisements

- Moins de 1 000 m²
- Entre 1 000 et 5 000 m²
- Entre 5 000 et 10 000 m²
- Plus de 10 000 m²

Gisements fonciers selon l'échéance de mobilisation

- Court terme (avant 2027)
- Moyen terme (entre 2027 et 2033)
- Long terme (après 2033)
- Sans échéance connue

On note de grandes différences entre les communes puisque les projets et les dynamiques communales impactent fortement l'échéance de programmation des gisements fonciers. Par exemple, plus d'un tiers de la surface des gisements fonciers de Jons sont voués à être mobilisés à court terme (36%) contre 25% des gisements fonciers de Genas. Pour autant ces ratios doivent être nuancés par le volume brut que cela représente. Les 36% de gisements fonciers mobilisables à court terme à Jons représentent 2,3 hectares, alors que les 25% de gisements fonciers de Genas représentent 14,4 ha.

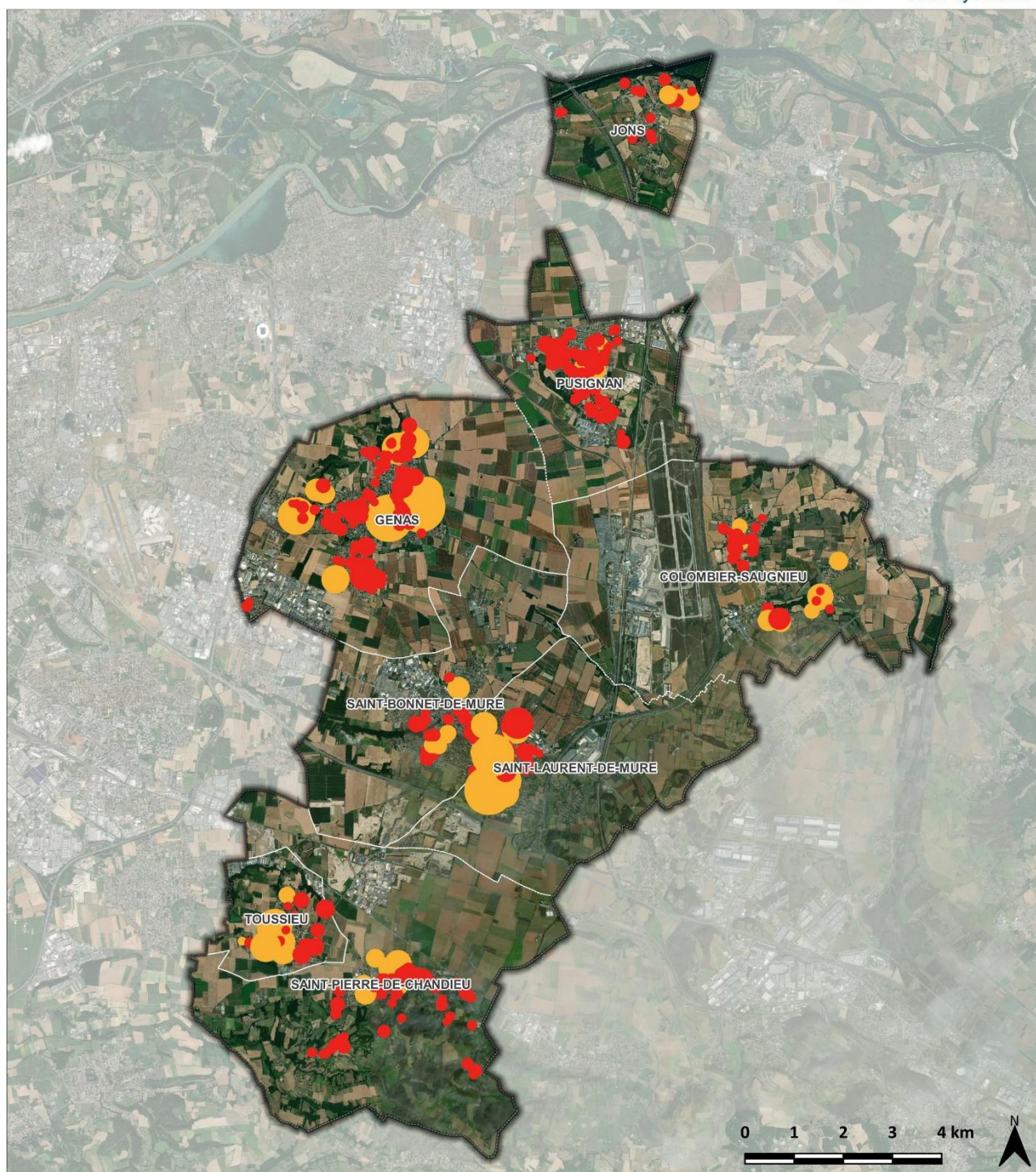
	Surface totale des gisements fonciers (en ha)	Court terme (avant 2027)	%	Moyen terme (2027-2033)	%	Long terme (après 2033)	%
Colombier-Saugnieu	12,3	1,9	16%	1,4	11%	1,4	12%
Genas	62,1	15,5	25%	18,5	30%	11,8	19%
Jons	6,3	2,3	36%	0,8	13%	1,7	27%
Pusignan	15,6	2,2	14%	3,3	21%	0,1	1%
Saint-Bonnet-de-Mure	10,1	2,1	20%	1,6	15%		
Saint-Laurent-de-Mure	37,1	2,1	6%	7,5	20%	16,1	43%
Saint-Pierre-de-Chandieu	19,2	4,3	22%	3,8	20%	5,4	28%
Toussieu	18,5	2,1	11%	4,5	24%	11,1	60%

GISEMENTS SELON LES OUTILS DE PLANIFICATION

Les 8 communes de la CCEL sont couvertes par un PLU. Cette homogénéité permet de comparer les outils réglementaires impactant les gisements fonciers identifiés.

En premier lieu, il est intéressant de noter que 88% des disponibilités foncières repérées sont inscrites en zone urbaine des PLU des communes. Cela représente 394 gisements sur les 447. A contrario, si l'on s'intéresse à la surface des gisements fonciers, on note que les 53 gisements concernés par une zone à urbaniser représentent 57% de la surface totale des gisements fonciers (soit 103,3 hectares des 181,3 hectares identifiés).

Zonage du PLU	Nombre de gisements fonciers	%	Surface des gisements fonciers	%
Gisements inscrits en zone à urbaniser (AU)	53	12%	103,3	57%
Gisements inscrits en zone urbaine (U)	394	88%	78	43%
Total CCEL	447	100%	181,3	100%



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Surface des gisements

-  Moins de 1 000 m²
-  Entre 1 000 et 5 000 m²
-  Entre 5 000 et 10 000 m²
-  Plus de 10 000 m²

Gisements fonciers selon le zonage du PLU

-  AU : Zone à urbaniser
-  U : Zone urbaine

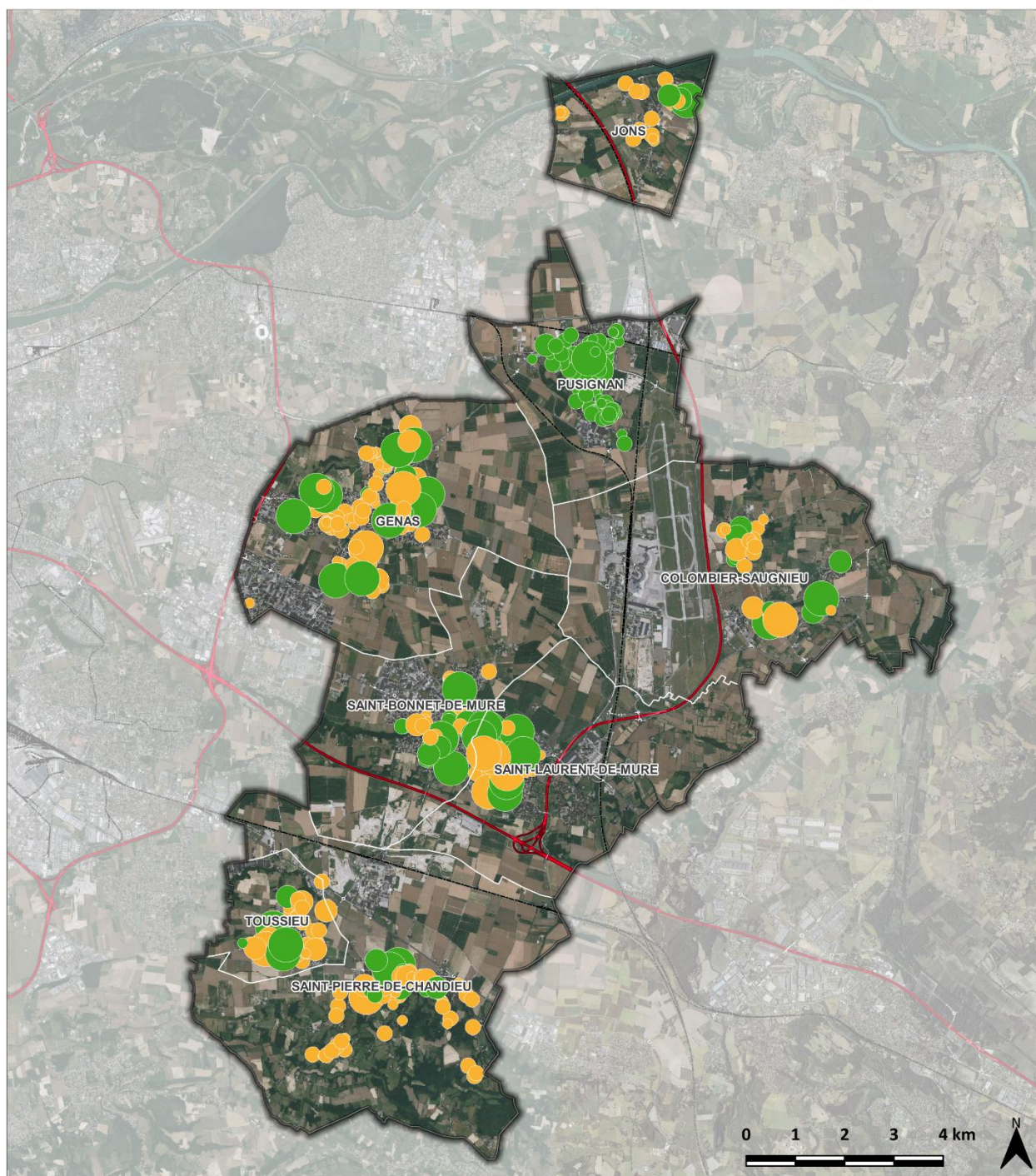
Hormis le zonage des PLU, les gisements fonciers peuvent être concernés par d'autres outils réglementaires du PLU. Il s'agit notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des servitudes de mixité sociale (SMS) et des emplacements réservés à vocation de mixité sociale (ER).

Sur les 447 gisements fonciers identifiés, presque la moitié sont concernés par un ou plusieurs outils réglementaires (204 gisements soit 46%). De manière générale, la servitude de mixité sociale est l'outil le plus utilisé. Cela s'explique notamment par les dispositions réglementaires du PLU de Pusignan qui impose une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

	Nombre de gisements fonciers	%	Surface des gisements fonciers	%
Gisements concernés par un outil réglementaire	204	46%	144,8	80%
<i>dont emplacement réservé</i>	9	2%	5,9	3%
<i>dont servitude de mixité sociale</i>	129	29%	53,4	29%
<i>dont orientation d'aménagement et de programmation</i>	66	15%	85,6	47%
Gisements non concernés par un outil réglementaire	243	54%	36,5	20%
TOTAL CCEL	447		181,3	

En termes de surface, l'orientation d'aménagement et de programmation est l'outil le plus utilisé. Si seulement 15% des gisements fonciers sont soumis à une OAP, 47% des surfaces le sont, soit 85,6hectares. Cela s'explique par l'obligation de réaliser une OAP sur les secteurs à enjeux. Sur le territoire, les grands tènements sont des secteurs convoités et donc à enjeux. Les PLU ont donc réalisé des OAP pour encadrer le développement futur de ces secteurs.

Enfin, seulement 36,5% des surfaces des gisements fonciers ne sont pas concernés par un outil réglementaire du PLU. Il s'agit particulièrement de petites parcelles sur lesquelles les collectivités ont difficilement la maîtrise et donc pour lesquelles les outils ne sont pas utilisés. Il peut aussi s'agir de grandes réserves foncières, destinées à être urbaniser à long terme et qui dans les PLU en vigueur ne font l'objet d'aucun outil réglementaire car ces sites ne sont pas ouverts à l'urbanisation.



Réalisation : Planéd, 2021.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN.

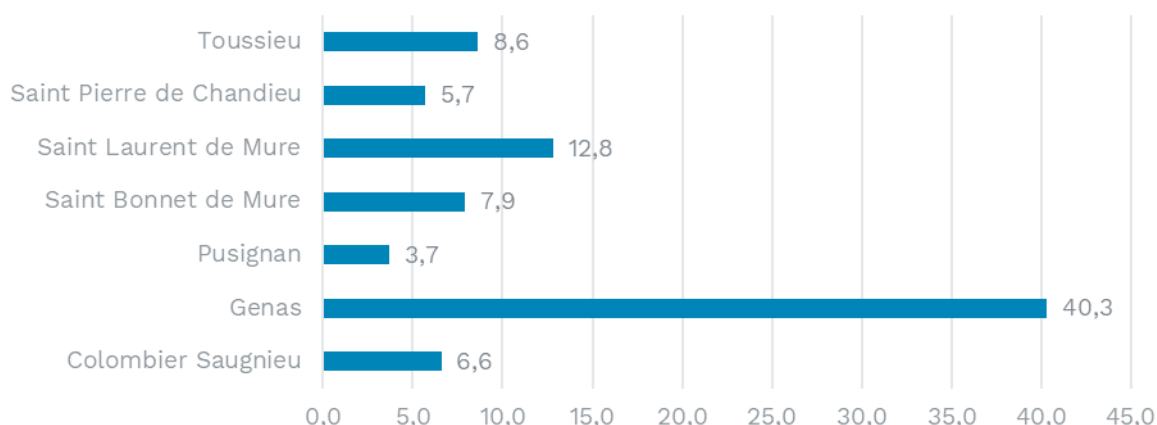
Gisements fonciers selon les outils règlementaires du PLU

- Gisements fonciers concernés par un outil règlementaire
- Gisements fonciers non concernés par un outil règlementaire

Surface du gisement

- moins de 1000 m²
- entre 1000 et 5000 m²
- entre 5000 et 10000 m²
- plus de 10000 m²

Gisements fonciers concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en hectare

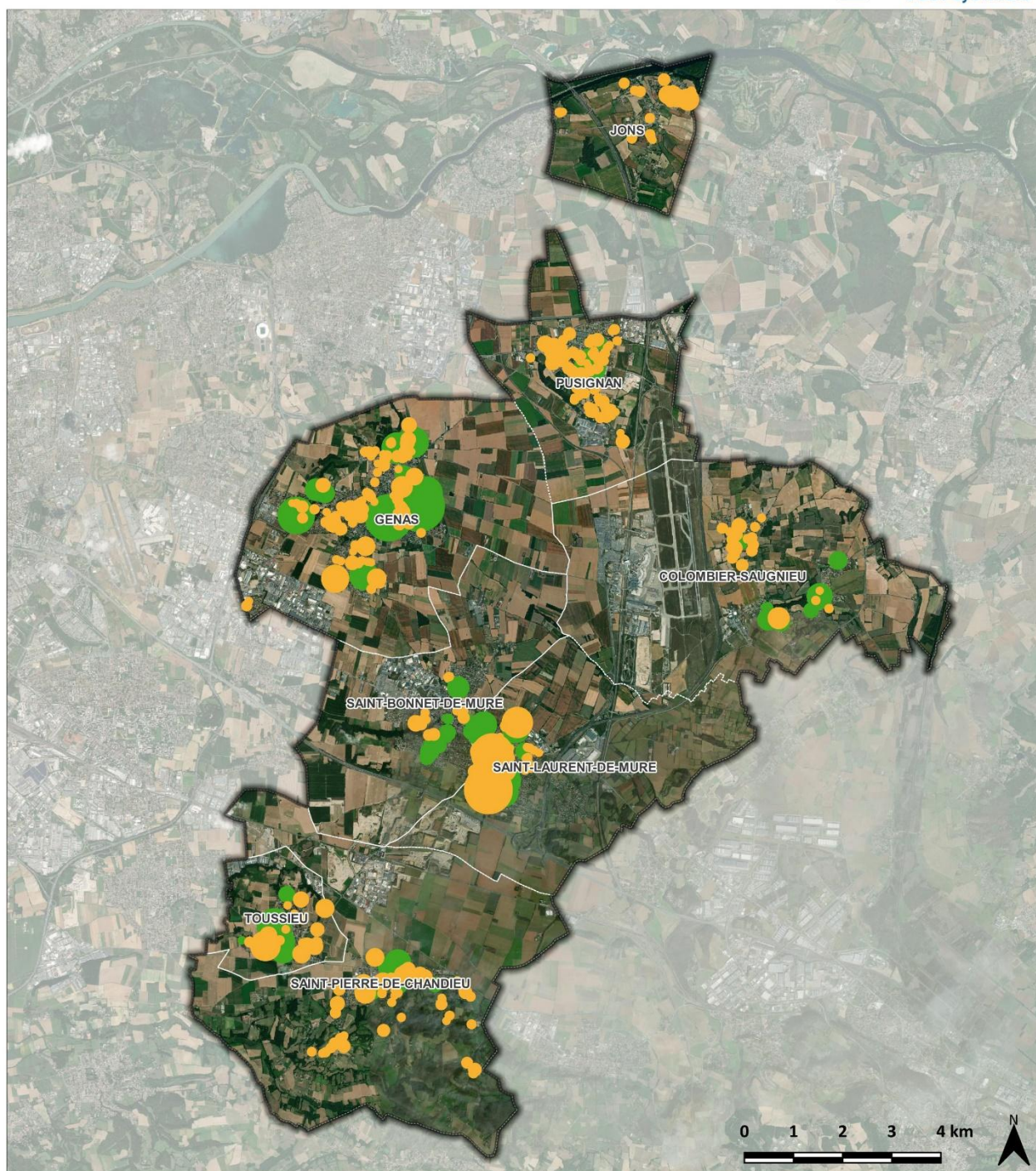


En fonction des communes, la part des gisements fonciers concernés par des OAP varie fortement. A titre d'exemple, les communes de Saint Bonnet de Mure et de Genas ont respectivement 79% et 65% de la surface des gisements fonciers concernés par une OAP.

A l'inverse, seul 24% de la surface des gisements identifiés à Pusignan sont concernés par une OAP. Cela s'explique par l'impact du plan d'exposition au bruit (PEB) sur la commune. Les gisements fonciers situés en zone C du PEB ne peuvent faire l'objet d'opérations d'ensemble pour ne pas augmenter significativement l'exposition aux nuisances sonores induites par le PEB de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry.

	Surface totale de gisements	Surfaces des gisements concernés par une OAP	En %
Colombier-Saugnieu	12,3	6,6	54%
Genas	62,1	40,3	65%
Jons	6,3		
Pusignan	15,6	3,7	24%
Saint-Bonnet-de-Mure	10,1	7,9	78%
Saint-Laurent-de-Mure	37,1	12,8	35%
Saint-Pierre-de-Chandieu	19,2	5,7	29%
Toussieu	18,5	8,6	46%

On note une part importante des gisements fonciers identifiés soumis à OAP. En effet, 47% de la surface gisements fonciers identifiés sont soumis à une OAP. Cette situation témoigne de la volonté de ces communes de maîtriser leur développement à travers des opérations d'aménagement définies dans le cadre de leur PLU.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTPOPO ©IGN.

Surface des gisements

-  Moins de 1 000 m²
-  Entre 1 000 et 5 000 m²
-  Entre 5 000 et 10 000 m²
-  Plus de 10 000 m²

Gisements fonciers et OAP

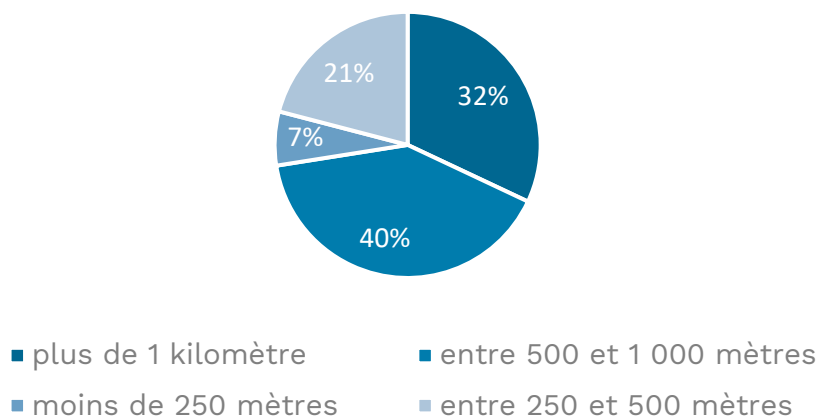
-  Gisements fonciers non concernés par une OAP
-  Gisements fonciers concernés par une OAP

GISEMENTS SELON LA DISTANCE AUX CENTRALITES

Les centralités correspondent généralement aux mairies et sont un bon indicateur pour qualifier les gisements. Plus un gisement est éloigné de sa centralité, plus l'usage de la voiture individuelle sera préféré au détriment des autres modes de transports.

Un gisement situé à proximité d'un lieu de centralité pourra accentuer l'utilisation de la marche comme mode de déplacement préférentiel dans les déplacements quotidiens (boulangerie, école etc.).

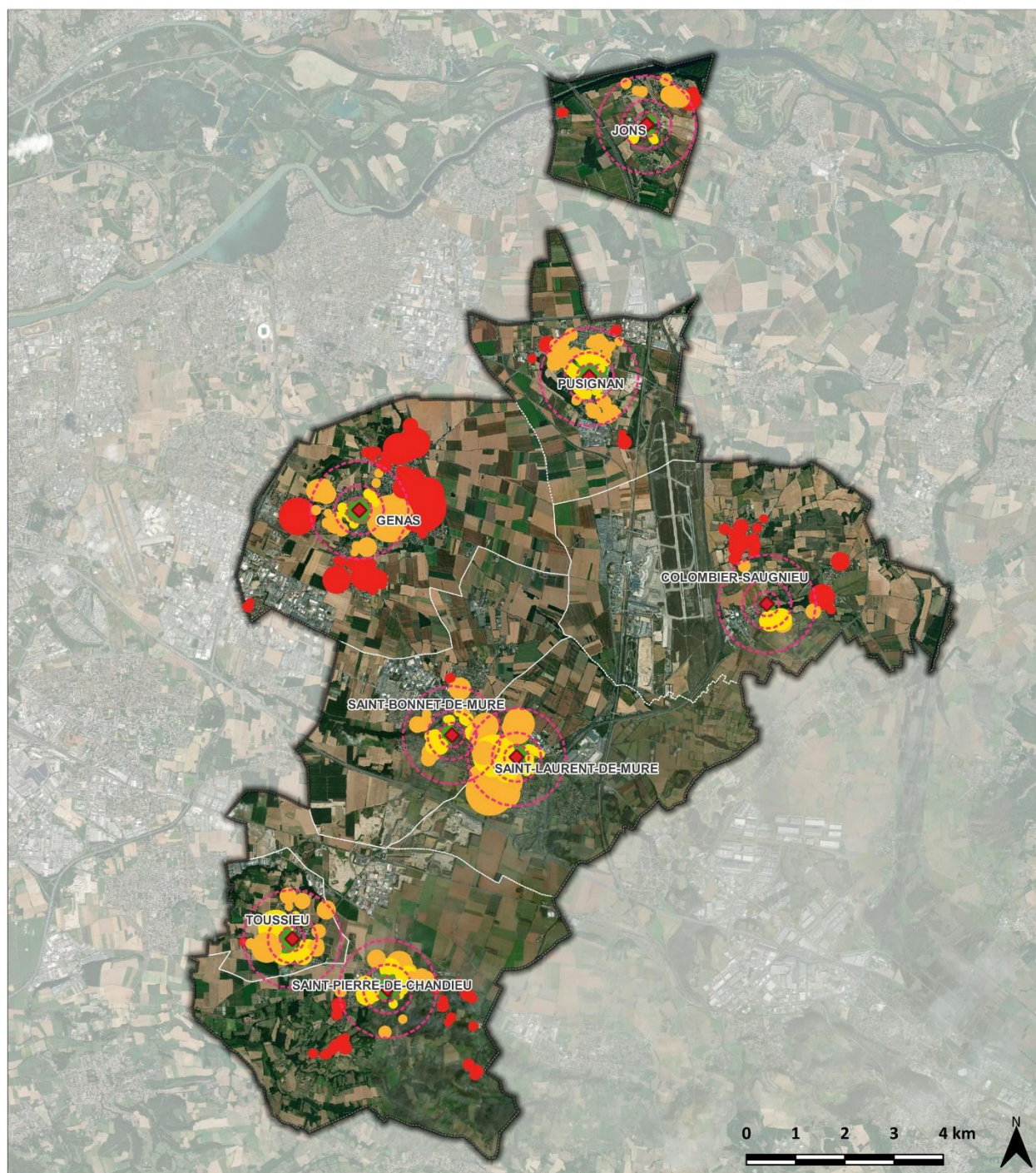
Répartition des surfaces des gisements fonciers
selon la distance avec la mairie



Sur le territoire de la CCEL, près d'un tiers des surfaces des gisements fonciers est localisé à plus d'un kilomètre de la mairie (32% soit 58 hectares) et 40% de ces surfaces sont localisées à une distance comprise entre 500 mètres et 1 kilomètre (soit 73,4 hectares)

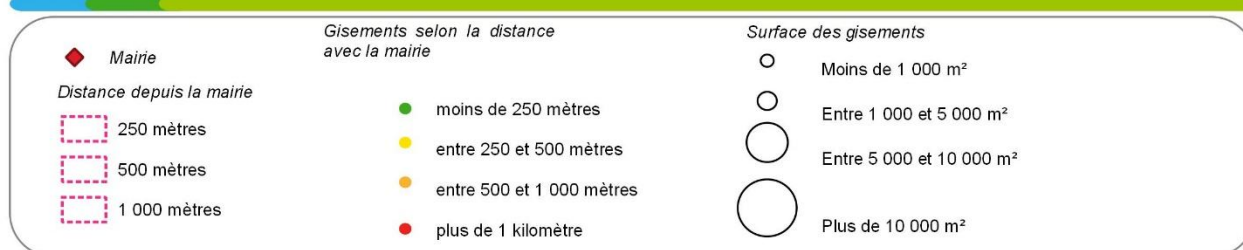
Enfin, 28% des surfaces des gisements foncier sont localisés dans une distance très courte par rapport à la mairie, soit à moins de 500 mètres. Ces gisements fonciers ont une surface totale de 50 hectares.

Dans certaines communes comme Genas, Colombier Saugnieu ou Saint Pierre de Chandieu, le nombre de gisements situés à plus d'un kilomètre de la mairie sont plus importants que dans les autres communes. Cela s'explique par une enveloppe urbaine très étalée pour Genas et Saint Pierre de Chandieu et par le découpage de la commune de Colombier Saugnieu en trois hameaux distincts.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.



GISEMENTS FONCIERS SELON L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine correspond au territoire artificialisé, formé par l'ensemble des bâtiments (logements, commerces, bâtiments administratifs, activités économiques, etc.), les rues, les espaces publics, les stationnements, les parcs, les zones commerciales, les équipements publics (écoles, mairies, stades, gymnases, déchetteries, etc.), les zones d'activités, les dents creuses.

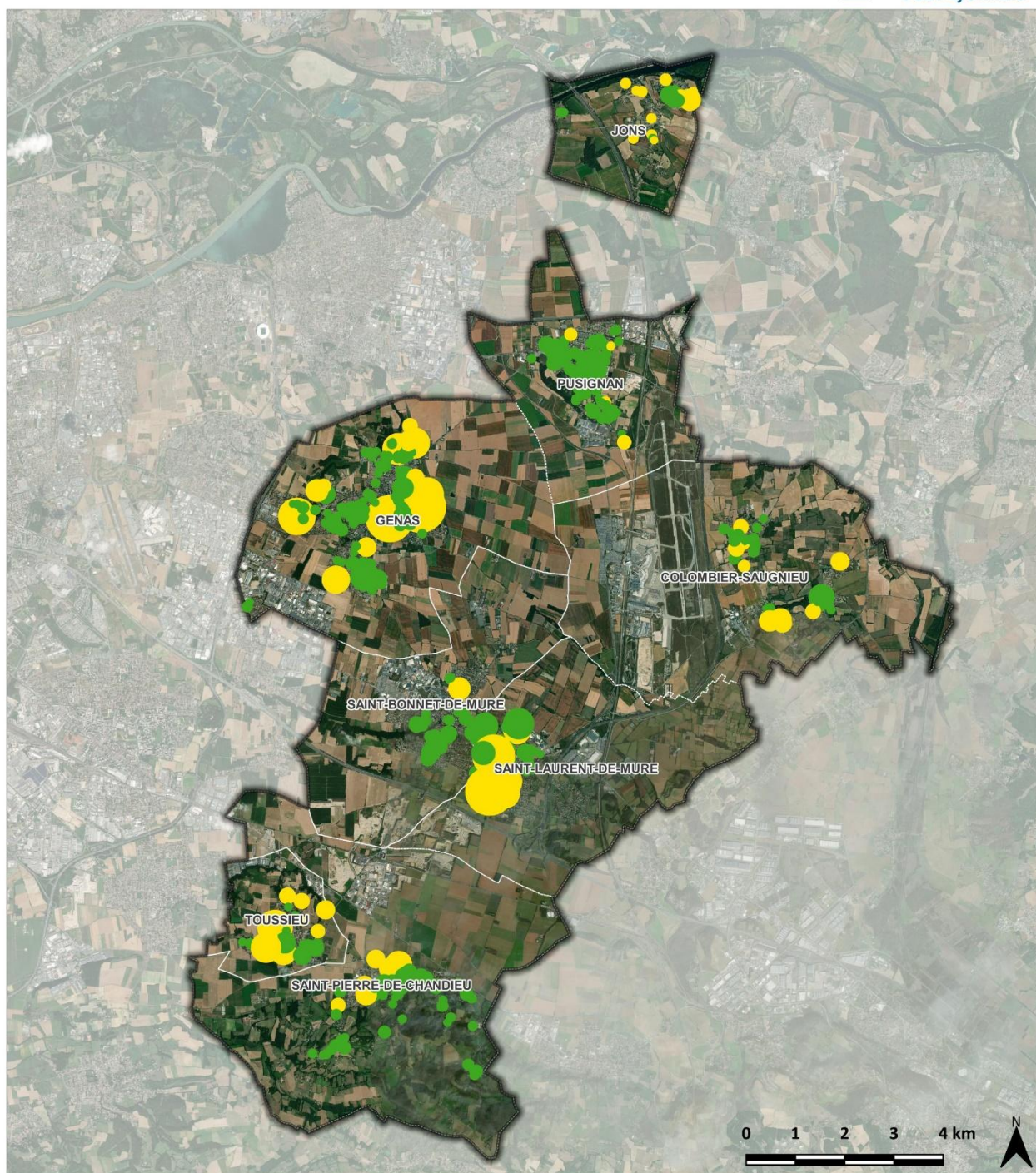
La qualification des gisements fonciers au regard de l'enveloppe urbaine permet de mesurer les gisements qui auront un impact sur l'étalement urbain. Elle peut donc servir de facteur de décision dans la priorisation des gisements fonciers.

Pour définir l'enveloppe urbaine, il a été fait abstraction des zonages des PLU en vigueur. Un traitement géomatique a été réalisé à partir d'un Système d'Information Géographique (SIG) sur la base des bâtiments existants.

Sur les 447 gisements identifiés, 381 sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, soit 85% d'entre eux. Seulement 66 gisements (15%) sont situés hors de l'enveloppe urbaine existante.

	Nombre de gisements fonciers	En %	Surface des gisements fonciers	En %
A l'intérieur de l'enveloppe urbaine	381	85%	81,4	45%
A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	66	15%	100,0	55%
TOTAL CCEL	447	100%	181,3	100%

Si l'on s'intéresse à la surface des gisements fonciers, on note 55% de cette surface est située à l'extérieure de l'enveloppe urbaine. En d'autres termes, peu de gisements sont situés à l'extérieure de l'enveloppe urbaine mais il s'agit de gisements de taille importante.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN.

Gisements fonciers selon l'enveloppe urbaine

- Gisements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Gisements situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine

Surface des gisements

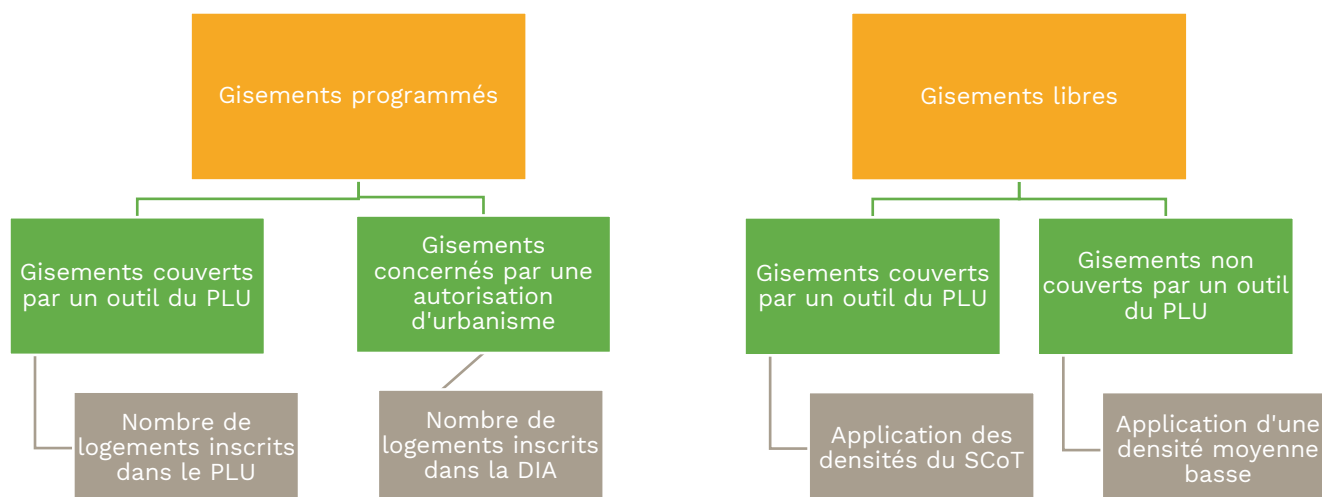
- Moins de 1 000 m²
- Entre 1 000 et 5 000 m²
- Entre 5 000 et 10 000 m²
- Plus de 10 000 m²

Estimation des capacités de production de logements

Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories : les gisements fonciers déjà programmés et les gisements fonciers libres.

Les gisements fonciers déjà programmés font l'objet d'outils dans les documents d'urbanisation ou ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Les éléments du permis ou du document d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) permettent de connaître exactement le nombre de logements que le gisement doit produire. Il s'agit donc d'un chiffre cohérent et vérifié.

Les gisements fonciers libres de toute programmation ne sont pas concernés par des autorisations d'urbanisme. Ils peuvent être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) mais le document d'urbanisme ne précise pas le nombre de logements à produire. Sur ces secteurs, il est donc primordial d'estimer le potentiel de logements à produire.



GISEMENTS DEJA PROGRAMMES

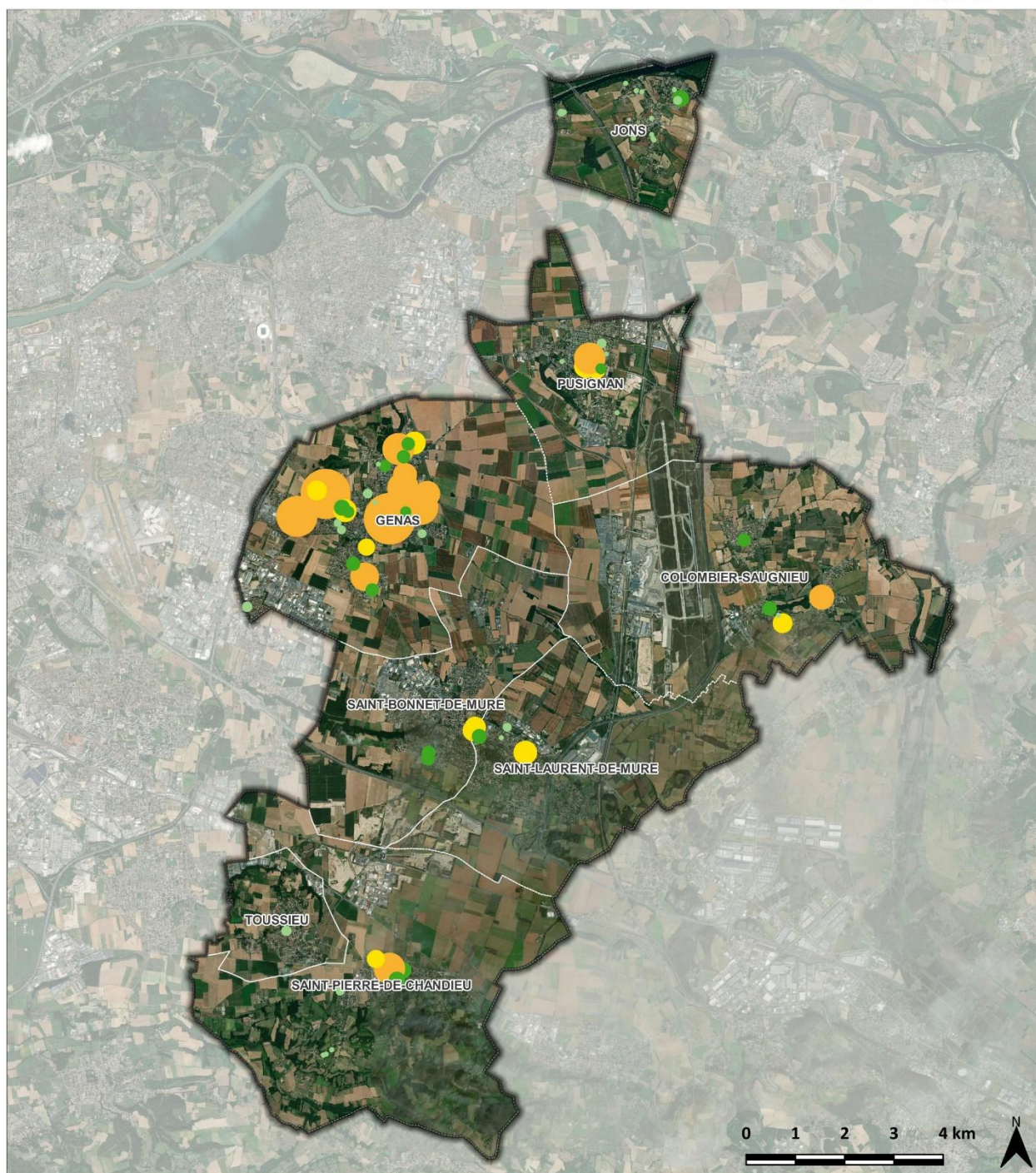
On note 2 271 logements déjà programmés dont près de 30% de logements sociaux (661) d'après les retours des communes.

Plus de la moitié des logements programmés le sont sur la commune de Genas. Cela représente 1 579 logements, soit 70% des logements programmés du territoire de la CCEL.

	Logements programmés	dont logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Colombier Saugnieu	116	16	14%
Genas	1 579	501	32%
Jons	39	7	18%
Pusignan	188	41	22%
Saint Bonnet de Mure	102	0	0%
Saint Laurent de Mure	69	40	58%
Saint Pierre de Chandieu	171	56	33%
Toussieu	7	0	0%
TOTAL CCEL	2 271	661	29%

Comme la carte ci-après l'illustre, les opérations les plus importantes, en termes de logements, sont concentrées sur la commune de Genas. Le PLU de Genas dispose de nombreuses OAP détaillant la programmation de ces dernières avec un nombre de logements précis à atteindre sur chacun d'entre-elles.

A contrario, le PLU de Toussieu, qui dispose de quelques OAP, ne précisent pas le nombre de logements minimum à atteindre. Cela explique le faible nombre de gisements déjà programmés.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTPO ©IGN.

Gisements fonciers déjà programmés selon le nombre de logements

-  1 à 5 logements
-  5 à 20 logements
-  20 à 50 logements
-  plus de 50 logements (max 310)

ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES GISEMENTS FONCIERS LIBRES

Sur les gisements fonciers libres, l'application de densité est nécessaire pour estimer le nombre de logements potentiels. Les gisements fonciers libres sont scindés en deux catégories pour lesquelles les densités imposées ne sont pas les mêmes : les gisements fonciers concernés par un outil du PLU ou destinés à être couverts par un outil du PLU (zone AU fermée = OAP obligatoire lors de l'ouverture à l'urbanisation) et les gisements fonciers libres dans le diffus.

Il est donc nécessaire d'avoir une double approche, d'estimer le potentiel de logements dans les gisements concernés par un outil du PLU et d'estimer les logements dans les gisements fonciers libres dans le diffus.

GISEMENTS FONCIERS LIBRES CONCERNES PAR UN OUTIL DU PLU

Concernant la première catégorie, s'agissant de projets d'ensemble, ces secteurs devront être en compatibilités avec les densités imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération lyonnaise. Celui-ci impose des densités variées en fonction de la localisation du site : à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Type d'espaces	Dans l'enveloppe urbaine		Hors enveloppe urbaine	
	Min	Max	Min	Max
Polarité relais (Genas - Saint Pierre de Chandieu)	60	70	30	35
Autres espaces urbains	30	35	15	20

Densité du SCoT en logements / hectare (source : pages 56/57 du DOO)

Ainsi, en fonction de la localisation du gisement, la densité appliquée n'est pas la même. Un gisement foncier situé en limite de l'enveloppe urbaine appliquera une densité moindre par rapport à un gisement foncier situé dans l'enveloppe urbaine.

En appliquant ces densités sur les gisements fonciers libres mais concernés par un outil d'urbanisme, on note un potentiel de logements moyen d'environ 825 logements. Il s'agit d'une moyenne, la densité minimale et la densité maximale ont été appliquées et la moyenne des deux résultats permet de déterminer ce potentiel.

	Nombre de logements potentiels moyen sur les gisements concernés par un outil d'urbanisme (densité SCoT)
COLOMBIER SAUGNIEU	59
GENAS	0
JONS	0
PUSIGNAN	0
SAINT BONNET DE MURE	170
SAINT LAURENT DE MURE	227
SAINT PIERRE DE CHANDIEU	193
TOUSSIEU	176
TOTAL CCEL	825

De nombreux logements restent à programmer dans certaines communes comme Saint Laurent de Mure, Saint Pierre de Chandieu ou encore Toussieu. Cela s'explique en partie par des zones à urbaniser fermées de taille relativement importantes.

GISEMENTS FONCIERS LIBRES DANS LE DIFFUS

En ce qui concerne la deuxième catégorie, s'agissant de gisements fonciers libres, de taille généralement moins importante, ces parcelles ne sont pas concernées par des outils des documents d'urbanisme. En ce sens, l'application d'une densité et le respect de cette dernière n'est pas possible.

Afin d'estimer un potentiel de logement cohérent avec la réalité du territoire, il est donc préférable d'appliquer une densité moyenne basse sur ces gisements fonciers libres.

Ainsi, en se basant sur les chiffres issus de l'analyse de la consommation d'espace (700 m² par parcelle lors de la dernière année), la densité moyenne basse choisie est de 15 logements / hectare sur les gisements fonciers libres dans le diffus.

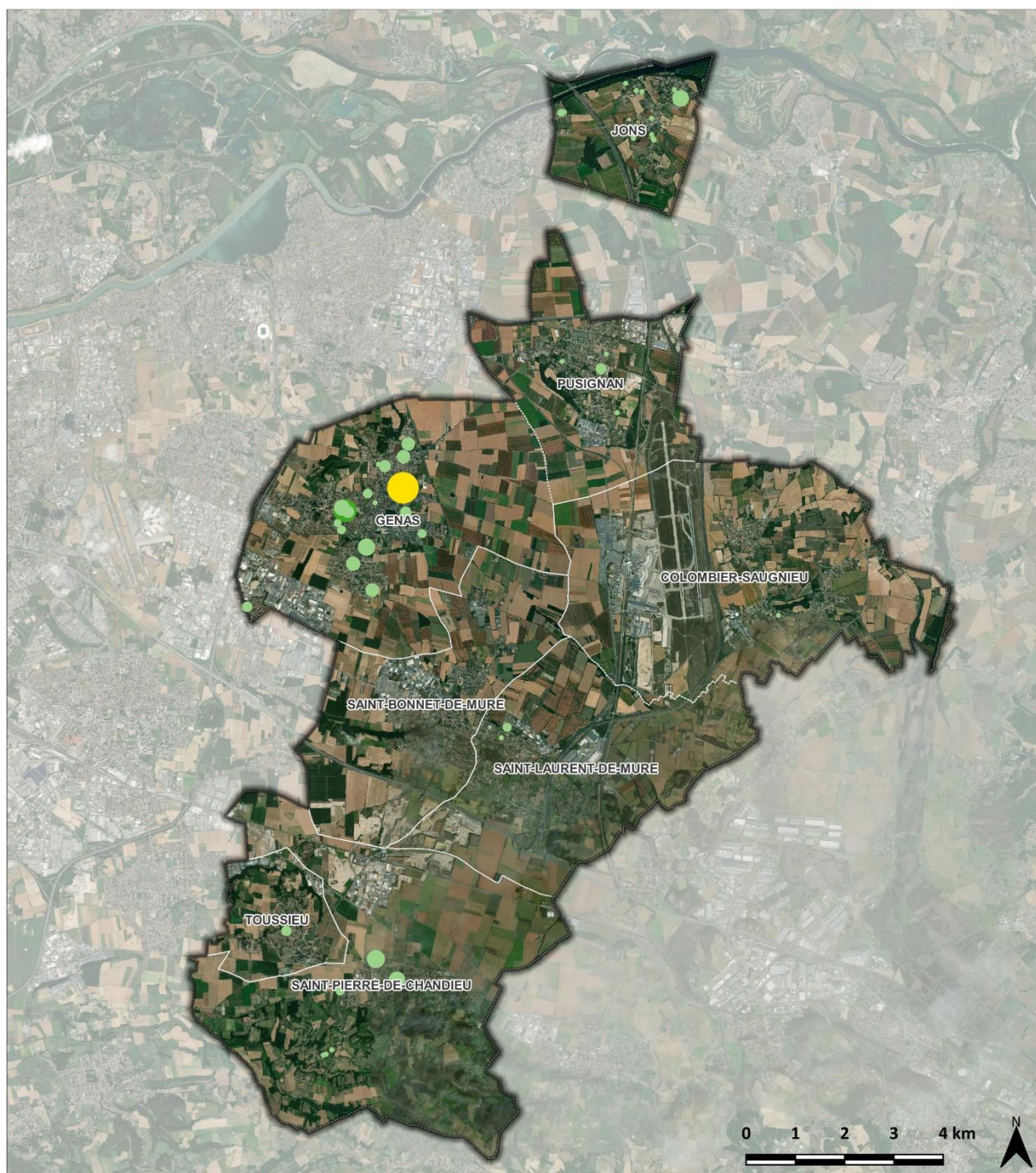
On estime à plus de 700 le nombre de logements à produire dans les gisements fonciers libres diffus du territoire de la CCEL. Concernant la commune de Pusignan, fortement contrainte par le PEB, les gisements fonciers libres peuvent accueillir un maximum de 100 logements. Pour cette commune, l'application d'une densité moyenne de 15 logements / hectare n'a pas été réalisée.

En zone C du PEB, la commune de Pusignan autorise la réalisation de 1 à 2 logements par gisement, et ce peu importe la surface du gisement. Cela s'explique par la nécessité de ne pas augmenter significativement la population exposée aux nuisances induites par l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry. Ainsi, la commune de Pusignan a estimé, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, et en accord avec les services de l'Etat, qu'il était possible de réaliser 100 logements au maximum.

	Surface (en ha) des gisements fonciers libres dans le diffus	Logements potentiels en appliquant une densité de 15 logements / hectare
Colombier-Saugnieu	2,73	41
Genas	11,23	168
Jons	1,47	22
Pusignan	10,40	100
Saint-Bonnet-de-Mure	2,27	34
Saint-Laurent-de-Mure	7,19	108
² Saint-Pierre-de-Chandieu	9,25	139
Toussieu	3,92	59
TOTAL CCEL	48,46	671

Il est difficile d'estimer l'échéance de mobilisation de ces fonciers puisqu'ils sont difficilement maitrisables et leur ouverture à l'urbanisation dépend de plusieurs facteurs (décès, vente, succession, etc.)

Ainsi, près de 1 500 logements sont réalisables dans les gisements fonciers libres du territoire de la CCEL.



Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN.

- Gisements fonciers libres en fonction du potentiel de logements*
- 1 à 35 logements
 - 35 à 65 logements
 - 65 à 100 logements
 - plus de 100 logements (max 134)

9.4 Synthèse et questionnements du volet foncier

La CCEL est un territoire dynamique, situé à la porte de la métropole lyonnaise. Ce dynamisme a des répercussions sur le foncier, sur sa valeur, tant pécuniaire que stratégique.

De manière générale, les fonciers les plus importants (en termes de surface) sont encadrés. Il s'agit des tènements les plus stratégiques pour les politiques d'aménagement et les communes ce sont saisis des outils à disposition pour développer une stratégie foncière sur ces tènements. En fonction des communes, ils peuvent être soumis à OAP ou secteur de mixité sociale dans le PLU, et font l'objet d'une convention avec l'EPORA.

De nombreux gisements fonciers sont encore libres. Il s'agit de gisements de taille modeste, destinés à des opérations au « coup par coup » sur lesquels seul le règlement du PLU permet d'encadrer. Quelques gisements de taille importante sont encore à programmer et devront bénéficier d'une attention particulière dans le cadre du PLH. Il s'agit en particulier de zones 2AU (à urbaniser à long terme), inscrites dans les PLU mais dont la programmation n'est toujours pas connue à ce jour. A titre d'exemple on peut citer le terrain Bourguignon à Toussieu (3 hectares), secteur au Sud de la rue Victor Broizat à Saint-Laurent-de-Mure (8,9 hectares) ou encore le secteur de la Chapelle Saint-Thomas à Saint-Pierre-de-Chandieu (1,3 hectare).

Il est à noter que la majorité des gisements déjà programmés sont en extension de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique par la facilité de mise en œuvre de projet sur des parcelles, généralement à usage agricole, et donc de grandes tailles, avec un seul et unique propriétaire. A contrario, les gisements situés dans l'enveloppe urbaine sont de taille plus modeste et concernent plusieurs propriétaires. La mise en œuvre d'un projet peut être plus compliquée face à la multitude d'acteurs.

L'observation foncière est un véritable outil de connaissance au service de l'action, de la prospective et de l'évaluation des politiques d'aménagement. Avec l'évolution du marché foncier, en particulier sur un territoire aussi dynamique que celui de la CC de l'Est Lyonnais, la mise en place d'un observatoire du foncier est un outil incontournable à développer.

Ainsi, la CCEL, dans le cadre de ce PLH, doit parfaire la connaissance et le suivi des disponibilités foncières, continuer l'accompagnement du portage foncier en lien avec les partenaires. Aussi, ce PLH est un véritable outil pour développer une stratégie foncière cohérente à l'échelle des 8 communes de la CCEL.

Les éléments présentés soulèvent quelques questionnements dont le PLH aura la tâche de traiter :

- Quels sont les gisements stratégiques ?
- Faut-il prioriser les actions publiques sur le foncier stratégique identifié ?
- Quelles sont les actions publiques à mettre en place ? Avec quels partenaires ?
- Comment articuler besoins en logements, perspectives d'accueil de population et disponibilités foncières ?
- Quels outils de planification et d'intervention foncière doivent-être mis en place pour répondre aux enjeux de pression foncière du territoire et dans le tissu urbain existant (opérations de densification, mutation, démolition-reconstruction) ?
- Comment la stratégie foncière peut-elle aider à contenir l'évolution importante des prix du marché ?

10. Enjeux du diagnostic

A l'aune de l'ensemble des éléments de diagnostic présentés, des échanges avec les maires et les partenaires au cours de cette première phase de travail, 5 enjeux majeurs ont été identifiés :

- **Renforcer et coordonner les stratégies foncières pour développer des logements et s'efforcer de contenir les prix**

Le territoire de la CCEL bénéficie d'une forte attractivité compte tenu de son cadre de vie, de sa localisation aux portes de la métropole lyonnaise et à la croisée d'infrastructures de transport structurantes. Ces atouts en font un territoire très recherché, dont les prix de l'immobilier n'ont cessé de progresser, avec une certaine accélération au cours des dernières années.

L'offre de logements s'est développée majoritairement dans une logique opportuniste, au gré des disponibilités foncières et des gisements mobilisables par des opérateurs privés. Cette situation a ainsi alimenté un marché immobilier sous tension, où l'offre est bien inférieure à la demande, générant une augmentation des prix.

Face à cette situation et pour garantir le développement de l'offre de logements dans les années à venir, il apparaît indispensable de coordonner les stratégies foncières, aujourd'hui différentes entre les communes, pour produire du logement en tentant de contenir les prix.

- **Développer des logements abordables : logement locatif social, logement conventionné, logement en accession sociale...**

Les niveaux de prix du marché privé sont parmi les plus élevés du Rhône. Le marché immobilier local est ainsi sélectif et accessible seulement à des ménages disposant de revenus importants.

Or, cette situation contraint fortement la décohabitation des jeunes du territoire, l'installation de nouveaux ménages, les demandes des personnes âgées seules ou encore des familles monoparentales.

Le développement d'une offre de logements abordables est un enjeu central pour accompagner et fluidifier les parcours résidentiels des ménages, avant même de répondre à des obligations réglementaires. Et pour y arriver, cet objectif sera intimement lié à la définition d'une stratégie foncière ambitieuse.

- **Travailler sur des formes urbaines de qualité et moins consommatrices d'espace, en cohérence avec les préoccupations environnementales**

Le territoire de la CCEL est aujourd'hui fortement recherché pour son offre de logements individuels. Si la construction neuve récente tend à diversifier cette offre de logements par le développement de logements individuels groupés et collectifs, la maison individuelle prédomine.

Or, cette forme de logement sera difficile à maintenir dans les années à venir au regard des injonctions données au niveau national en termes de réduction de la consommation d'espace, de réduction des impacts sur l'environnement...

Dans le PLH à venir, la réflexion et la promotion de formes urbaines alternatives et qualitatives seront des enjeux importants.

- **Veiller à apporter des réponses adaptées à tous les ménages : jeunes, familles, personnes âgées**

Si le marché immobilier, compte tenu des niveaux de prix, est sélectif et ne permet pas à tous les ménages de se loger facilement sur le territoire, la CCEL devra veiller à fluidifier les parcours résidentiels pour tous et notamment

pour des ménages qui retiennent particulièrement l'attention des élus : les jeunes, les familles, les personnes âgées.

Pour cela, l'offre de logements à développer à l'avenir devra par sa localisation, sa typologie, son prix répondre aux besoins de tous, dans toute leur diversité.

- **Poursuivre les interventions sur le parc existant, pour maintenir un parc de logements de qualité et améliorer sa performance énergétique**

Un Programme Local de l'Habitat doit mettre en œuvre les conditions de production de logements par tous les moyens, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi, l'intervention sur le parc existant, action déjà engagée par la CCEL, devra être poursuivie, peut être requestionnée, pour assurer la qualité du parc de logements et l'amélioration de sa performance énergétique.

11. Lexique

A

AA : Acquisition-Amélioration

ACDA : Accord Collectif d'Attribution

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie

ADIL : Agende Départementale d'Information pour le Logement

ALTE 69 : Agence Locale de la Transition Énergétique du Rhône

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ASE : Aide Sociale à l'Enfance

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

B

BC : Bail à Construction

BRS : Bail Réel Solidaire

C

CAL : Commission Attribution Logement

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CSP : Catégorie Socio Professionnelle

CU : Code de l'Urbanisme

CUS : Convention d'Utilité Sociale

D

DAP : Délégation des Aides à la Pierre

DALO : Droit Au Logement Opposable

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DVF : Données Valeurs Foncières

E

EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

ECLN : Enquête sur le Commercialisation des Logements Neufs

EPTB : Enquête sur les Prix de Terrains à Bâtir

EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

ER : Emplacement Réservé

F

FJT : Foyer de jeunes Travailleurs

FNAVDL : Fonds national d'accompagnement vers et dans le Logement

FSL : Fonds de Solidarité Logement

H

HLM : Habitation à loyer modéré

I

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

L

LLS : Logements Locatif Sociaux

M

MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales

MOD : Maitrise d'Ouvrage Directe

MVS : Maison de la Veille Sociale (*dispositif à l'échelle du Rhône*)

O

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

OFS : Office Foncier Solidaire

OPS : Occupation du Parc Social

P

PAS : Prêt à l'Accession Sociale

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLH : Programme Local d'Habitat

PLS : Prêt Locatif Socail

PO : Propriétaire Occupant

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion et D'Information des Demandeurs de logement social

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

R

RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RSA : Revenu de Solidarité Active

S

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SMS : Servitude de Mixité Sociale

SNE : Système National d'Enregistrement

SP : Surface de Plancher

SPPEH : Service public de la performance énergétique de l'habitat

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.

SU : Surface Utile

V

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement