

COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE



[MARS 2019] DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

SOMMAIRE

I LA DEMOGRAPHIE ET LA POPULATION.....	2
1.1 Principales dynamiques démographiques.....	2
1.2 Les caractéristiques de la population.....	11
1.3 Perspectives sociodémographiques.....	17
1.4 Synthèse des dynamiques démographiques	19
2 LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES.....	20
2.1 Le parc de logements existants	20
2.2 Typologie des résidences principales.....	25
2.3 Les équilibres territoriaux de la production de logements.....	36
2.4 Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et du logement.....	44
2.5 Les dynamiques et enjeux liés à la rénovation	53
2.6 Les publics aux besoins spécifiques	56
2.7 Synthèse des dynamiques résidentielles.....	61
3 L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS.....	62
3.1 Recensement et répartition des équipements sur le territoire.....	62
3.2 Les services de santé et l'accès aux soins	65
3.3 L'organisation de l'offre de services scolaires	66
3.4 Les politiques de services développées dans le cadre du projet de territoire.....	68
3.5 L'aménagement numérique	68
3.6 Synthèse – l'offre de services et d'équipements	70
4 L'ORGANISATION DES MOBILITES.....	71
4.1 Urbanisme et mobilité.....	71
4.2 Caractéristiques des réseaux.....	72
4.3 Caractéristiques de la demande	76
4.4 Synthèse des dynamiques de mobilité, enjeux	78
5 LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....	79
5.1 Dynamiques générales.....	79
5.2 L'industrie et la construction.....	88
5.3 Les services et les activités commerciales.....	90
5.4 Les activités agricoles et forestières	99
5.5 Le tourisme	105
5.6 L'aménagement économique.....	112
5.7 Synthèse des dynamiques économiques	117
6 SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES.....	118

I LA DEMOGRAPHIE ET LA POPULATION

I.1 Principales dynamiques démographiques

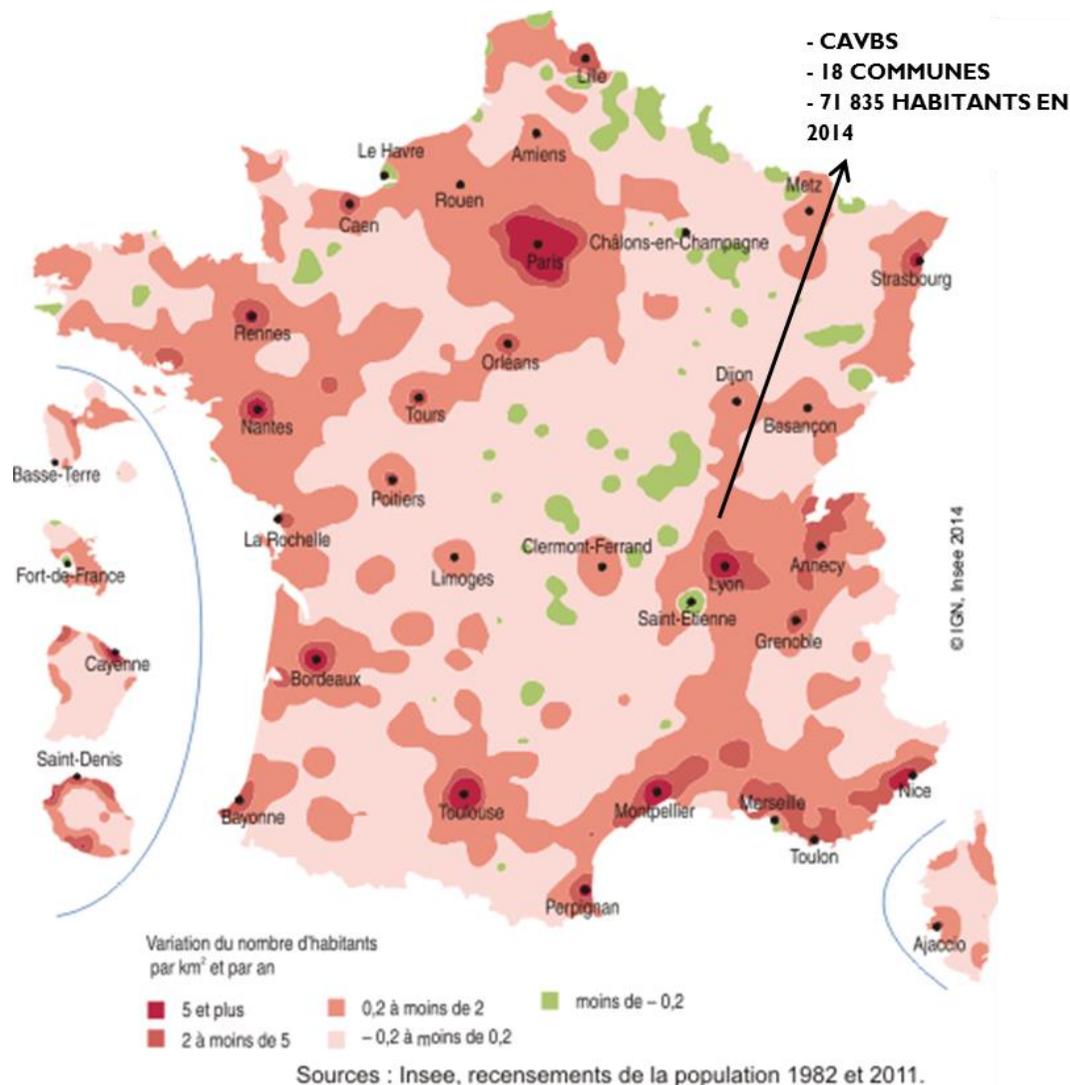
I.1.1 Un contexte à la fois urbain et rural qui bénéficie d'un positionnement attractif

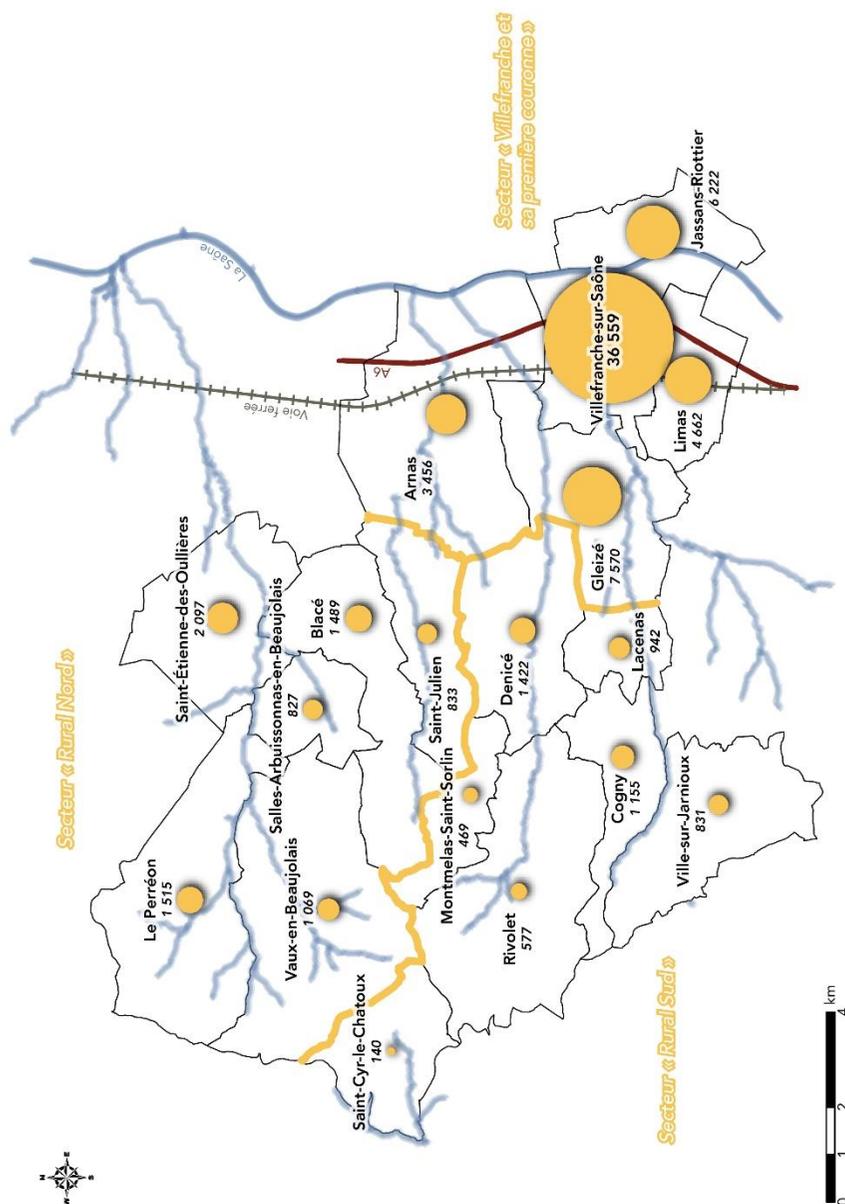
Le territoire Villefranche Beaujolais Saône compte 18 communes pour une population 71 835 habitants en 2014, soit un peu plus de 4% de la population de la Circonscription départementale du Rhône (Département du Rhône et Métropole de Lyon).

Situé au Nord-Est de l'ex-département du Rhône, limitrophe avec l'Ain, le territoire fait partie de l'aire urbaine de Lyon, et est donc influencé par ce dernier en matière de développement socioéconomique. 8 communes appartiennent selon l'INSEE au pôle urbain de l'aire urbaine de Lyon, le reste des communes est considéré comme appartenant à la couronne périurbaine de ce pôle urbain.

A l'échelle régionale, la progression du nombre d'habitants est relativement importante dans les zones situées dans le couloir du Val de Saône et dans la grande aire urbaine de Lyon. Appuyé le couloir dynamique du Val de Saône, le territoire de la CAVBS bénéficie de la présence de grandes infrastructures (A6, TER Paris Lyon Marseille) et accueille une densité de population plutôt élevée (422 habitant au km²). Cette densité est inférieure à la moyenne du très urbain département du Rhône (555 hab/km²) mais au-dessus des moyennes de tous les départements limitrophes (64,9 hab/km² en Saône-et-Loire et 107,5 hab/km² dans l'Ain) et de celle de la région Auvergne-Rhône-Alpes (112 hab/km²).

Cette densité moyenne masque des écarts importants entre l'ouest du territoire et le couloir de la vallée de la Saône, accueillant historiquement plus d'habitants.





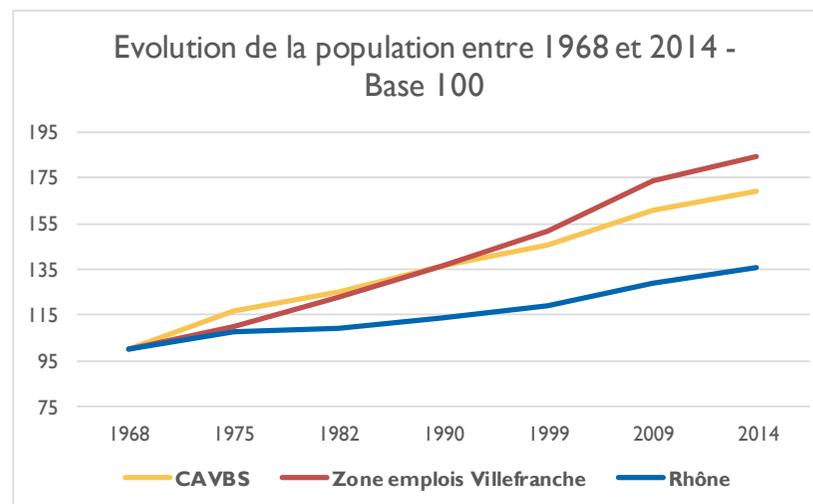
1.1.2 Les évolutions de la population

Une dynamique de croissance forte et continue

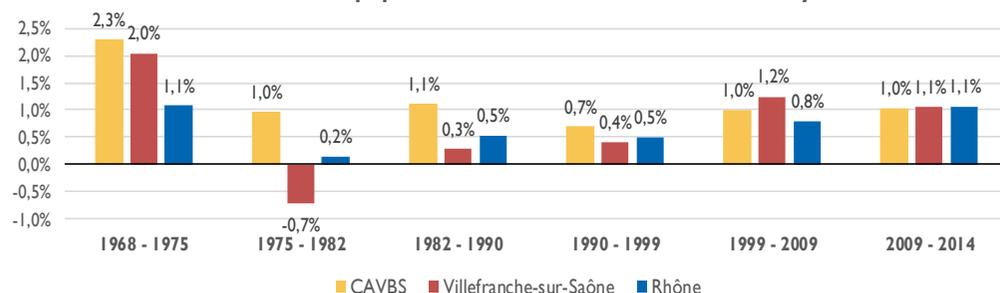
La population du territoire n'a cessé d'augmenter de manière continue entre 1968 et aujourd'hui. Le rythme de croissance s'est même légèrement accéléré sur ces 15 dernières années puisqu'au final, **le territoire a accueilli près de 10 000 personnes supplémentaires entre 1999 et 2014.**

L'armature démographique a connu des évolutions importantes depuis 1968 :

- **La ville centre de Villefranche-sur-Saône connu une période de décroissance entre les années 70 et 90.** Cette perte de population s'est faite en partie au profit du développement des communes limitrophes (Limas, Gleizé, Arnas...). Le poids de Villefranche-sur-Saône s'est réduit au profit de sa couronne périurbaine puisque la ville centre concentre 51% de la population en 2014 contre 62% à la fin des années 60. Le poids démographique de la ville centre est relativement stable depuis la fin des années 90.
- **L'ensemble des communes rurales a connu une croissance significative et spatialement homogène** tout au long de la deuxième partie du XXème et jusqu'à aujourd'hui. Toutes situées à l'intérieur du périmètre d'influence de Lyon, elles ont bénéficié du desserrement de l'agglomération de Villefranche, et plus largement de celui de la métropole.



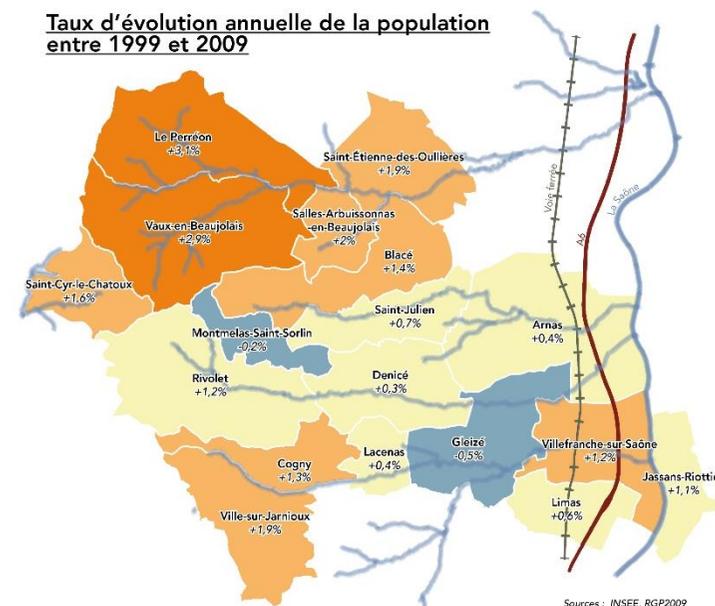
Evolution de la population en taux annuel de variation moyen



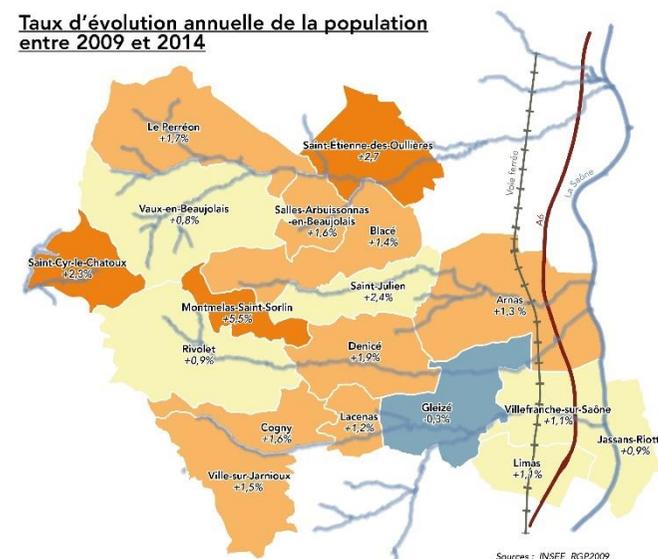
L'étude des taux de variation annuel (cartes ci-après), relatant plus proportionnellement les mouvements démographiques par communes, montre l'évolution de l'attractivité économique et résidentielle du territoire depuis 1999 :

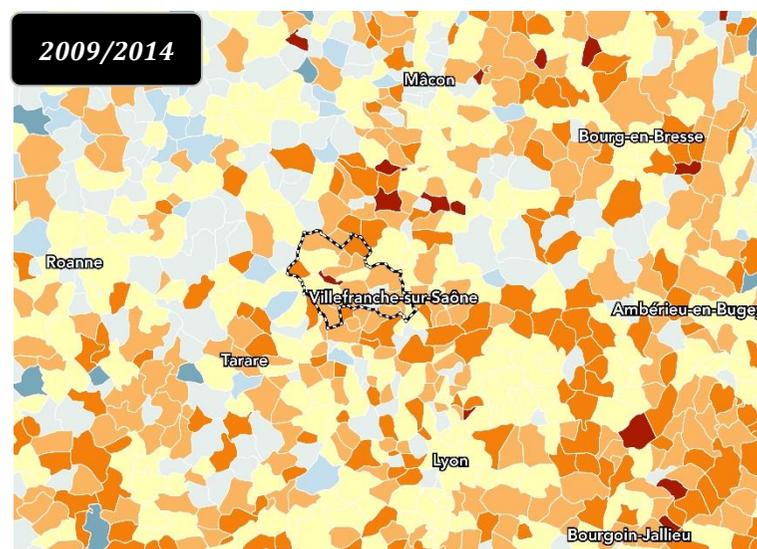
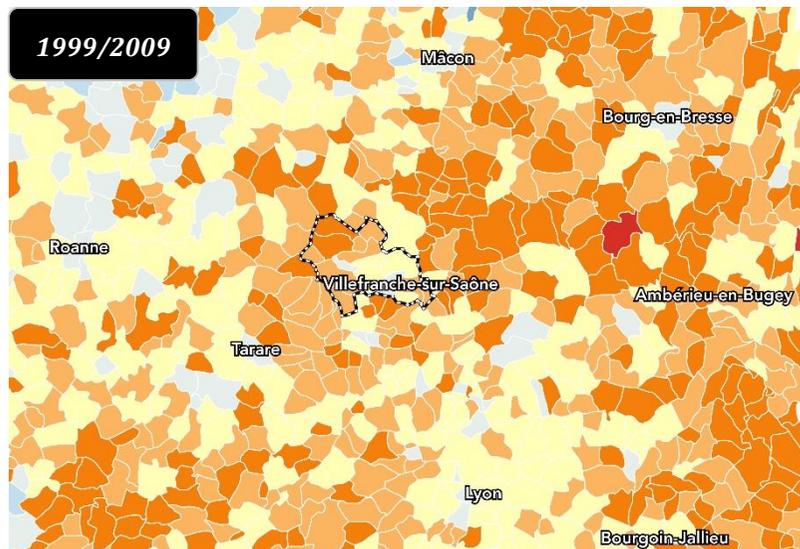
- **Entre 1999 et 2009, le territoire a gagné 6 403 habitants**, avec une croissance sur l'ensemble du territoire même si la partie nord du territoire a connu une croissance légèrement plus dynamique. La ville centre de Villefranche-sur-Saône a connu une dynamique démographique proche de la moyenne intercommunale.
- **Entre 2009 et 2014, le territoire a gagné 3 852 habitants**. Après 2009, la dynamique démographique s'est maintenue (+1%/an à l'échelle de la CA) mais elle s'est mieux répartie spatialement. Sur ces deux périodes, seule la commune de Gleizé a connu une dynamique inverse et a perdu des habitants. La ville de Villefranche-sur-Saône a maintenu sa dynamique à environ 1,1%/an.

Taux d'évolution annuelle de la population entre 1999 et 2009



Taux d'évolution annuelle de la population entre 2009 et 2014



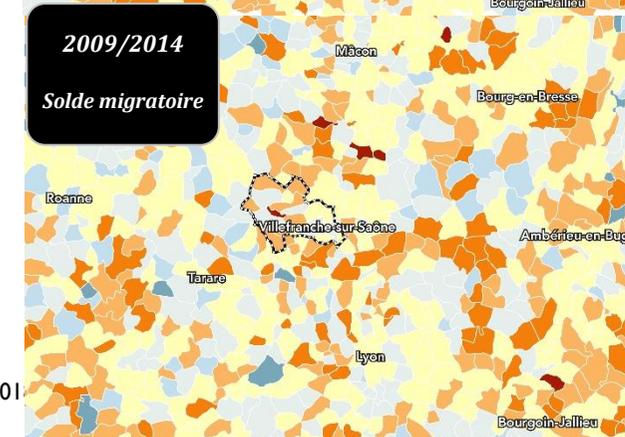
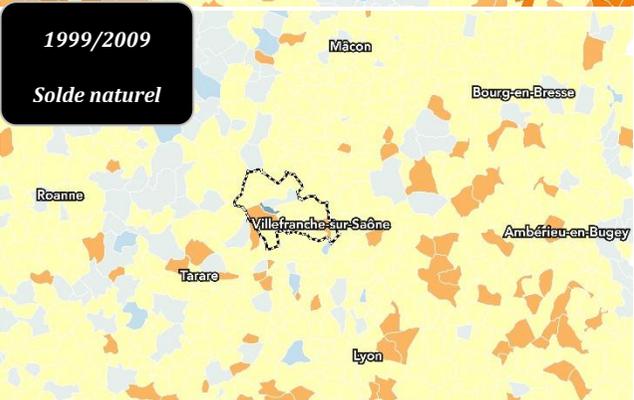
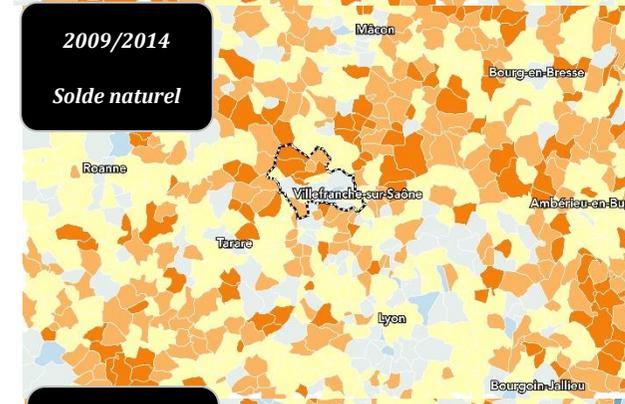
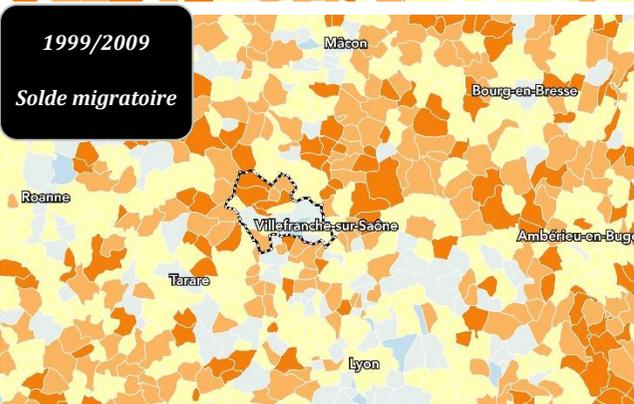


Taux de croissance annuel moyen de la population et solde

- En deçà de -5%
- Entre -5% et -2%
- Entre -2% et -1%
- Entre -1% et 0%
- Entre 0% et +1%
- Entre +1% et +2%
- Entre +2% et +5%
- Au delà de +5%

■ Périumètre CA

Sources : RGP2014, INSEE
Réalisation : Urbicand 2018



Données
INSEE RGP
2014

Evolution de
la population

Commune	EVOLUTION 1999-2009					EVOLUTION 2009-2014					
	Population 1999	Total	TVAR	Dont solde naturel	Dont solde migratoire	Population 2009	Total	TVAR	Dont solde naturel	Dont solde migratoire	Population 2014
Blacé	1 205	186	1,4%	-0,6%	2,1%	1 391	98	1,4%	-0,2%	1,6%	1 489
Le Perréon	1 0208	375	3,2%	0,8%	2,4%	1 395	120	1,7%	0,6%	1,1%	1 515
Salles-Arbussonas-en-Beaujolais	629	136	2,0%	0,7%	1,2%	765	62	1,6%	1,2%	0,4%	827
Saint-Etienne-des-Ouillières	1 519	313	1,9%	0,8%	1,0%	1 832	265	2,7%	0,8%	1,9%	2 097
Saint-Julien	768	55	0,7%	0,7%	0,0%	823	10	0,2%	0,7%	-0,4%	806
Vaux-en-Beaujolais	766	257	2,9%	0,7%	2,2%	1 023	21	0,9%	1,0%	-0,1%	1 069
Secteur Rural Nord	5 907	1 322	+2%	+0,5%	+1,6%	7 229	601	+1,6%	+0,6%	+1%	7 830
Cogny	941	126	1,3%	0,6%	0,7%	1 067	88	1,6%	0,4%	1,2%	1 155
Denicé	1 256	39	0,3%	0,3%	0,0%	1 295	127	1,9%	0,8%	1,1%	1 422
Lacenas	852	35	0,4%	0,5%	-0,1%	887	55	1,2%	0,9%	0,3%	942
Montmelas-Saint-Sorlin	367	-8	-0,2%	-2,5%	2,3%	359	110	5,5%	-2,6%	1,1%	469
Rivolet	488	63	1,2%	1,2%	0,0%	551	26	0,9%	1,1%	-0,1%	577
Saint-Cyr-le-Chatoux	107	18	1,6%	1,0%	0,6%	125	15	2,3%	1,1%	1,2%	140
Ville-sur-Jarnioux	640	133	1,9%	0,7%	1,2%	773	58	1,5%	0,4%	1,0%	831
Secteur Rural Sud	4 651	406	+0,8%	+0,4%	+0,5%	5 057	479	+1,8%	+0,4%	+1,4%	5 536
Arnas	3 106	141	0,4%	0,7%	-0,3%	3 247	209	1,3%	0,7%	0,5%	3 456
Gleizé	8 050	-375	-0,5%	0,5%	-1,0%	7 675	-105	-0,3%	0,5%	-0,7%	7 570
Jassans-Riottier	5 338	617	1,1%	0,7%	0,4%	5 955	267	0,9%	0,5%	0,4%	6 222
Limas	4 151	253	0,6%	0,6%	0,0%	4 404	258	1,1%	0,6%	0,5%	4 662
Villefranche-sur-Saône	30 647	4 039	1,2%	1,1%	0,2%	34 686	1 873	1,1%	1,1%	-0,1%	36 559
Secteur Villefranche et sa 1^{ère} couronne	51 292	4 675	+0,9%	+0,9%	0%	55 967	2 502	+0,9%	+0,9%	0%	58 469
CA Villefranche Beaujolais Saône	61 850	6 403	1,0%	0,8%	0,2%	68 253	3 582	1,0%	0,9%	0,2%	71 835
Département du Rhône	1 578 869	129 802	0,8%	0,5%	0,3%	1 708 671	93 214	1,1%	2,0%	-1,0%	1 801 885
France métropolitaine	60 149 901	4 154 599	0,7%	0,4%	0,2%	64 304 500	1 602 660	0,5%	0,4%	0,1%	65 907 160

I.1.3 Les migrations résidentielles

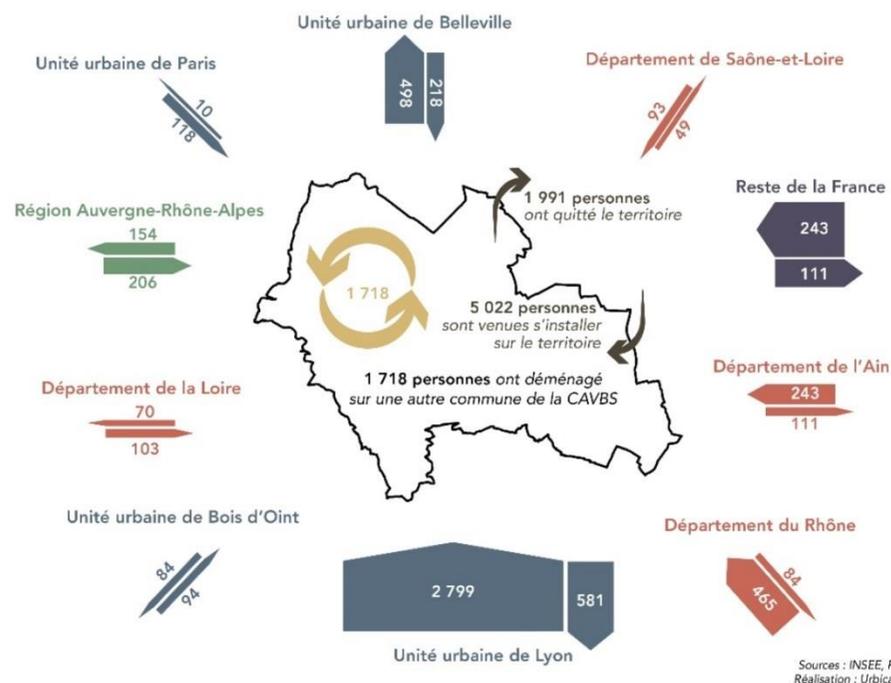
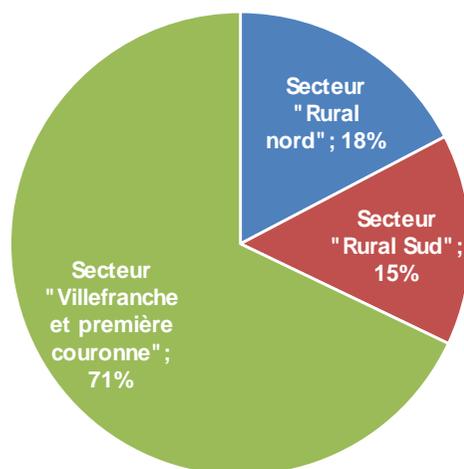
Une attractivité portée par le desserrement Lyonnais

Sur la période 2012-2014, le territoire a accueilli 5 022 nouveaux habitants, quand 1 991 résidents partaient du territoire. L'analyse des flux entrants met en évidence les échanges majeurs avec la métropole lyonnaise, et les échanges internes entre le secteur de Villefranche et les secteurs plus ruraux du Beaujolais :

Concernant les résidents sortant du territoire, ils se dirigent pour près de la moitié vers le département du Rhône (49%) et en particulier vers la Communauté de Communes Saône-Beaujolais (18%) et la Métropole de Lyon (15%). Le département de l'Ain accueille quant à lui 19% des sortants.

- Les nouveaux arrivants proviennent pour 56% d'entre eux de l'unité urbaine de Lyon. Parmi les nouveaux habitants, les personnes issues de la Métropole de Lyon s'installent plus largement à Villefranche-sur-Saône, Limas et Jassans-Riottier (cf. carte du desserrement de la métropole lyonnaise ci-après).
- Les flux internes à la CAVBS concernent principalement des flux vers la commune de Villefranche-sur-Saône (37%) ou Gleizé (15%). Plus largement ce sont les communes du secteur de Villefranche et sa première couronne qui accueillent près des 3/4 des migrations résidentielles internes (72%).
- Toutefois, par rapport à leur population, les communes qui ont accueilli le plus grand nombre d'habitants sont plutôt des communes rurales : Montmelas-Saint-Sorlin (87 arrivées pour 469 habitants soit 18,5% de la population) et Ville-sur-Jarnioux (120 arrivées pour 831 habitants soit 14,4%). A l'inverse, ce sont les communes de Villefranche-sur-Saône et Gleizé qui ont enregistré le moins de nouvelles arrivées par rapport à leur population globale (6,9% et 7,2% de la population).

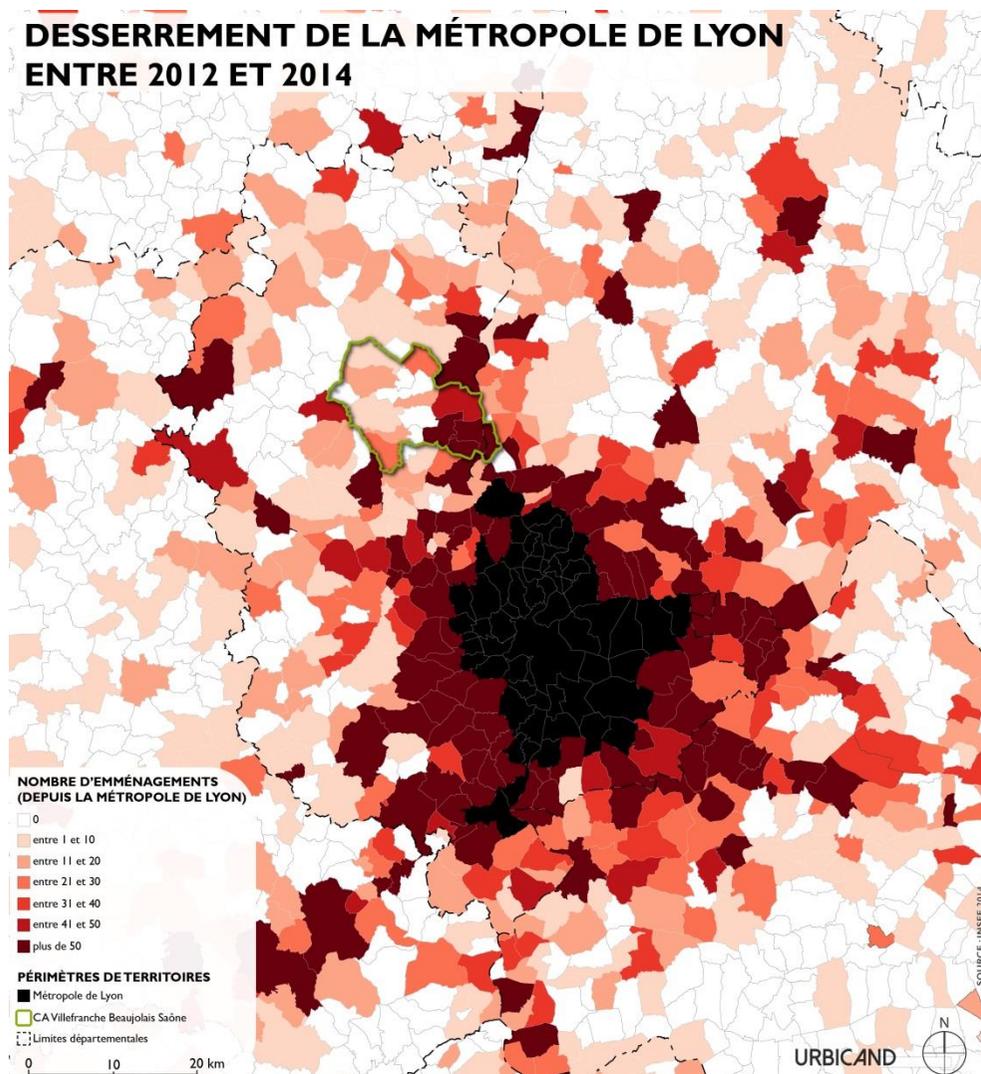
Secteur de destination des migrations résidentielles internes à la CAVBS



Migrations résidentielles (en nombre de personnes)

- ➡ Mouvements dans les aires urbaines
- ➡ Mouvements entre les autres communes des départements
- ➡ Autres mouvements entre le reste de la région ou de la France

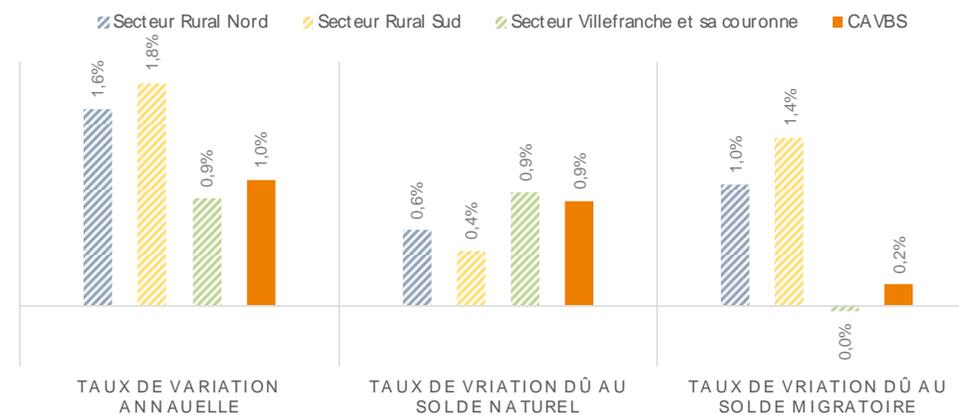
DESSERTEMENT DE LA MÉTROPOLE DE LYON ENTRE 2012 ET 2014



Des déséquilibres internes entre le pôle urbain et les secteurs ruraux

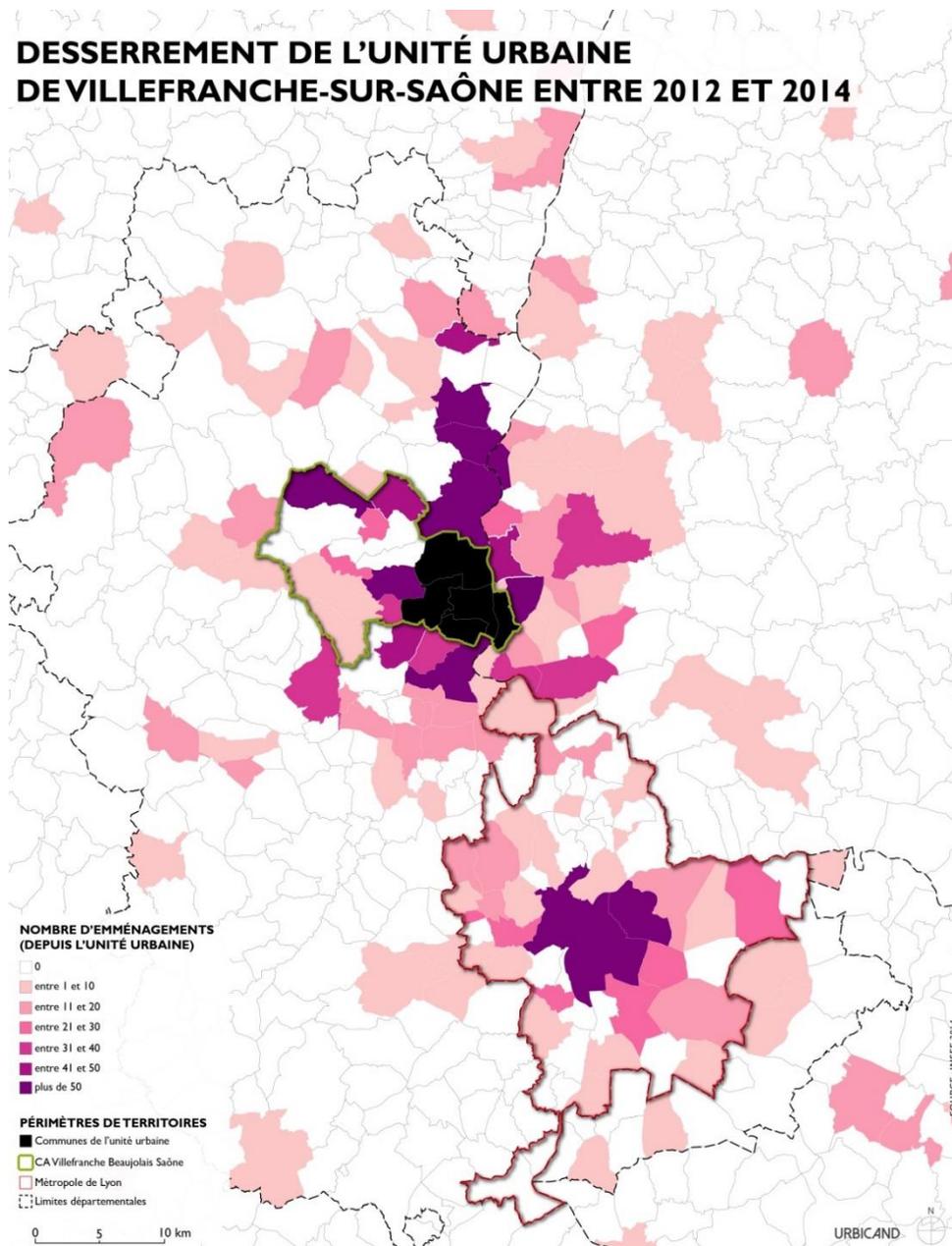
En valeur absolue, Villefranche et sa première couronne accueillent la majorité de la croissance démographique étant donnée sa dimension beaucoup plus urbaine et peuplée. Cette dynamique est essentiellement soutenue par le solde naturel positif. A l'inverse, au prorata de la population, les secteurs ruraux présentent une dynamique démographique plus soutenue qu'à Villefranche grâce à un solde migratoire plus important que le solde naturel. Le cœur urbain de l'agglomération formé par Villefranche et sa première couronne, voit son poids se réduire progressivement au profit des secteurs ruraux.

La carte de desserrement de l'unité urbaine de Villefranche sur Saône (intégrant la ville centre et les communes de première couronne), présentée ci-après, montre les tendances de migration des ménages, qui s'installent dans les villages en deuxième ou troisième couronne, et dans d'autres communes du Val de Saône le long des axes de communication.

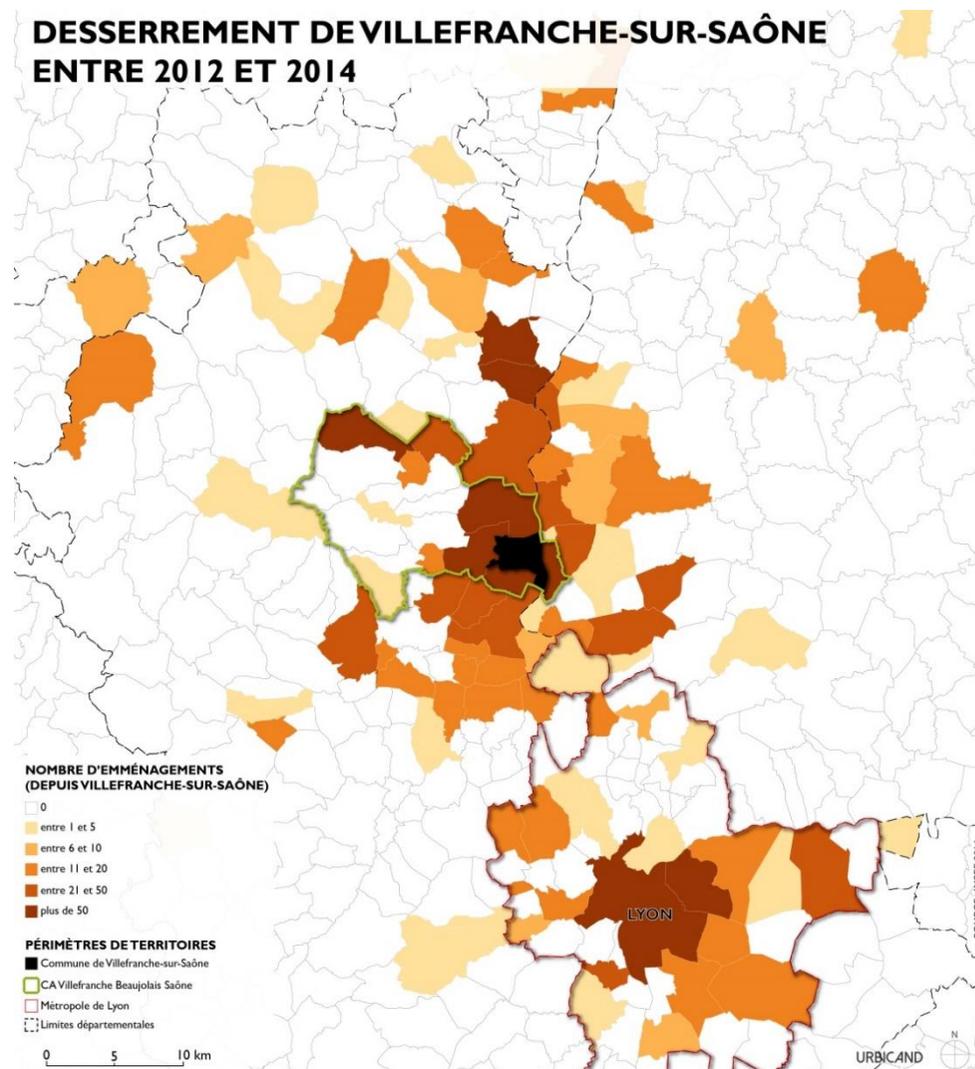


	Entrants	Sortants	Bilan des flux internes à la CAVBS
Villefranche sur Saône	467	642	-175
Première couronne	672	631	41
Autres communes (villages)	574	444	130

DESSERREMENT DE L'UNITÉ URBAINE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE ENTRE 2012 ET 2014



DESSERREMENT DE VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE ENTRE 2012 ET 2014



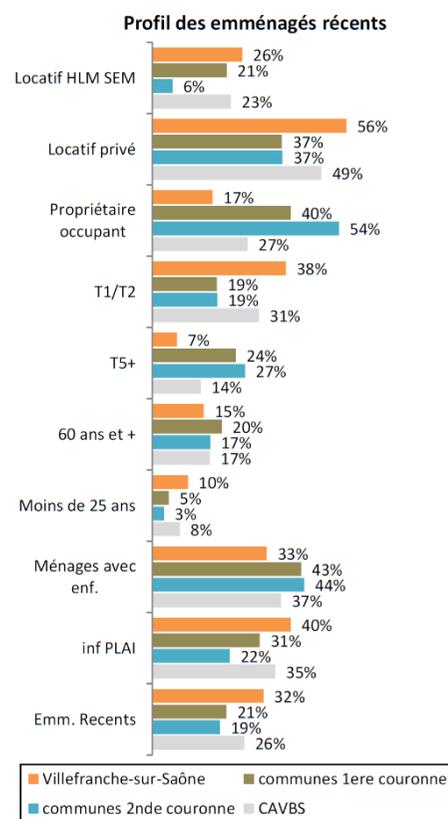
Les données FILOCOM permettent de déterminer que parmi les personnes ayant emménagé récemment, seulement le quart a accédé à la propriété quand la moitié a trouvé à se loger dans le parc locatif privé. Le parc HLM accueille 22% des emménagés récents. La commune de Villefranche accueille principalement des ménages qui s'installent dans le parc locatif (82%). Ce sont également des ménages au profil peu familial (peu de familles avec enfants), plutôt jeune et aux ressources plus faibles. Ainsi, la question de l'accession à la propriété, notamment « familiale » se pose pour Villefranche.

Le rôle du locatif est aussi prépondérant sur plusieurs communes urbaines proches de Villefranche (66% des nouveaux arrivants à Jassans-Riottier et Gleizé, 58% à Limas). A Gleizé, ce sont plus du tiers des nouveaux arrivants qui logent dans le parc social. En dehors de ces communes urbaines, les communes accueillent en majorité des ménages qui ont accédé à la propriété, de profil plus familial et plus aisé.

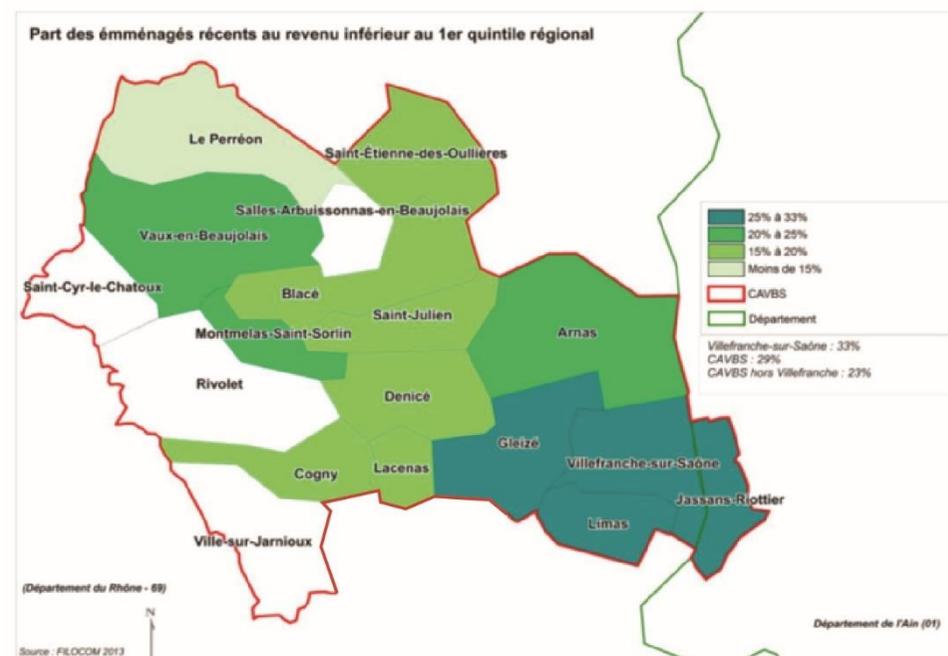
Parmi les communes plus rurales, Rivolet et Montmelas-Saint-Sorlin se démarquent avec 60% des nouveaux arrivants qui ont trouvé à se loger dans le parc locatif (mais sur de petits volumes d'emménagés récents). Leur profil est plus familial que celui des emménagés récents sur les communes urbaines.

A la lecture de la carte ci-contre, on peut déduire que plus l'éloignement de Villefranche est important, moins l'installation pour des ménages « modestes » serait aisée. Cela peut notamment s'expliquer par la répartition du parc locatif sur le territoire.

Il convient cependant de nuancer ce constat, l'éloignement tendant aussi à faire diminuer le « montant » moyen de l'accession à la propriété. De fait, les ménages en recherche d'accession à la propriété ayant des revenus intermédiaires, s'orienteraient plus facilement sur ces communes où l'accession est plus abordable qu'à proximité du centre urbain.



Source : FILOCOM 2013



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – dynamiques démographiques

- ➔ Un positionnement attractif sur l'axe du Val de Saône et à proximité de la métropole lyonnaise qui génère d'importantes migrations résidentielles
- ➔ Une croissance démographique importante, plus modeste au niveau de la ville centre et de sa première couronne
- ➔ Un rôle important des communes urbaines pour l'accueil des nouveaux entrants de la CAVBS
- ➔ Des migrations internes à la CAVBS favorables aux communes rurales (phénomène de rebond), en particulier via l'accession à la propriété qui est plus difficile dans le secteur urbain

1.2 Les caractéristiques de la population

1.2.1 Une population encore jeune mais vieillissante

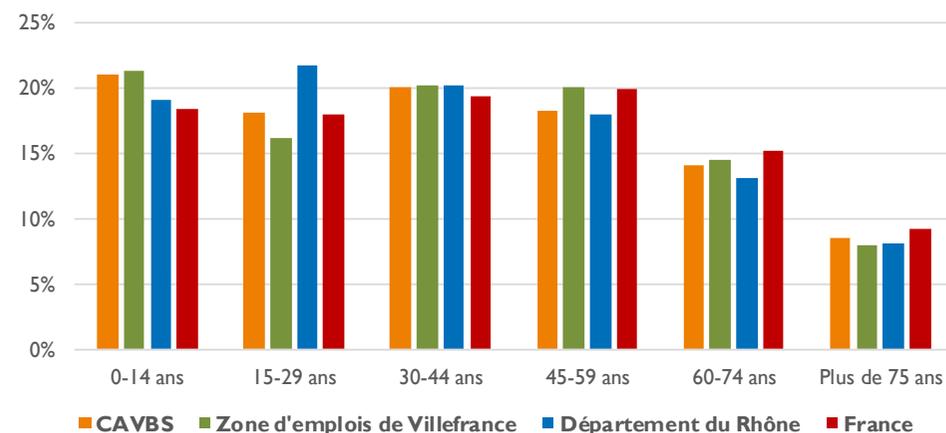
Si la classe d'âge des plus jeunes (0-14 ans) augmente et que le **phénomène de vieillissement est moins accentué** par rapport aux tendances nationales, le territoire fait toutefois face à une augmentation significative de la part de sa population de plus de 60 ans, avec :

- Une **augmentation de 3 points des plus de 75 ans** entre 1999 et 2014 (de 6% à 9%), avec un taux supérieur à la moyenne départementale. Les proportions les plus importantes de personnes de + de 75 ans se retrouvent sur les communes de Montmelas-Saint-Sorlin (17%), Limas (10%) et Blacé (10%). Au total le territoire compte près de 6 200 personnes de plus de 75 ans.
- Un léger rebond des 0-14 ans mais une plus forte décroissance de la part des 15-29 ans (-3 points entre 1999 et 2014). Les 15/29 ans sont une catégorie d'âge les plus difficiles à conserver ou à attirer puisqu'une grande partie d'entre eux sont des étudiants ou jeunes actifs qui s'orientent davantage vers les grandes polarités urbaines pour les études supérieures puis pour leur premier emploi.
- **Un profil de population composé majoritairement d'actifs** avec une part de population entre 30 et 59 ans relativement importante et dans la moyenne nationale.

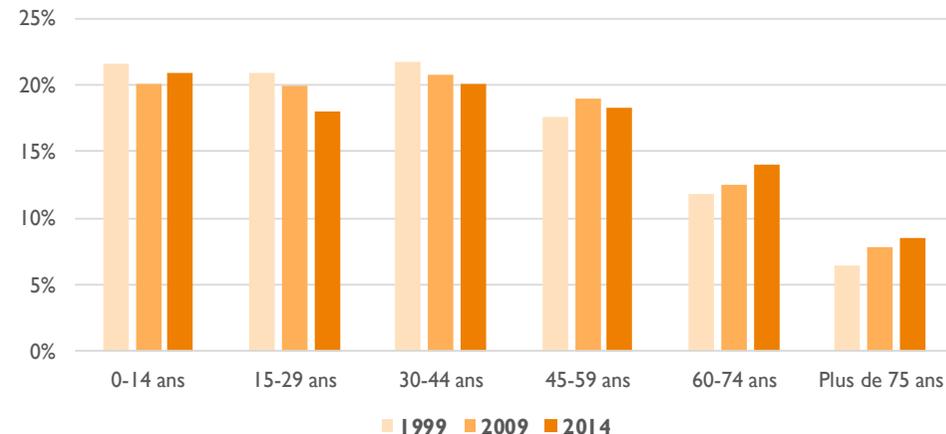
La population de la Communauté d'Agglomération reste plus jeune que les moyennes nationales malgré les prémices d'un vieillissement de la population qui pourrait se poursuivre voire s'accroître dans les années à venir. La majorité des communes affichent **des indices de jeunesse positifs (supérieurs à 1)**, signe d'une plus grande proportion de personnes de moins 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans et donc d'une population encore jeune. Seules deux communes présentent un nombre de personnes de plus de 60 ans supérieur à leur population de moins de 20 ans. En effet, les communes de Montmelas-Saint-Sorlin et de Gleizé présentent un indice de jeunesse inférieur à 1.

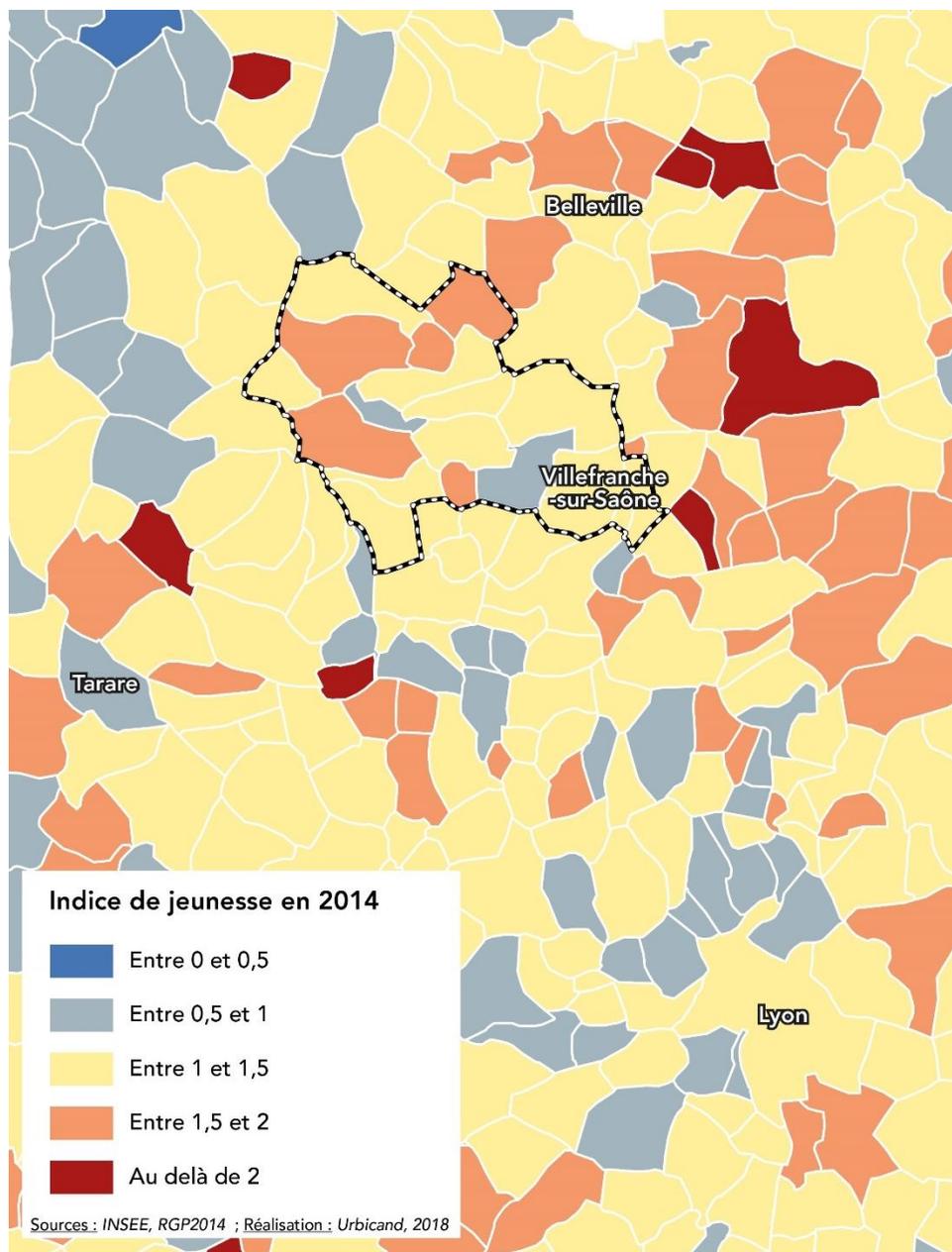
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personne de moins de 20 ans et de plus de 60 ans. Pour exemple, la commune de Lacenas compte 278 personnes de moins de 20 ans et 168 personnes de plus de 60 ans ($278/168=1,21$) et montre donc un indice de 1,65.

Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge



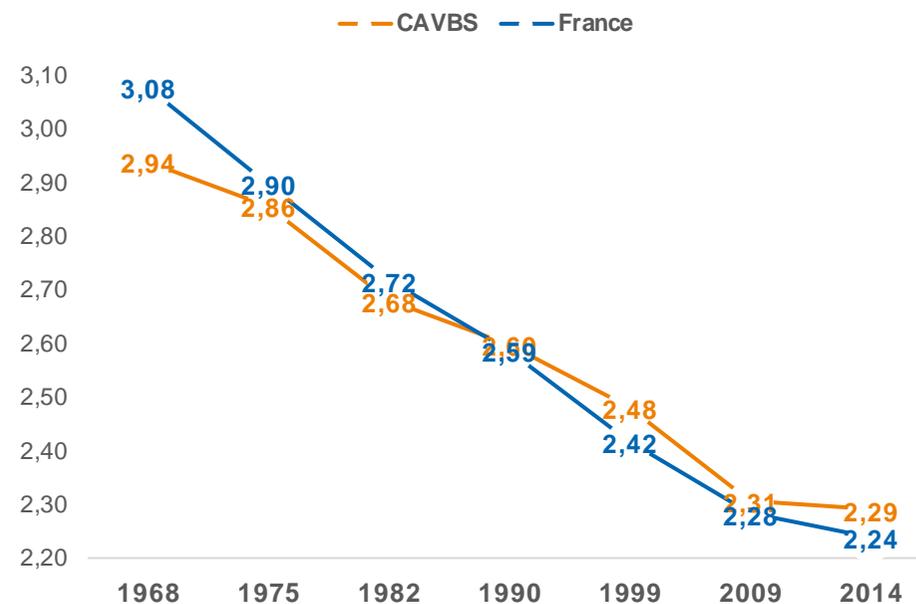


1.2.2 Une taille des ménages qui diminue

La communauté d'agglomération possède historiquement une taille des ménages relativement proche de la moyenne nationale. De plus, elle suit le même rythme d'évolution. Cette taille moyenne atteint 2,29 personnes par ménage en 2014.

La taille des ménages est en constante diminution sous l'effet du vieillissement de la population et de l'éclatement des ménages (séparations et recompositions, familles monoparentales, etc.).

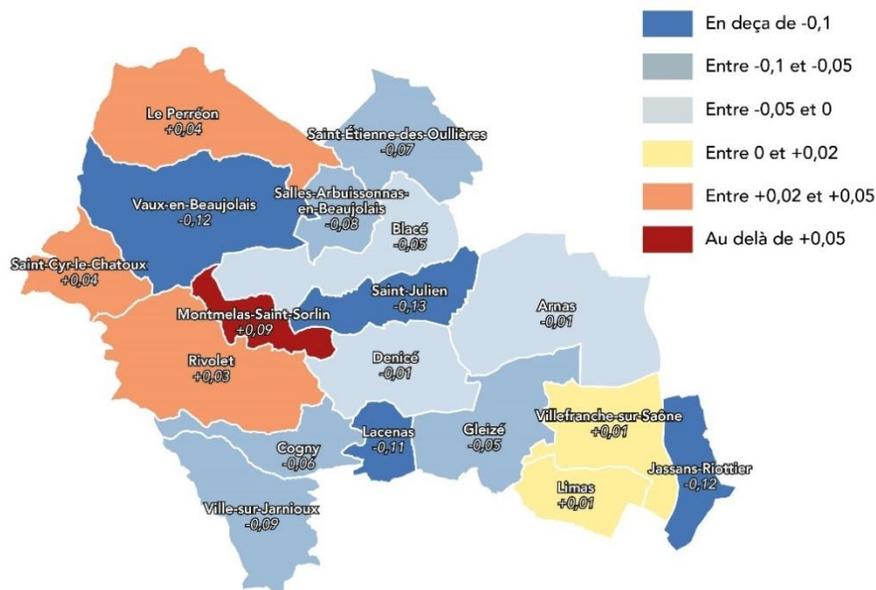
Evolution de la taille des ménages



Ce phénomène de desserrement est particulièrement prononcé sur certaines communes, où le nombre de ménages a augmenté beaucoup plus rapidement que le nombre d'habitants (Lacenas, Jassans-Riottier, Saint-Julien, Vaux en Beaujolais). A l'inverse à Villefranche, où la taille des ménages était déjà moins élevée, celle-ci est restée stable.

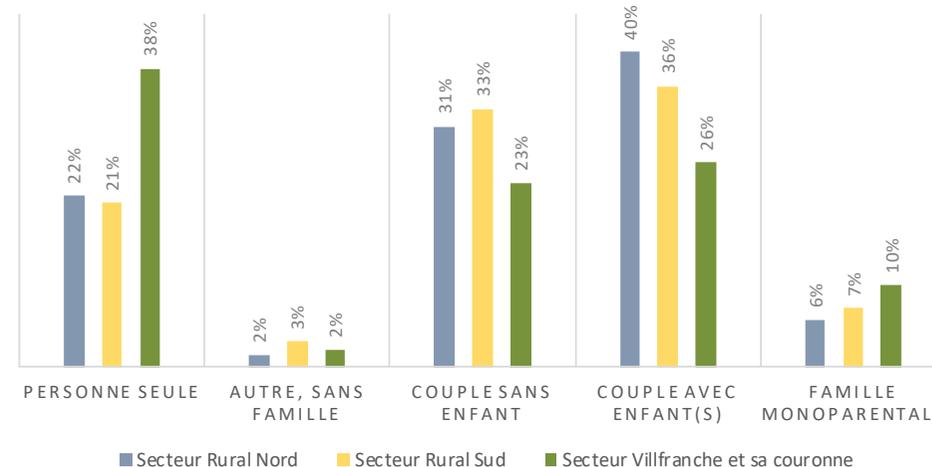
Seules quelques petites communes rurales de l'ouest (Montmelas-Saint-Sorlin, Saint-Cyr-le-Chatoux, Rivolet), qui connaissent également un développement démographique dynamique (Le Perréon, Saint-Cyr-le-Chatoux, Montmelas-Saint-Sorlin) connaissent une dynamique inverse, avec une augmentation de la taille moyenne des ménages qui traduit le rôle joué par ces communes dans l'accueil des familles.

Evolution de la taille des ménages entre 2009 et 2014



Des profils des ménages très hétérogènes selon les secteurs

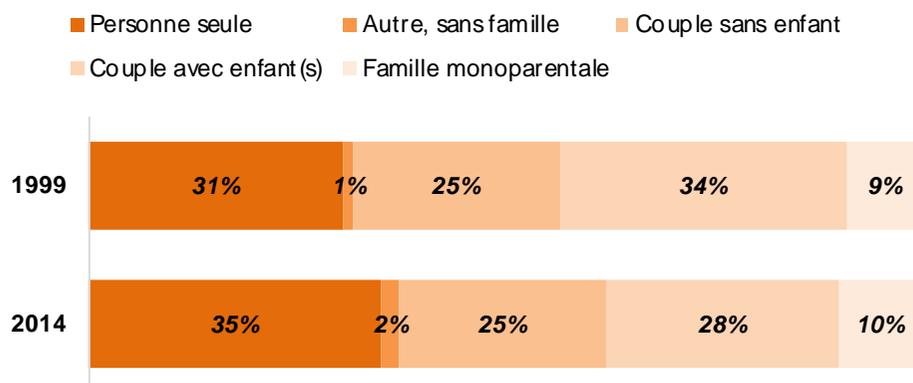
Les proportions les plus importantes de personnes seules se retrouvent dans la ville centre de Villefranche-sur-Saône (44% de sa population) et dans les communes limitrophes (Jassans-Riottier 28% et Gleizé 29%). Cette proportion plus marquée particulièrement à Villefranche, tient en partie à la plus grande diversité d'habitat (logement locatif, à loyer modéré, de plus petite taille...) et à la présence des services et équipements nécessaires aux personnes âgées et aux jeunes non motorisés. Le départ des couples avec enfants vers les communes plus rurales proposant des parcelles constructibles renforce cet écart entre le secteur urbain (Villefranche et sa première couronne) et les secteurs ruraux.



Entre 1999 et 2014, la part des familles nombreuses a diminué, au profit d'une augmentation des petits ménages :

- La proportion de couples avec enfants enregistre la plus forte baisse, avec une perte de 6 points.
- Les personnes seules gagnent en représentativité (+4 points) tandis que les couples sans enfants et les familles monoparentales restent relativement stables (seulement +1 pt pour les familles monoparentales).

Malgré une part encore importante et majoritaire, les couples avec enfants dans les secteurs ruraux ont connu une baisse significative entre 1999 et 2014 (près de -8% en moyenne dans ces communes). En parallèle, ce sont les couples sans enfant qui ont augmenté de 4 points en moyenne entre 1999 et 2014. Ainsi, on retrouve dans les villages une part de plus en plus importante des couples sans enfants, globalement vieillissants (hausse des personnes de 45-59ans et 60-75 ans).



1.2.3 Des catégories socioprofessionnelles marquées par la progression des retraités

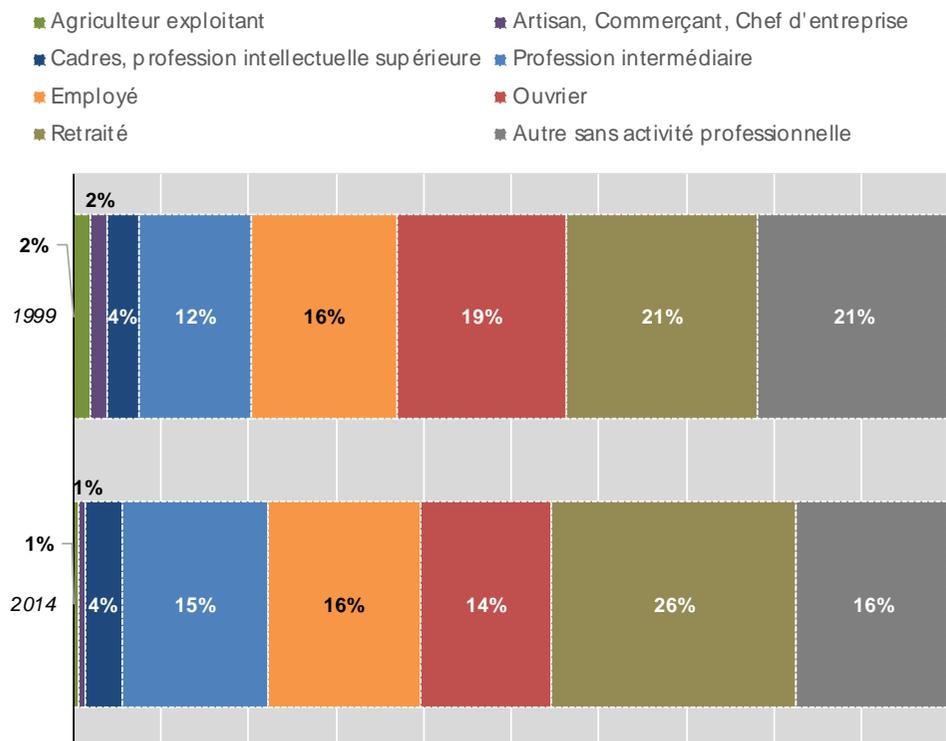
Malgré une dynamique démographique soutenue, le territoire voit évoluer les effectifs des catégories socioprofessionnelles recensées par l'INSEE et qui composent sa population, de manière disparate.

On note des évolutions conséquentes des catégories socioprofessionnelles, avec en particulier **une croissance des catégories intermédiaires et supérieures, et des retraités** :

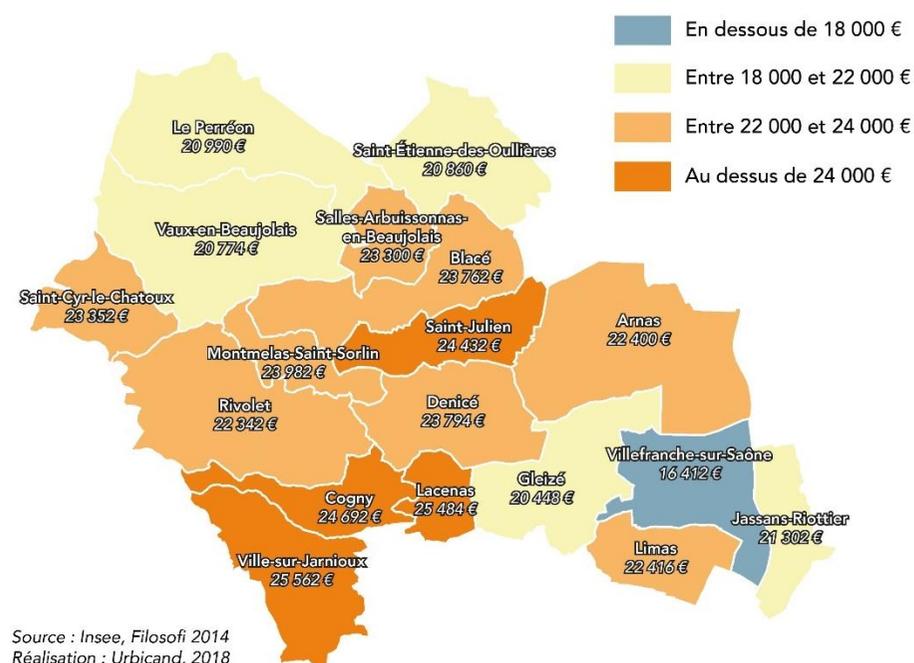
- **La catégorie des agriculteurs affiche un recul** très marqué. Leur nombre a été divisé par plus de deux et demi en l'espace de 15 ans, passant de 920 personnes en 1999 à 347 en 2014. La diminution de la représentation des professionnels de l'agriculture est générale sur tout le territoire même si ce sont les communes rurales du sud du territoire qui sont particulièrement touchées (De 240 exploitants en 1999, ils ne sont plus que 66 aujourd'hui, soit une baisse de 264%). En valeur absolue ce sont les communes rurales du nord qui ont perdu plus de 300 exploitant en 15 ans (une moyenne de 20 par an). Ces communes viticoles ont été durement touchées par la crise de la filière du Beaujolais.
- **Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises augmentent de manière non négligeable** puisque leur effectif s'est accru de 25% à l'échelle de la CAVBS entre

1999 et 2014. Ce sont les secteurs ruraux qui ont connu une augmentation encore plus importante (+32% et 34% pour les secteurs ruraux nord et sud).

- **C'est la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont connu l'augmentation la plus importante de leurs effectifs sur le territoire.** Cette tendance s'observe sur l'ensemble du territoire, quel que soit le secteur rural ou urbain. Leur part dans la population est passé de 5 à 7 %. Ils se retrouvent en plus grand nombre sur les communes rurales (9 et 10 %) que dans le secteur urbain de Villefranche et sa première couronne (7%). Profitant du desserrement des ménages de la métropole Lyonnaise à la recherche d'un cadre de vie de qualité, en proportion parmi les actifs de chaque commune, ce sont les villages du secteur sud, à forte typicité patrimoniale (pierres dorées...) qui présentent les proportions de cadres les plus importantes.
- **Les professions intermédiaires ont également augmenté** en nombres de personnes ainsi qu'en proportion dans la population active. En effet, pendant que la population de plus de 15 ans augmentait de 15%, la catégorie des professions intermédiaires augmentait elle de 31%.
- **La part des employés a elle aussi, augmenté** mais avec le même rythme que la croissance démographique (+15% entre 1999 et 2014).
- **Le nombre de retraités a proportionnellement augmenté deux fois plus que le nombre d'habitants au total** (+30% contre +15% entre 1999 et 2014). La part des retraités est similaire à la moyenne nationale (26%). Les retraités représentent aujourd'hui 1/4 des de la population et leur représentation a progressé de 5 points depuis 1999. Le nombre de retraités a particulièrement augmenté sur l'ensemble des secteurs du territoire.
- La part des ouvriers a fortement baissé sur Villefranche et sa première couronne (-21%) faisant baisser 14% leur effectif dans la population total alors que dans les secteurs ruraux, leurs effectifs ont augmenté.
- La part des « sans activité professionnelle » a baissé de plus de 5 points depuis 1999, passant ainsi à 16% de la population totale en 2014.



Revenu médian par unité de consommation en €



I.2.4 Des revenus au-dessus des moyennes nationales et départementales

Le revenu médian de la communauté d'agglomération s'élève à 22 858€ par Unité de Consommation¹ ce qui est au-dessus du revenu médian national et départemental s'élevant respectivement à 20 540 € et 21 666 €.

Les plus bas revenus se concentrent sur le secteur urbain (Villefranche, Jassans-Riottier et Gleizé), en lien avec la présence plus marquée du logement social. En ce qui concerne Villefranche et Gleizé, il s'agit aussi des communes où se situent les quartiers de la Politique de la Ville, retenus sur le critère unique de la pauvreté. Sur ces quartiers en effet, les revenus médians sont extrêmement faibles, notamment à Belleroche (moins de 700€ de revenus mensuels par UC) mais aussi Béligny (moins de 800€ mensuel par UC).

Les ménages situés sur la partie Sud-Ouest du territoire sont plus aisés, notamment Cogny, Lacenas et Ville-sur-Jarnioux, avec des revenus médians près de deux fois plus élevés sur ces communes par rapport à Villefranche. A l'inverse certains villages du secteur nord, plus

¹ L'unité de Consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

On retient ici la pondération suivante, selon l'échelle la plus communément utilisée : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

éloignés du pôle urbain de Villefranche, présentent des revenus médians plus modestes que le reste du territoire (Saint-Etienne-des-Oullières, Le Perréon, Vaux-en-Beaujolais).

La part de ménages imposables est de près 57% la CAVBS alors que la Communauté de Communes voisine du Beaujolais Pierres Dorée, la part est de 70,5%. Cette différence s'explique en partie par la présence de la ville de Villefranche-sur-Saône, abritant des publics plus fragiles fiscalement parlant.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – caractéristiques de la population

- ➔ Un vieillissement de la population, moins marqué qu'à l'échelle régionale et nationale du fait du fort dynamisme démographique
- ➔ De plus en plus de petits ménages, qui se concentrent en partie dans le secteur de Villefranche et de sa couronne (personnes seules, familles monoparentales)
- ➔ Une représentation de plus en plus forte des retraités mais également des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures
- ➔ Des revenus plutôt élevés, mais avec d'importantes disparités territoriales (revenus plus modestes dans le secteur urbain, et dans les communes rurales plus enclavées).

	Taille des ménages 2014	Revenu médian par UC en 2014	Part des plus de 65 ans	Part des plus de 20 ans	Nombre de personnes seules	Habitants supplémentaires depuis 2009
Arnas	2,52	22 400	15%	73%	322	209
Blacé	2,55	23 762	18%	74%	129	98
Cogny	2,50	24 692	18%	74%	100	88
Denicé	2,57	23 794	16%	73%	107	127
Gleizé	2,39	20 448	20%	74%	902	-105
Jassans-Riottier	2,40	21 302	19%	74%	722	267
Lacenas	2,71	25 484	12%	70%	60	55
Limas	2,50	20 990	21%	72%	461	258
Montmelas-Saint-Sorlin	2,36	22 416	24%	74%	52	110
Le Perréon	2,65	23 982	14%	71%	112	120
Rivolet	2,63	22 342	13%	69%	45	26
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	2,67	23 352	11%	69%	72	62
Saint-Cyr-le-Chatoux	2,64	20 860	14%	70%	5	15
Saint-Étienne-des-Oullières	2,59	24 432	15%	70%	178	265
Saint-Julien	2,53	23 300	14%	76%	65	10
Vaux-en-Beaujolais	2,56	20 774	12%	71%	98	46
Villefranche-sur-Saône	2,12	16 412	17%	74%	7 277	1 873
Ville-sur-Jarnioux	2,55	25 562	12%	71%	78	58
CA Villefranche Beaujolais Saône	2,29	22 858	17%	73%	10 786	3 582

I.3 Perspectives sociodémographiques

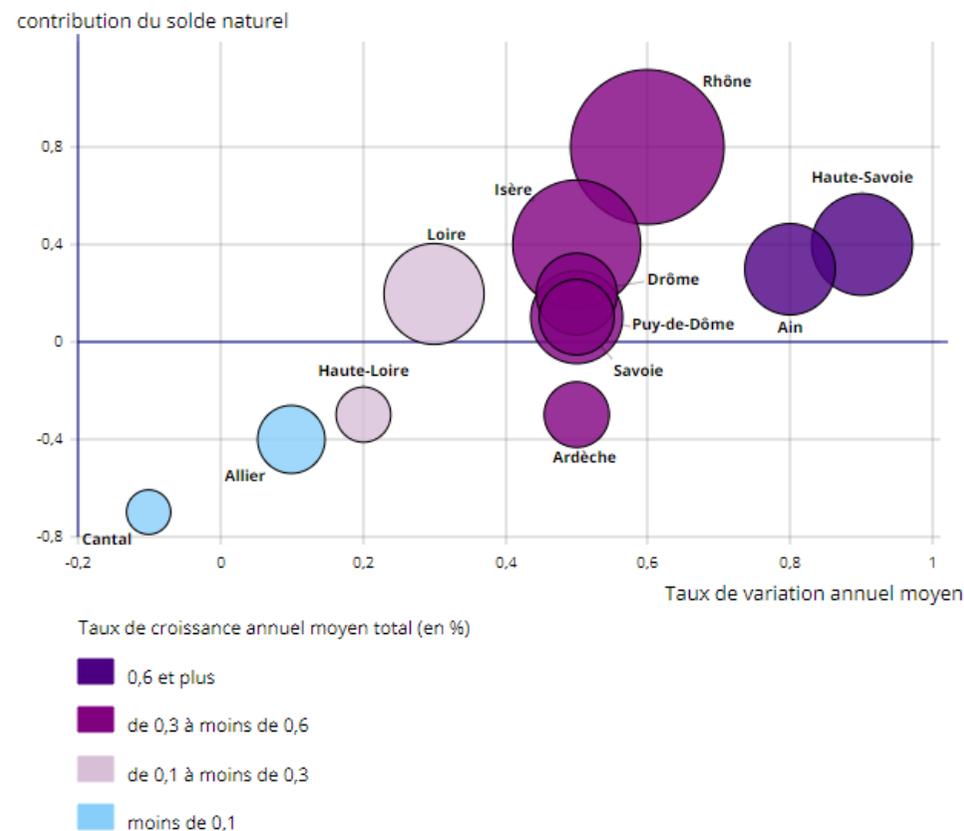
I.3.1 Des perspectives de croissance importante à l'échelle départementale

Le scénario central élaboré par le modèle Omphale de l'INSEE, pour l'évolution de la population à l'horizon 2050, envisage que la croissance de la population va se poursuivre sur le territoire départemental et sera la plus dynamique de la Région Auvergne-Rhône-Alpes avec une croissance annuelle sur la période 2013-2050 de +0,58%.

Le territoire devrait continuer de bénéficier du dynamisme de la Métropole Lyonnaise, qui constitue le principal moteur de la Région voire de toute la moitié est de la France. Ce secteur devrait bénéficier de tendances de croissance supérieures à la moyenne nationale et régionale.

Le Rhône, compte en 2014, 1,8 million d'habitants, soit 23 % de la population régionale. Il gagnerait 430 000 habitants d'ici 2050, soit en moyenne 11 600 chaque année. L'INSEE envisage donc le maintien d'un rythme de croissance soutenu puisque le rythme de +0,58%/an pour les 37 prochaines années, correspond au rythme observé précédemment sur le même pas temps (+0,6%/an entre 1975 et 2014). En revanche, il s'agira d'un rythme moins important que sur les 15 dernières années où on atteignait une croissance de plus de 1%/an depuis 1999.

Cette dynamique sera exclusivement portée par un excédent de naissances sur les décès lié à la jeunesse de la population du département. En effet, ce dynamisme démographique est en très large partie, porté par l'attractivité Lyonnaise. Le département du Rhône a profité de ce rayonnement. Cependant, l'étalement périurbain de Lyon s'effectue de plus en plus en dehors du département (dans l'Ain, la Loire et surtout en Isère). C'est pourquoi dans le Rhône, les départs seraient globalement plus nombreux que les arrivées sur la période 2013-2050.



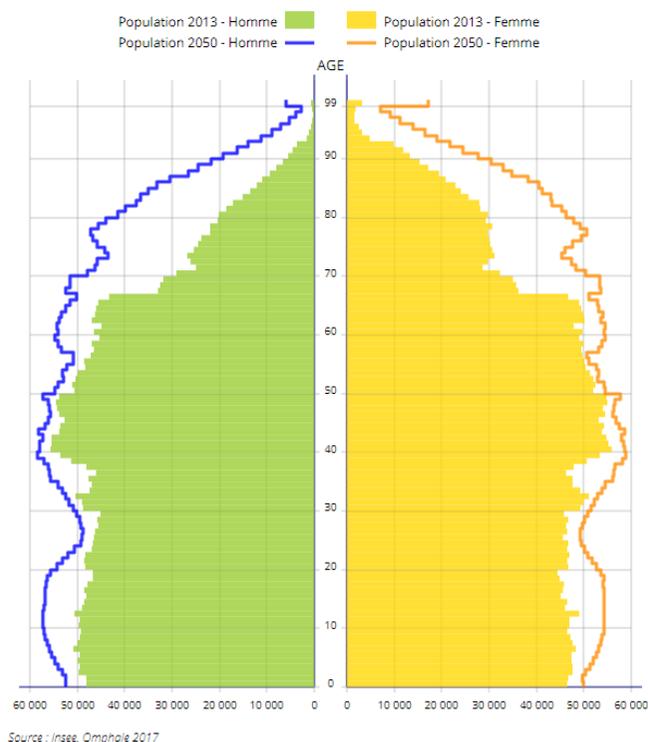
Source : Insee, Omphale 2017, Recensement de la population 2013

1.3.2 Un vieillissement moins marqué mais à anticiper

A l'échelle nationale comme à l'échelle plus locale, le vieillissement de la population notamment dû à l'arrivée aux grands âges des générations issues du Baby-boom, va avoir un impact important sur les dynamiques et le profil démographiques des territoires. A partir de 2020, les personnes de plus de 65 ans devraient gagner en nombre comme en proportion à l'échelle nationale. La région Auvergne-Rhône-Alpes est l'une des seules régions métropolitaines (avec l'Occitanie et les Pays de la Loire) où la population devrait croître à tous les âges. En effet, la population de moins de 65 ans augmenterait de 0,3 % chaque année, alors qu'elle serait stable sur l'ensemble de la France de Métropole. Ceci s'explique par l'attractivité résidentielle des départements de l'est de la région et notamment l'aire urbaine de Lyon dont la CAVBS fait partie) auprès de populations jeunes qui maintiendraient dans les années à venir une natalité supérieure à la moyenne nationale.

Malgré cela, les projections de l'INSEE prévoient en particulier pour les espaces périurbains, un ralentissement du rythme de la croissance démographique notamment dû au vieillissement de la population. En effet, les territoires sous forte influence de Lyon et qui se sont urbanisés dans les dernières décennies, devraient connaître une croissance démographique globale plus modérée.

Pyramide des âges d'Auvergne-Rhône-Alpes en 2013 et 2050



Malgré un développement équilibré entre solde migratoire et solde naturel ainsi que l'absence d'un déficit des tranches d'âge de jeune population active, la tendance généralisée au vieillissement de la population devrait se traduire par une diminution de la taille des ménages, accentuée par le desserrement lié à l'évolution des modes de vies (recomposition plus fréquente des familles, divorce...). La diminution de la taille des ménages implique, en cas de croissance démographique, une multiplication de ces derniers : les ménages seront plus petits et beaucoup plus nombreux, ce qui impactera les besoins en logements pour maintenir la population.

1.3.3 Prévoir les évolutions dans les équilibres internes du territoire

Les tendances à l'œuvre depuis les années 70 (périurbanisation, desserrement des villes) ont entraîné partout en France une relative dispersion des populations. Le poids démographique du pôle urbain et notamment de sa ville-centre (Villefranche-sur-Saône) s'est réduit au profit des couronnes périurbaines et rurales. En effet, sur les 40 dernières années, les secteurs ruraux de la Communauté d'Agglomération se sont développés deux fois plus rapidement que pôle urbain de Villefranche et sa première couronne (+1,5%/an entre 1975 et 2014 pour les secteurs ruraux contre +0,8%/an pour le secteur de Villefranche et sa première couronne). Cependant ces tendances sont appelées à évoluer, du fait des orientations du SCoT du Beaujolais ou des politiques publiques de l'habitat en faveur des villes centre par exemple.

Le PLUiH devra dans ces objectifs intégrer les nouveaux équilibres prévus dans le SCoT mais également anticiper l'effet des politiques en faveur des villes centre et de leur revitalisation. Les politiques engagées vont encourager le recentrage de l'implantation des ménages sur les polarités urbaines, dynamique qui peut être accentuée par l'évolution des comportements des ménages (diminution de l'attrait de l'accession, recherche de rapprochement domicile – emploi).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – perspectives démographiques

- ➔ Une croissance démographique, mais également un vieillissement, qui devraient se poursuivre à l'horizon du PLUi
- ➔ Des équilibres urbain – rural qui devraient se stabiliser sous l'effet des politiques publiques (SCOT, renouvellement et revitalisation des zones urbaines)

I.4 Synthèse des dynamiques démographiques

Le territoire présente une dynamique démographique très positive, avec une population qui a augmenté de manière continue (près de 30 000 habitants supplémentaires en 45 ans et +3 600 habitants en 15 ans). La situation attractive de la CAVBS le long du couloir dynamique du Val de Saône, et à proximité de la métropole lyonnaise, a généré ces dynamiques favorables.

Néanmoins, **ce dynamisme général recouvre des situations et des phénomènes locaux différents :**

- **Le rythme de croissance va du simple au double selon les secteurs.** En effet, le pôle urbain de Villefranche a connu un rythme de croissance deux fois moins important proportionnellement que les communes rurales, qui bénéficient clairement d'un « desserrement » du pôle urbain.
- A l'intérieur du territoire, les processus de croissance démographique sont différents. En effet, **la croissance à Villefranche et en première couronne est avant tout portée par son solde naturel quand les secteurs ruraux présentent un solde migratoire important** et un solde naturel positif mais plus réduit.
- Les typologies de populations accueillies sont très différentes entre le secteur urbain et les secteurs ruraux, le pôle de Villefranche accueillant des populations plus fragiles (jeunes actifs, personnes seules, personnes âgées, à revenus modestes,...), et moins d'accession à la propriété qui reste le fer de lance du développement des villages.

Le projet de développement devra questionner ces différentes tendances, et devra aussi **prendre en compte des caractéristiques démographiques et géographiques** qui vont influencer de manière notable les besoins en logements ou en services et la manière dont va évoluer le territoire :

- Polarité d'envergure, le secteur de Villefranche et sa première couronne devrait préserver et relancer son attractivité au cours des prochaines années, comme le prévoit le SCoT. **Les objectifs démographiques du SCoT** et les politiques de revitalisation des centres villes sont des paramètres importants à prendre en compte dans le PLUi.

- **La taille des ménages se réduit progressivement**, et ce phénomène génère des besoins en logements importants, ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants sur les territoires.
- **L'attractivité du territoire reste intacte pour les jeunes ménages mais la population du territoire va néanmoins vieillir avec une croissance plus importante des classes d'âge élevé.** Leur proportion va continuer d'augmenter dans la population totale et générer de nouveaux besoins.
- Le **développement progressif des catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures**, qui s'accompagne d'une augmentation des revenus médians, risque de peser sur le marché immobilier, et de complexifier l'accès au logement (accession, voire locatif privé) pour les populations aux ressources plus modestes.

2 LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

NOTE METHODOLOGIQUE : le diagnostic résidentiel intègre des parties du diagnostic du PLH finalisé en 2018, l'objectif étant d'intégrer le PLH au PLUIh pour constituer son volet « Habitat ».

2.1 Le parc de logements existants

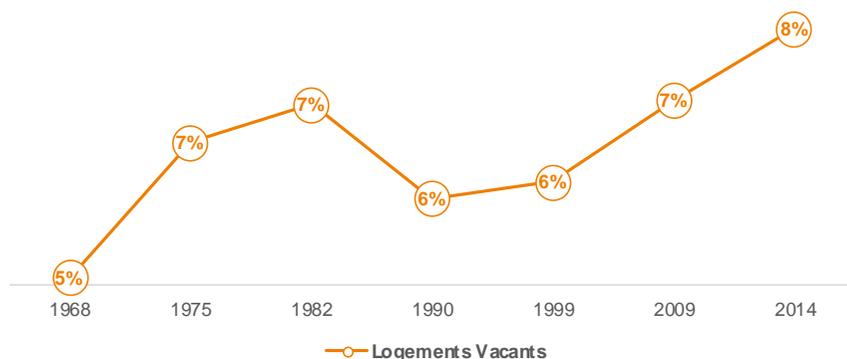
2.1.1 Un parc avant tout résidentiel, avec une vacance raisonnable mais en hausse

Le territoire de la communauté d'agglomération comptabilise environ 34 000 logements avec près de **90% de résidences principales**, 8% de logements vacants et 2% de résidences secondaires. La ville centre de Villefranche-sur-Saône détient 55% du parc de logements et le pôle urbain (avec les communes de première couronne) 83%.

Entre 2009 et 2014, le parc de logement a augmenté de 7% (+ 2 197 logements) avec les tendances suivantes :

- Les résidences principales et les résidences secondaires ont augmenté dans les mêmes proportions que la croissance globale des logements (respectivement de +6% et +7%).
- Une **hausse importante des logements vacants** a été constatée (+20% entre 2009 et 2014, soit + 465 logements vacants), bien que le taux global de vacance reste modéré (8%).

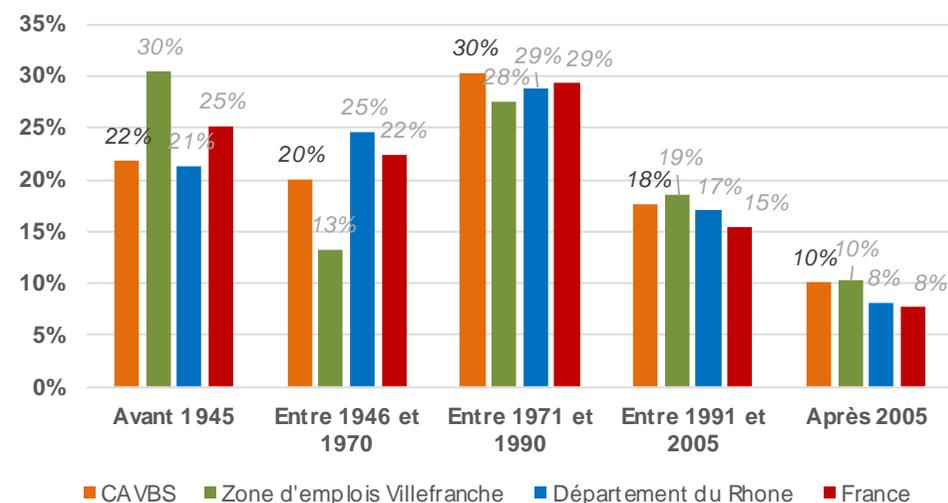
EVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS VACANTS



2.1.2 Un parc de logement relativement récent

La répartition du bâti selon leur date d'achèvement montre que la dynamique de construction de logement s'est principalement déroulée après la guerre jusqu'au début des années 1990. En effet, 50% des logements, soit **un logement sur deux, a été construit entre 1946 et 1990**. Un peu moins d'un quart (22%) sont des logements dans le bâti ancien (avant 1946) et le reste (28%) sont des logements récents datant d'après 1991. D'un point de vue plus immobilier et énergétique il peut être intéressant de noter qu'**environ 42% des logements datent d'avant la première réglementation thermique (1973)**.

Les logements selon la période d'achèvement

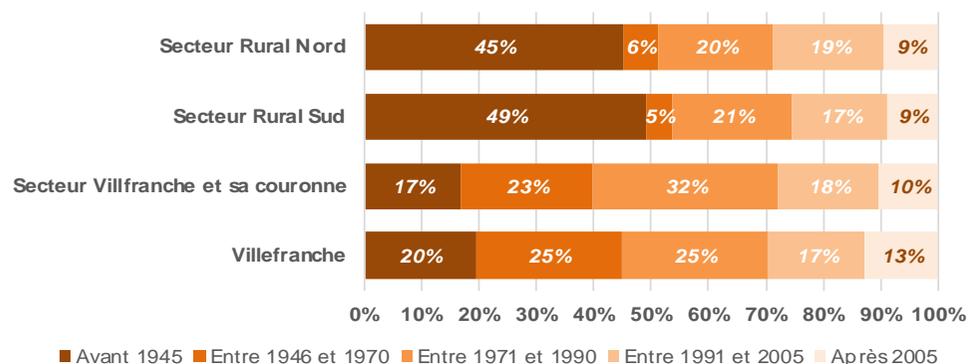


Les moyennes à l'échelle du territoire lissent cependant des situations très contrastées suivant les secteurs, avec des proportions de bâti très hétérogènes :

- Les communes rurales du territoire accueillent une proportion de bâti ancien importante** (en moyenne, 45% à 50% des logements datent d'avant 1945). Dans certaines communes, le développement des nouvelles constructions a été plus mesuré, avec une part de logements anciens dépassant 50% du parc (Montmelas-Saint-Sorlin, Saint-Cyr-le-Chatoux, Vaux-en-Beaujolais, Ville-sur-Jarnioux).

- A l'inverse, **les communes du secteur de Villefranche et sa couronne affichent des taux importants de logement construits après 1945** et jusque dans le début des années 1990. Ce constat est plutôt logique, ce secteur ayant beaucoup porté le développement résidentiel et démographique d'après-guerre, le desserrement de la croissance dans les secteurs ruraux n'ayant débuté qu'à partir des années 1970.

Logements selon la période d'achèvement



2.1.3 Un parc vacant potentiellement exploitable

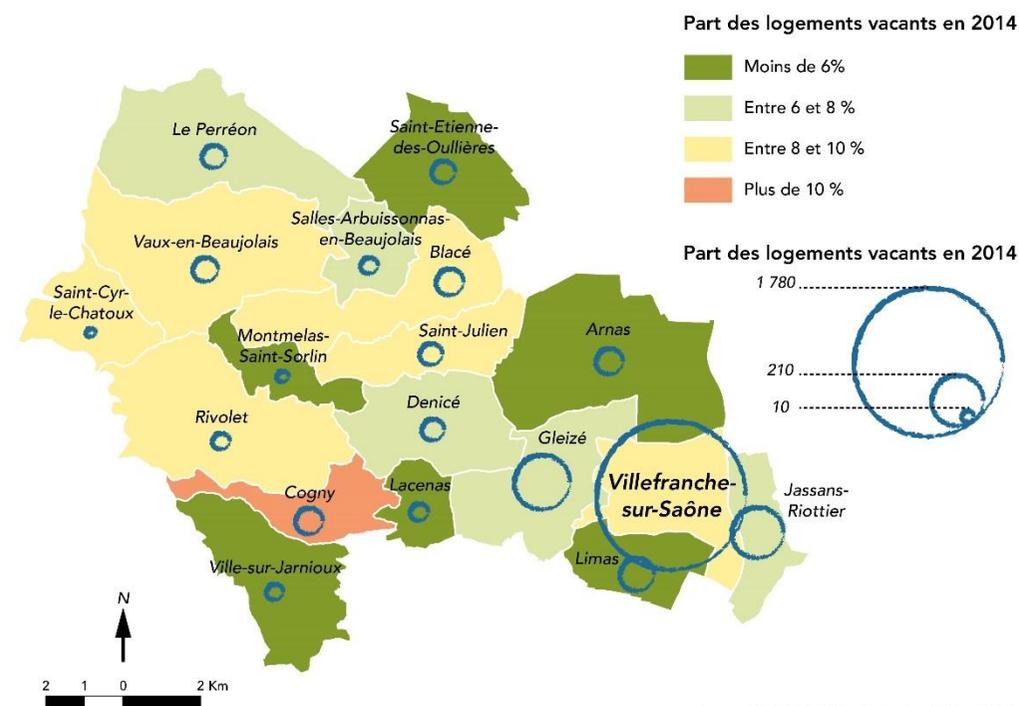
Panorama général de la vacance

Le territoire de Villefranche Beaujolais Saône a vu son nombre de logements vacants augmenter de plus de 7 200 unités entre 1999 et 2014, et compte aujourd'hui près de **2800 logements vacants (8%)**. La proportion de logements vacants est plus importante qu'à l'échelle départementale mais a augmenté moins rapidement depuis 1999. **D'une manière générale, plus d'un tiers des communes du territoire (36%) montre une vacance supérieure à 8%, ce qui est dessus de la vacance théorique des 6%** (vacance « normale » garante d'un marché de l'habitat fluide).

La vacance des logements reste modérée sur le territoire. En proportion, seule la commune de Cogny atteint un pourcentage potentiellement préoccupant (taux de vacances supérieur à 10%). A l'inverse, six communes affichent des taux de vacance faibles, inférieurs à 6%, synonymes d'un marché de l'immobilité plutôt tendu ne permettant pas une bonne rotation du parc de logements.

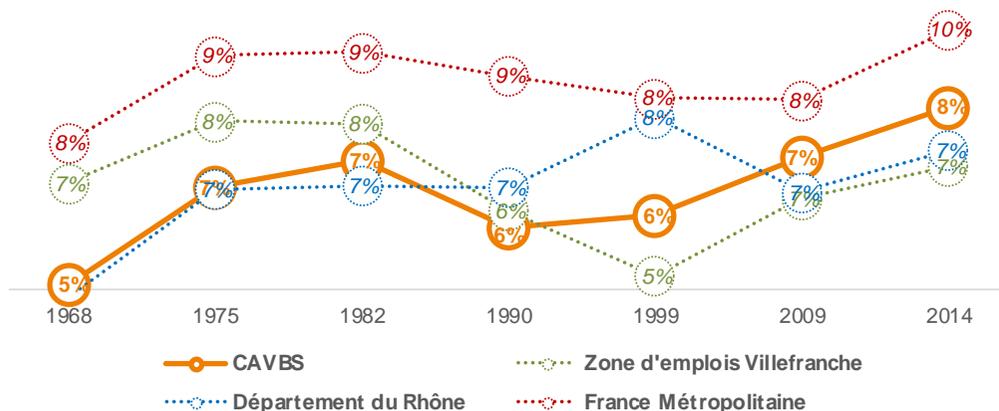
Cependant, les données INSEE confirment une dynamique de progression de la vacance de l'ordre d'une centaine de logements par an. La hausse de la vacance sur la période correspond à environ 20% de la progression du parc total de logements, alors que 10% suffiraient largement à assurer la fluidité.

Le parc vacant « excédentaire », c'est-à-dire dépassant le taux de 6%, représente environ 700 logements.



	Parc de logements		Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	2014	Evol annuelle 2009-2014	2014	Part %	Evol annuelle 2009-2014	2014	Part %	Evol annuelle 2009-2014	2014	Part %	Evol annuelle 2009-2014
Blacé	657	1,6%	556	85%	1,6%	44	7%	-2,9%	57	9%	6,9%
Le Perréon	650	0,9%	571	88%	1,3%	37	6%	-0,9%	42	6%	-2,5%
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	359	2,1%	309	86%	2,1%	27	8%	0,0%	22	6%	4,1%
Saint-Étienne-des-Oullières	881	3,3%	811	92%	3,3%	29	3%	7,4%	41	5%	0,8%
Saint-Julien	390	1,2%	327	84%	1,1%	25	6%	0,3%	39	10%	2,6%
Vaux-en-Beaujolais	489	1,1%	418	85%	1,8%	24	5%	-12,0%	48	10%	5,2%
Secteur Rural Nord	3 426	1,8%	2 993	87%	2,0%	186	5%	-2,1%	248	7%	2,7%
Cogny	552	2,7%	462	84%	2,1%	34	6%	-5,6%	57	10%	21,4%
Denicé	616	1,8%	554	90%	2,0%	24	4%	1,8%	37	6%	-0,6%
Lacenas	387	1,5%	348	90%	2,0%	16	4%	-3,4%	23	6%	-1,7%
Montmelas-Saint-Sorlin	193	5,2%	172	89%	5,7%	12	6%	2,4%	10	5%	0,5%
Rivolet	249	0,9%	220	88%	0,7%	7	3%	7,8%	22	9%	0,7%
Saint-Cyr-le-Chatoux	64	1,6%	53	83%	2,0%	5	8%	-3,6%	6	9%	3,7%
Ville-sur-Jarnioux	380	1,0%	326	86%	2,1%	33	9%	-6,7%	20	5%	0,3%
Secteur Rural Sud	2 441	2,0%	2 135	87%	2,2%	131	5%	-3,3%	175	7%	4,5%
Arnas	1 443	1,3%	1 373	95%	1,4%	17	1%	2,4%	53	4%	0,3%
Gleizé	3 377	0,6%	3 106	92%	0,2%	30	1%	1,4%	240	7%	6,6%
Jassans-Riottier	2 758	2,3%	2 537	92%	1,6%	12	0%	1,3%	209	8%	15,1%
Limas	1 949	1,3%	1 850	95%	1,2%	12	1%	-3,5%	87	4%	4,4%
Villefranche-sur-Saône	18 618	1,2%	16 641	89%	1,0%	198	1%	10,7%	1 779	10%	2,5%
Secteur Villfranche et première cour	28 145	1,2%	25 507	91%	1,0%	269	1%	7,4%	2 369	8%	3,8%
CAVBS	34 012	1,3%	30 635	90%	1,1%	586	2%	1,3%	2 791	8%	3,7%

EVOLUTION DU POIDS DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS



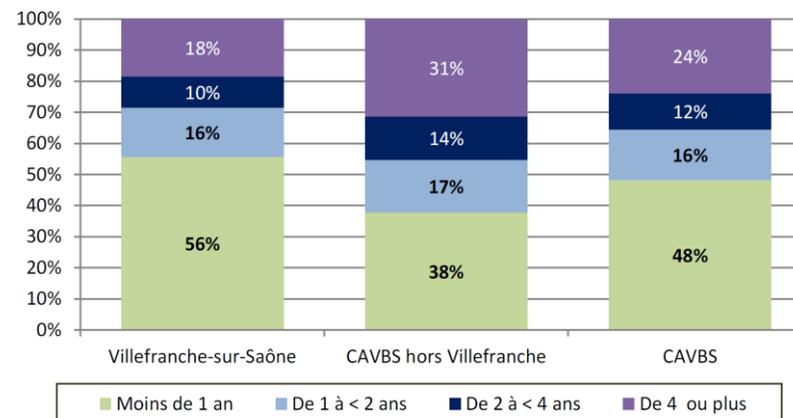
Analyse détaillée du parc vacant (données FILOCOM)

Parmi les logements vacants recensés par Filocom, 36% sont vacants depuis au moins 2 ans en 2013. **La vacance structurelle représente ainsi un peu plus de 1 100 logements** dont un peu plus de 600 sont situés en dehors de Villefranche. En seconde couronne notamment, quelques communes comptent un nombre important de logements vacants depuis plus de 2 ans : Blacé (70 logements, 68% des logements vacants), Vaux-en-Beaujolais (52 logements, 64%), Le Perréon (50 logements, 60%), Saint-Etienne-des-Oullières (54 logements, 57%) et Saint-Julien (35 logements, 58%). **Ce parc mérite d'être considéré comme un potentiel de développement** du nombre de résidences principales non consommateur de foncier.

Dans certaines de ces communes, par exemple à Vaux-en-Beaujolais, les élus pointent un phénomène nouveau mais important, avec notamment des maisons en vente qui ont du mal à trouver preneur, sans doute du fait de leur état. Sur quelques autres communes, comme par exemple, Saint Julien, les élus estiment un nombre notable (mais non inquiétant) de bâtisses abandonnées, souvent d'anciennes maisons de vigneron qui n'ont jamais été retapées. Ces maisons représentent un potentiel de remise sur le marché de logements en individuel groupé ou en petit collectif. De même, des anciennes bâtisses agricoles

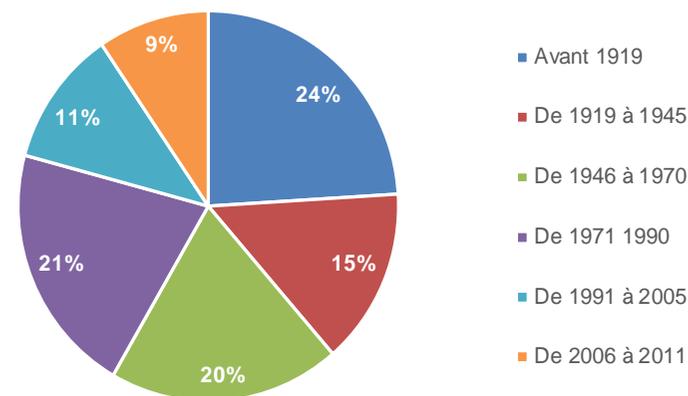
aujourd'hui non exploitées pourraient, en changement d'usage, être transformées en logements, en fonction de leur état et de leur localisation.

Durée de la vacance



Source : FILOCOM 2013

Logements vacants selon l'année de construction

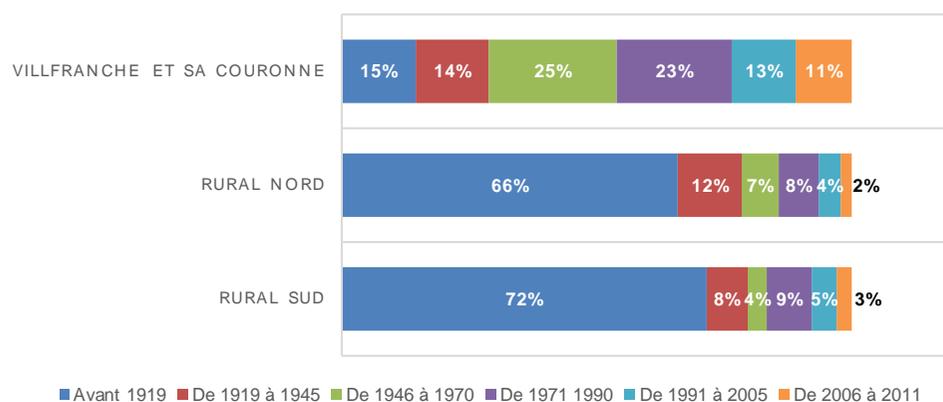


Le focus sur l'âge du parc ancien à l'échelle de l'agglomération ne montre pas forcément de tendance particulière sur l'ancienneté des logements et leur vacance. En effet, hormis les logements les plus récents (moins de 10 ans), les taux de vacance sont relativement homogènes (entre 15 et 25% de vacance pour chaque période de construction).

En revanche, en dissociant les secteurs ruraux du Beaujolais et le secteur plus urbain de Villefranche et sa première couronne, des différences structurelles apparaissent :

- Dans les secteurs ruraux, c'est la proportion de logements vacants dans le parc ancien (72% et 66% dans le bâti antérieur à 1919) qui est très importante. Les coûts de réhabilitation parfois trop élevés, et l'importance des biens de familles en indivision ou simplement délaissés alimentent la vacance dite d'obsolescence.
- Dans le secteur urbain de Villefranche et sa première couronne, la répartition des logements vacants selon l'année de construction est totalement différente. Ce sont les logements construits dans la seconde moitié du XXème siècle qui représentent une majorité du parc de logements vacants (25 et 23% pour les logements entre 1946 et 1990). Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.

La hausse de la vacance se constate notamment sur Villefranche. Bien que le taux de vacance soit en hausse sur la première couronne, notamment à Jassans-Riottier et Gleizé, il reste relativement faible dans ces communes. Plus de la moitié du parc vacant, se situe sur la ville-centre. En effet, la forte part de logements locatifs sur la commune induit une vacance frictionnelle nécessairement élevée. Les communes de lère couronne autour de Villefranche sont assez peu touchées par le phénomène, le taux de vacance étant inférieur à 8% (Filocom). La deuxième couronne semble être moins concernée par la hausse de la vacance sur cette période.



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Le parc de logements existants

- ➔ Un parc composé principalement de résidences principales
- ➔ Une part de la vacance qui reste raisonnable, malgré des dynamiques d'augmentation à maîtriser
- ➔ La reconquête et le changement d'usage du bâti, un potentiel de développement de l'offre résidentielle (700 logements vacants « excédentaires », 1100 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- ➔ Des différences entre secteurs qui génèrent des différences sur l'accueil des populations : un centre urbain au parc récent où les logements collectifs sont surreprésentés, et des espaces ruraux accueillant un parc plus ancien, avec plus de logements individuels.

2.2 Typologie des résidences principales

2.2.1 Une diversité des résidences principales en baisse, et concentrée dans la polarité urbaine

La part des propriétaires occupants a progressé de 6 points entre les recensements de 1999 et 2014, passant de 42% à 48%. Cette tendance au renforcement de la propriété correspond à un phénomène national au cours des années 2000 et est d'autant plus marqué dans les secteurs ruraux nord et sud de l'agglomération avec une augmentation de près de 50% entre 1999 et 2014 du nombre de logements occupés par des propriétaires quand le nombre de logements du parc de résidences principales n'augmentait que de 35%.

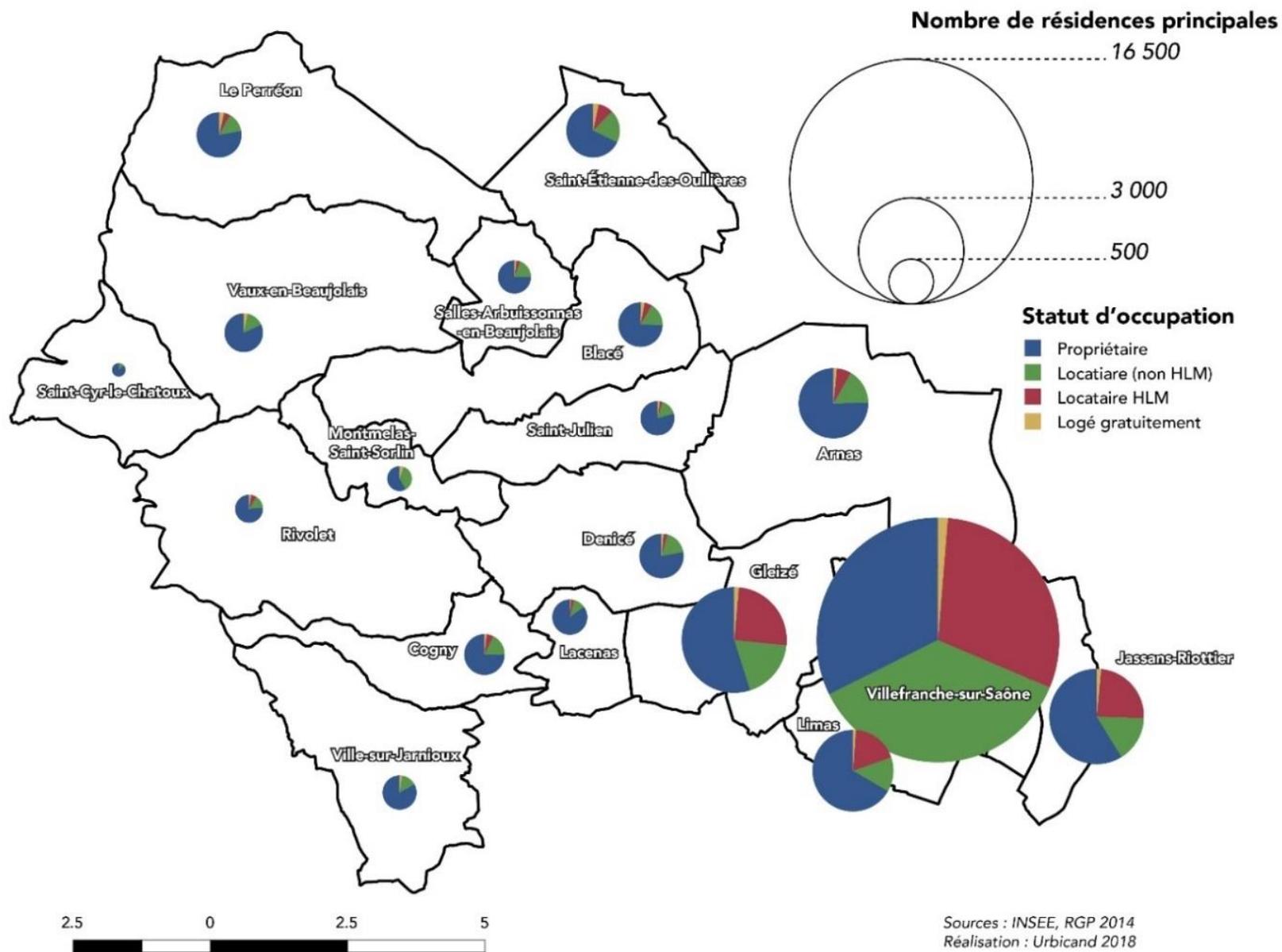
L'offre de logements est de moins en moins diversifiée, avec une diversité concentrée sur la ville de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne :

- A Villefranche-sur-Saône, ce sont les locataires (HLM ou non) qui sont largement majoritaires puisque 2/3 des résidences principales sont occupées par des locataires. Cela s'explique par la présence d'une offre importante de logements locatifs publics et privés. Il s'agit de la seule commune de l'agglomération présentant une minorité de propriétaires.
- Les communes de la première couronne de Villefranche, plus urbaines présentent également une diversité d'offre de logements plus importantes et donc des statuts d'occupation également plus diversifiés. C'est le cas notamment de Gleizé, Limas et Jassans-Riottier où plus d'un tiers des logements sont des locations (HLM ou non).
- Les autres communes, plus rurales, accueillent en moyenne entre 60 et 80% de propriétaires, cette proportion s'étant largement renforcée depuis 15 ans. Saint-Etienne-des-Oullières et Montmelas-Saint-Sorlin accueillent toutefois une proportion de locatifs plus importante,

notamment des logements locatifs privés (le parc social reste très majoritairement concentré à Villefranche et sa première couronne).

Il existe donc un fort contraste entre les modes d'habiter au sein de l'EPCI : plutôt en locatif et presque exclusivement en collectif à Villefranche, en individuel et en propriété en dehors du centre urbain. L'offre est plus diversifiée sur les communes urbaines de première périphérie.

	Propriétaire		Locatif		Locatif HLM		Logés gratuitement	
	2014	Part %	2014	Part %	2014	Part %	2014	Part %
Blacé	416	75%	93	17%	30	5%	17	3%
Le Perréon	445	78%	81	14%	25	4%	20	4%
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	231	75%	61	20%	11	4%	6	2%
Saint-Étienne-des-Oullières	551	68%	160	20%	73	9%	27	3%
Saint-Julien	260	80%	52	16%	8	2%	7	2%
Vaux-en-Beaujolais	342	82%	63	15%	0	0%	13	3%
Secteur Rural Nord	2 245	75%	510	17%	148	5%	90	3%
Cogny	348	75%	81	18%	25	5%	8	2%
Denicé	431	78%	99	18%	16	3%	8	1%
Lacenas	296	85%	38	11%	11	3%	3	1%
Montmelas-Saint-Sorlin	101	58%	63	36%	0	0%	9	5%
Rivolet	168	76%	33	15%	14	6%	5	2%
Saint-Cyr-le-Chatoux	46	87%	7	13%	0	0%	0	0%
Ville-sur-Jarnioux	272	83%	47	15%	0	0%	7	2%
Secteur Rural Sud	1 662	78%	368	17%	66	3%	40	2%
Arnas	1 032	75%	228	17%	92	7%	21	2%
Gleizé	1 707	55%	572	18%	784	25%	43	1%
Jassans-Riottier	1 493	59%	396	16%	609	24%	39	2%
Limas	1 234	67%	253	14%	343	19%	21	1%
Villefranche-sur-Saône	5 382	32%	6 043	36%	5 000	30%	217	1%
Secteur Villfranche et sa couronne	10 847	43%	7 492	29%	6 827	27%	342	1%
CAVBS	14 754	48%	8 370	27%	7 041	23%	471	2%

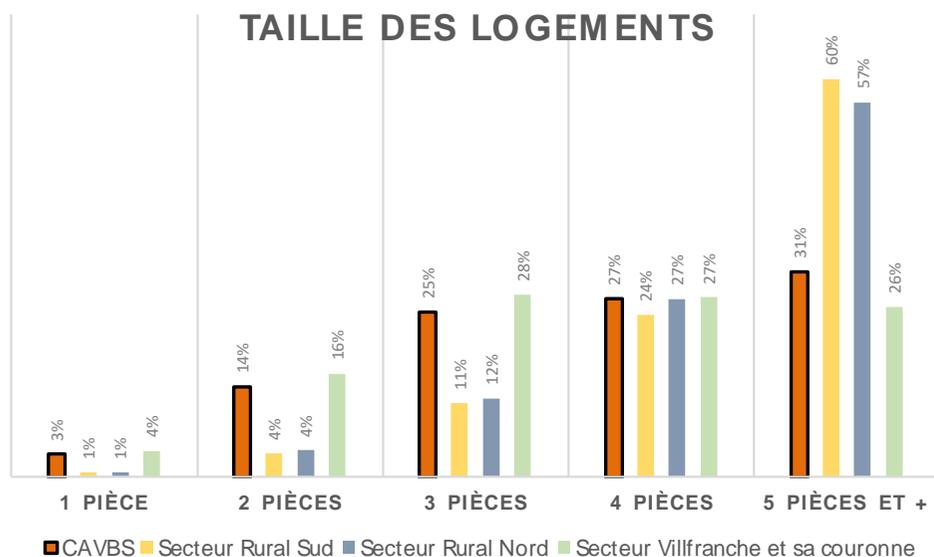


2.2.2 Une majorité de grands logements, notamment dans les secteurs ruraux

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, **les logements sont de grande taille**, les 4 pièces et plus représentent près de 60% du parc de logement en 2014. Ce chiffre reste stable par rapport à 1999. D'une manière générale, les proportions typologiques ont peu évolué entre 2014 et 1999. Les logements de 3 pièces et moins représentent environ 42%.

Le territoire de la communauté d'agglomération se caractérise par une répartition de la taille des logements plus équilibrée qu'à l'échelle nationale. Cependant **la quasi-totalité (94%) des petits logements (T1 à T3) sont répartis sur Villefranche et sa première couronne**. Sur la ville centre, où les logements collectifs sont davantage développés, ce sont les petites typologies qui dominent avec 58% de T1, T2 et T3.

En parallèle, **dans les communes rurales, la part de grands logements est importante, et a augmenté entre 1999 et 2014**. En dehors de Villefranche, sur la plupart des communes de la CAVBS, environ la moitié des résidences principales sont des T5 et plus, à l'exception de Gleizé et Jassans-Riottier où la part de grandes typologies est un petit peu plus faible (40%).



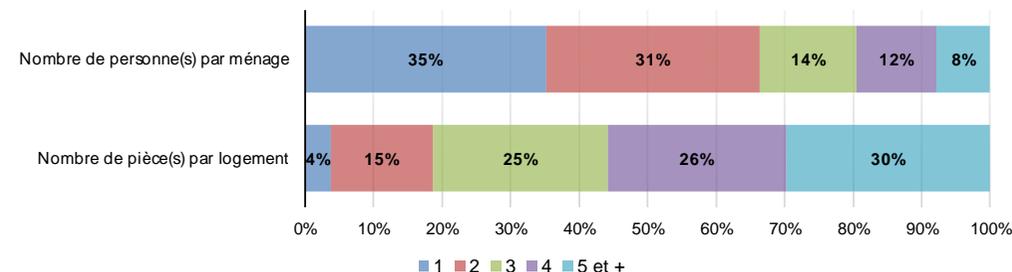
La croissance des grands logements dans les secteurs plus éloignés du centre urbain est liée en partie à la typologie du bâti ancien mais surtout aux logements pavillonnaires créés lors des dernières décennies.

L'évolution récente des typologies de ménage (hausse des personnes seules et des familles monoparentales) induit un besoin croissant de logements de taille intermédiaire (T2, T3). La production de petits logements, et de logements locatifs, est nécessaire à plusieurs niveaux :

- C'est une condition essentielle pour capter des populations vieillissantes en recherche de proximité de services ou ayant le souhait de rester sur leur commune d'origine dans un logement plus adapté.
- Elle permet de répondre aux changements de situation de plus en plus fréquents (célibat, divorce, veuvage, apprentis, saisonnier...).
- Cela permet de capter les ménages en début de parcours résidentiel, à partir d'une autre stratégie que celle basée sur l'accession à la propriété.

Les nouveaux besoins se ressentent plus concrètement dans l'évolution du parc de logements de Villefranche et de sa première couronne, où les plus petits logements ont augmenté autant que les grands logements entre 1999 et 2014.

COMPARAISON : NOMBRES DE PERSONNES PAR MÉNAGE ET NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT, EN 2014



2.2.3 Un parc locatif polarisé sur le secteur urbain de Villefranche-sur-Saône notamment concernant l'offre sociale

Une offre locative privée et publique fortement représentée au niveau de la polarité urbaine

Le territoire compte 7500 logements sociaux publics familiaux offerts à la location (RPLS, 01/01/2015) et jusqu'à 8 853 comptabilisés au sens de la loi SRU (DDT Ain et Rhône, 01/01/2015).

L'offre locative globale (sociale et privé) représente 50% des résidences principales en 2014. **Le parc de logements abordables est presque exclusivement développé à Villefranche et sa première couronne, qui accueillent la large majorité de l'habitat social :**

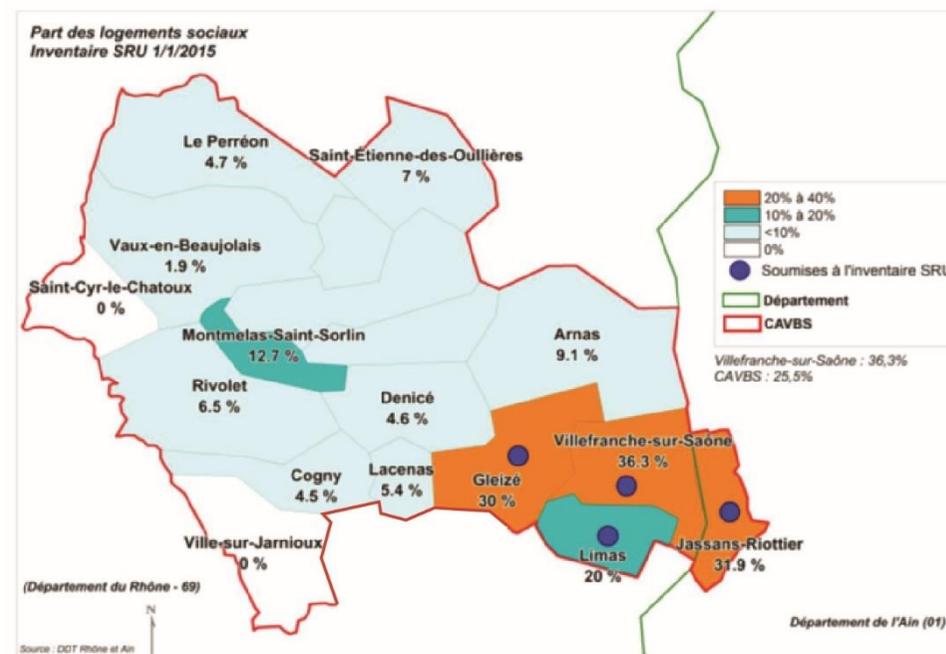
- D'après les données de l'INSEE, la part du logement locatif social est de 23% et représente près de la moitié (46%) de l'offre locative. Le territoire dispose de plus de 7 000 logements locatifs sociaux concentrés à 97% sur les communes urbaines de l'agglomération et plus de 70% pour la seule ville de Villefranche-sur-Saône. La commune de Saint-Etienne-des-Oullières possède également une offre de logement locatif social plus faible mais restant proportionnellement plus importante par rapport aux communes du reste du territoire.
- Les communes possèdent pour la majorité d'entre elles des logements communaux, qui viennent pallier les carences de logement social dans les petites communes
- Les logements locatifs privés gérés par des particuliers ou par les municipalités offrent une certaine diversité, notamment dans les petites communes (conventionnés privés et communaux et/ou offre classique privée).

Depuis 1999, le volume de logements sociaux sur le territoire a légèrement augmenté mais leur poids dans le parc total à quant à lui baissé de 52% en 1999 à 46% en 2014.

Ce parc public est fortement concentré dans le pôle urbain et notamment à Villefranche qui en abrite 70% (pour 50% des ménages). Les communes de Jassans-Riottier et Gleizé sont également particulièrement bien dotées en logement social avec 20% de l'offre sociale de l'EPCI située sur les communes (pour 16% de la population communautaire). 14

communes de l'EPCI comptent moins de 10% de logements sociaux et 5 communes ne proposent aucun logement social public.

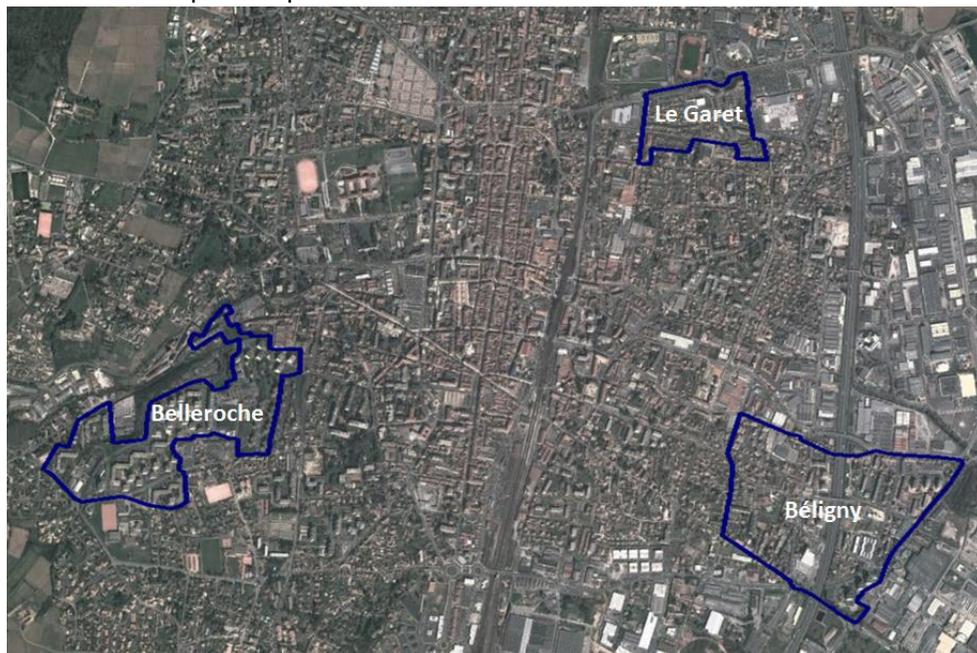
En complément du parc public, on compte environ 100 logements privés conventionnés à loyer social avec l'Anah issus des rénovations menées dans le cadre des 2 programmes d'intérêt général pilotés par l'agglomération ainsi que quelques logements communaux conventionnés, répartis sur plusieurs communes rurales.



Quatre communes de la CAVBS sont concernées par l'obligation de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales issue de l'art. 55 de la Loi SRU. Il s'agit de Gleizé, Limas, Jassans-Riottier et Villefranche-sur-Saône. L'attention doit se porter sur Limas, qui a atteint à peine plus de 20% en 2014, mais aussi Arnas, qui atteindra certainement 3500 habitants dans les années à venir et qui ne compte aujourd'hui que 9,1% de logements sociaux. Les autres communes de la CAVBS n'ayant pas 3500 habitants, elles ne sont pas soumises à la loi SRU.

Au sein du secteur urbain, les déséquilibres sont marqués avec la présence de 3 Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV). Le quartier prioritaire de Belleroche concentre près de 1900 logements sociaux, soit le quart du parc de l'agglomération, avec une offre très spécialisée puisque le logement social représente 98% du parc de logements sur ce quartier. Le quartier prioritaire de Bèligny compte 1068 logements sociaux et celui du Gare, 122 logements. Un 4ème quartier, Troussier, a été retenu comme en Veille Active et compte environ 280 logements sociaux.

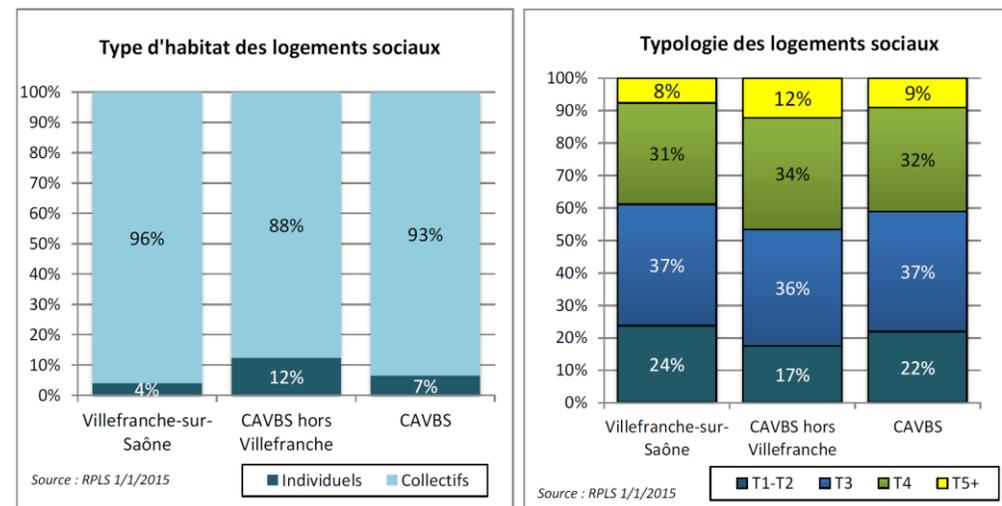
Carte : les trois quartiers prioritaires de la CAVBS



Un parc public plus ancien et plus abordable à Villefranche

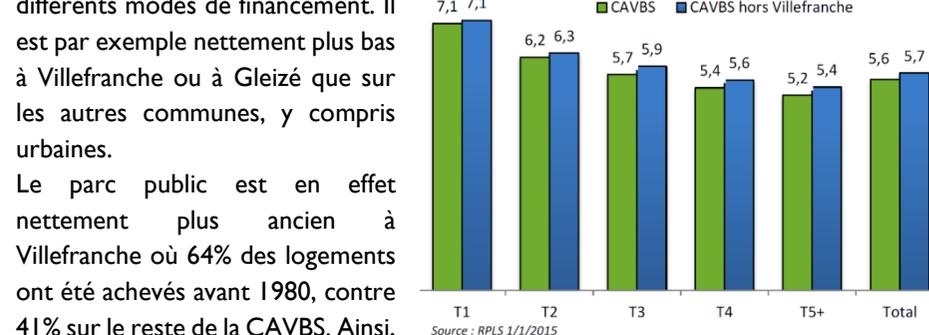
Le parc public est majoritairement constitué de résidences collectives de petite taille. A l'échelle communautaire, 93% des logements sont collectifs. Le parc individuel est davantage développé sur les communes périphériques comme Saint-Etienne-de-Oullières, et dans certaines communes (Salles- Arbussonas, Lacenas), il est uniquement composé de logements individuels. Plus des deux tiers des logements sociaux de la CAVBS

sont des T3-T4 et cette proportion est équivalente à Villefranche. Sur la commune de Villefranche, près du quart des logements sociaux sont des petites typologies.

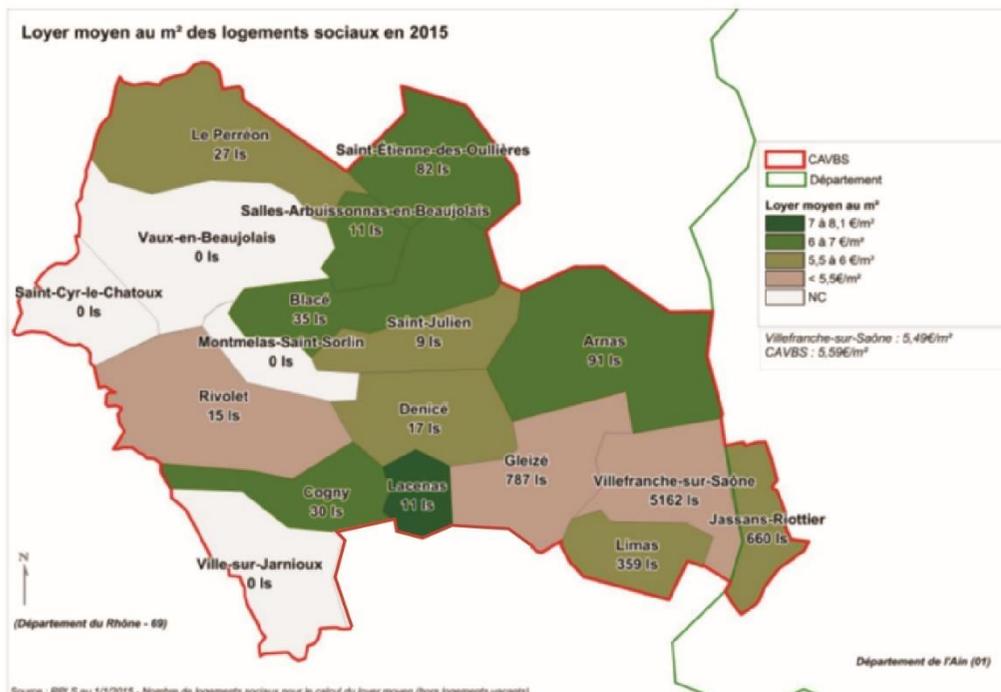


Le loyer moyen est de 5,6€/m² sur l'EPCI, soit inférieur de 40% à celui du marché privé qui s'élève en moyenne à 8.8€/m² en 2016 (clameur 2016). Assez classiquement, le loyer moyen en m² est plus élevé sur les petites typologies.

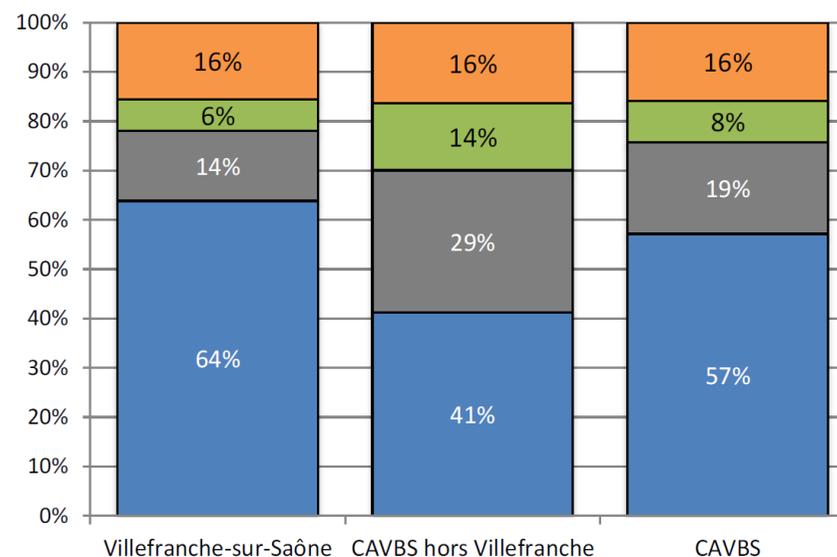
Le loyer moyen varie fortement d'une commune à l'autre, notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple nettement plus bas à Villefranche ou à Gleizé que sur les autres communes, y compris urbaines.



près de 80% des logements construits avant 1980 sont situés à Villefranche, qui concentre donc les besoins en termes d'amélioration des performances énergétiques des logements. Le récent effort de construction est visible sur le secteur rural avec un parc social datant exclusivement d'après 2000 sur plusieurs communes (Le Perréon, Saint-Julien).



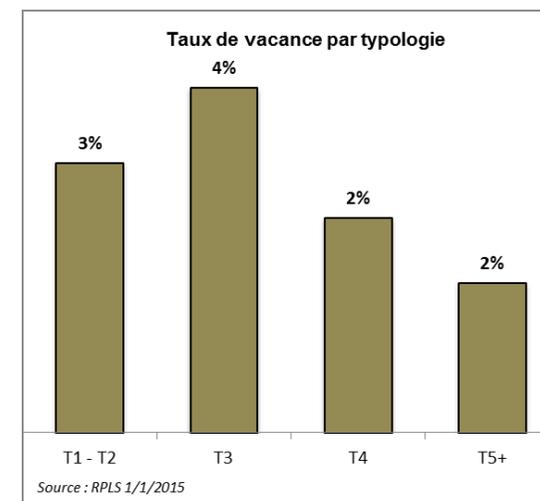
Epoque d'achèvement des logements sociaux



Source : RPLS 1/1/2015

Une vacance assez faible dans le parc social, avec des disparités

Seuls 2,5% des logements (185 logements) étaient vacants au 1er janvier 2015. A titre de comparaison, il est de 3,5% sur le parc public de la nouvelle région et de 3,2% sur le Rhône. Le taux de mobilité s'élève à 11% (900 emménagements en 2014) à l'échelle de l'EPCI, (10,6% sur la région, 11,7% sur le Rhône) avec peu de variations selon le secteur. Seul



Gleizé compte une part significative de logements vacants (4,4%, 36 logements). A Villefranche, 132 logements sociaux sont vacants, soit 2,5% du parc.

Le taux de vacance est légèrement plus élevé sur les petites et moyennes typologies sur celles plus familiales du fait notamment du profil des ménages qu'elles abritent, plus mobiles que les familles.

Si le parc public de la CAVBS « vit » globalement bien, plusieurs secteurs connaissent davantage de difficultés à Villefranche, notamment le QPV de Belleroche. Sur ce quartier, reconnu d'intérêt national pour le NPNRU, les bailleurs présents évoquent des difficultés pour louer ce patrimoine. Les taux de rotation sur ce quartier sont relativement élevés du fait de nombreuses demandes de mutation, bien qu'il ne soit pas aisé de répondre à la plupart de ces demandes.

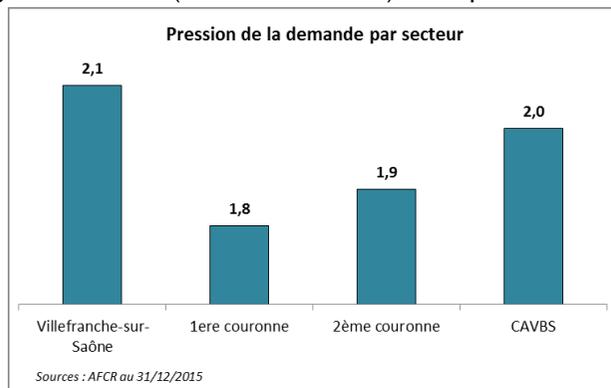
Ces mêmes bailleurs constatent ainsi **une hausse de la vacance notamment sur les QPV**, qui, même si elle se maintient à un niveau bas, pose question. En dehors de ces quartiers, les bailleurs font également état de vacance dans le centre-ville de Villefranche, sur un parc de logements souvent réhabilités, aux niveaux de loyers plus chers, entrant ainsi en concurrence avec le parc privé.

Une pression de la demande modérée sur le parc public

Fin décembre 2015, 1831 ménages étaient en attente d'un logement social sur la CAVBS. La demande porte essentiellement sur Villefranche (72% de la demande) et sur les autres communes urbaines notamment Jassans-Riottier (13% de la demande), où le parc social est

plus développé. Les trois quarts des demandes datent de moins d'un an et 46% sont des demandes de mutation au sein du parc social.

La pression de la demande est peu importante avec 2 demandes actives pour 1 logement attribué dans l'année (à titre de comparaison, la



pression est de 4 sur la Métropole lyonnaise et de 3,2 sur la nouvelle région). 904 attributions ont été réalisées en 2015. La pression est un peu plus forte sur la ville-centre qui concentre l'essentiel des demandes, notamment celles au profil les plus complexes.

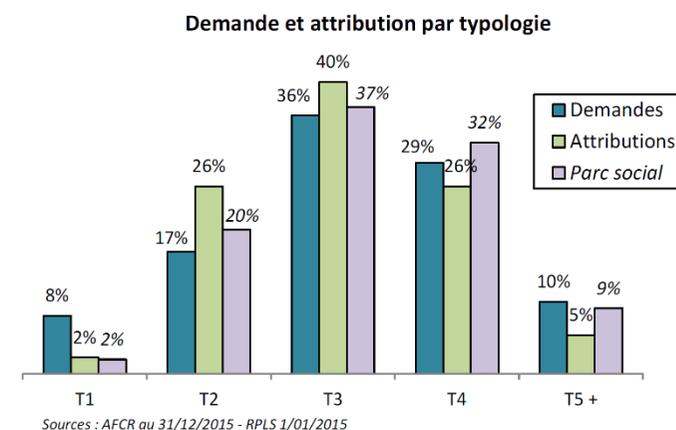
La demande est majoritairement interne puisque 80% des demandeurs sont déjà habitant de la CAVBS (hors Jassans-Riottier). 8% proviennent de la Métropole de Lyon et 6% de l'extérieur du Rhône (notamment Jassans-Riottier).

La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social de la CAVBS. On constate ainsi que **le parc répond correctement aux jeunes demandant un logement social** puisque la part des moins de 30 ans est plus élevée parmi les attributaires que parmi les demandeurs. De même, la situation est plus favorable pour les demandeurs ne possédant pas de logement propre au moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation).

En revanche, **le parc semble moins bien répondre aux personnes seules et/ou âgées, en lien avec une offre en petite typologie (T1) plus rare.** Les attributions sont également moins favorables pour les demandes de mutation, qui sont souvent aussi des demandes plus complexes à satisfaire car non motivées par l'urgence.

L'accès au logement social semble également plus difficile pour les inactifs et les chômeurs que pour les demandeurs occupant un emploi, mais les attributions apparaissent comme favorables pour les ménages aux ressources en dessous de 60% des plafonds HLM.

Enfin, les attributions sont plus aisées sur les typologies moyennes tandis qu'elles répondent moins favorablement aux demandes de T1 et de T5 et +, du fait, notamment pour les T1, d'une offre peu développée sur le parc.



Une occupation plus précaire que sur le département

La situation socio-économique des ménages du parc social de la CAVBS est moins favorable que sur le département, avec notamment 72% des ménages qui sont éligibles au PLAI, contre 58% dans le Rhône (OPS 2014). Les ménages sont également plus souvent inactifs ou au chômage. Les locataires HLM de la CAVBS ont un profil légèrement plus familial que ceux du Rhône (14% de familles nombreuses sur la CAVBS, contre 12% dans le Rhône), mais compte une part moindre de ménages monoparentaux (13% sur la CAVBS, contre 17% sur le Rhône).

On constate par ailleurs une dégradation de la situation financière entre 2012 et 2014, avec une hausse de 7 points de la part des ménages éligibles au PLAI.

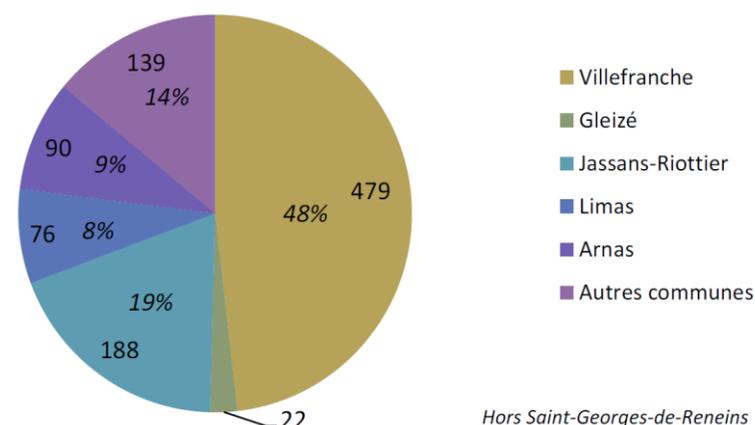
Une programmation locative sociale concentrée à Villefranche

Sur la période 2010-2015, la programmation locative sociale est de 166 logements par an en moyenne, soit environ 49% de l'ensemble de la production sur la CAVBS. On constate une forte production en 2010 (390 programmations), potentiellement liée à la prise d'effet du PLH de l'ex-CAVIL, avec la mise en place du système de subventionnement par la CA pour les 4 communes (des opérations ont sans doute été mises en attente). La production est encore importante en 2011, avec 223 programmations. Après ces deux années intensives, le rythme de programmation diminue nettement pour se stabiliser autour d'une centaine de logements par an.

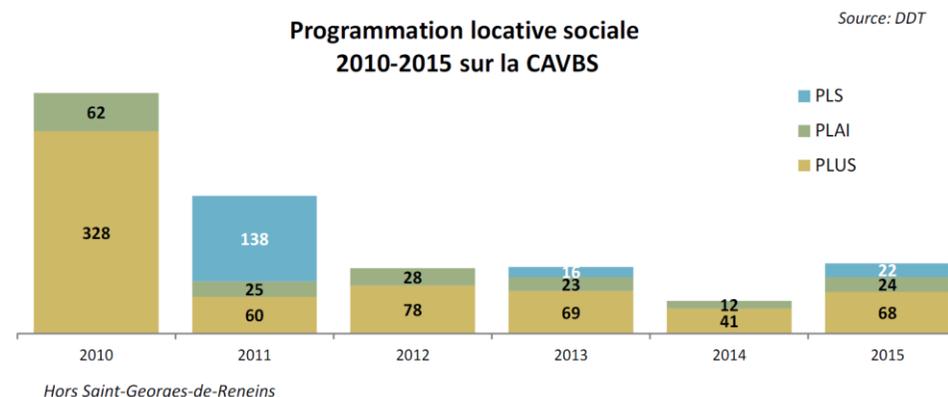
Sur l'ensemble de la période, **48% de la programmation est concentrée à Villefranche**. La production est également importante à Gleizé. On constate cependant une dynamique sur les communes peu dotées en logements social (Blacé, Cogny, Lacenas, Denicé, Saint-Etienne-des-Oullières) avec près de 100 logements locatifs sociaux produits sur ces communes, permettant ainsi d'amorcer le rééquilibrage de l'offre entre secteur urbain et secteur périphérique

Près des **deux tiers des programmations sont des financements PLUS** tandis que 18% seulement sont des financements PLAI, correspondant ainsi à des logements « très sociaux ». Enfin, 18% de la programmation concerne des PLS.

Répartition de la programmation sociale 2010-2015

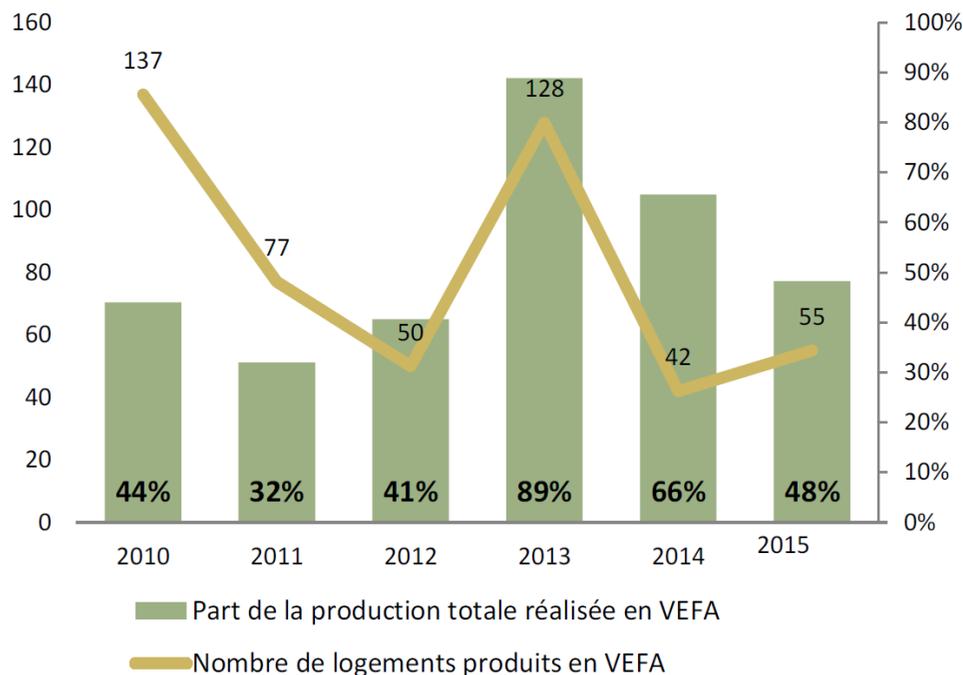


Programmation locative sociale 2010-2015 sur la CAVBS



Sur l'ensemble des logements programmés entre 2010 et 2015, la moitié l'a été en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ; construits par des opérateurs privés puis vendus à des bailleurs publics pour la gestion locative. Aujourd'hui, les promoteurs proposent facilement du 100% VEFA, à des prix très compétitifs. Pourtant les bailleurs, qui se disent inquiets de cette évolution du marché privé, souhaiteraient faire moins de gestion seule en VEFA au profit du travail de gestion du foncier et de construction, activité qui a vocation à être le cœur de leur métier.

La production en VEFA



Concernant l'accès social, 75 logements ont été produits en PSLA sur la période 2010-2015, à Villefranche, Jassans-Riottier, Blacé, Saint-Etienne-des-Oullières, notamment par la SEMCODA mais aussi Dynacité, et HBVS. L'OPAC du Rhône a des projets de cet ordre.

La reconstitution de l'offre PRU à l'extérieur de Belleroche

Le nouveau contrat de ville, porté par l'agglomération, porte sur la période 2014-2020 et vise à la réduction des inégalités entre les quartiers dits « défavorisés » (les 3 QPV : Belleroche, Béligny et Garet, ainsi que le quartier sortant de Troussier « en veille active ») et le reste de l'agglomération.

Le quartier Belleroche est marqué par une fragilité sociale élevée et des dysfonctionnements urbains importants. La morphologie de ce quartier (grands ensembles), l'offre résidentielle

peu diversifiée (collectif, logement social) et le peu de connexion avec le centre-ville, confèrent à ce quartier une image négative.

Belleroche figurant sur la liste des 200 quartiers d'intérêt national NPNRU, le quartier bénéficie d'un financement de l'ANRU pour un projet de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Les orientations stratégiques inscrites dans le protocole de préfiguration sont les suivantes :

- Redonner / retrouver une attractivité et une valeur d'usage au sein d'un quartier apaisé
- Ouvrir le quartier sur son environnement
- Diversifier l'offre résidentielle
- Recalibrer et diversifier les fonctions urbaines
- Proposer un nouvel espace de centralité.

L'un des objectifs majeurs du PRU porte sur le rééquilibrage de l'offre locative à l'échelle de l'agglomération. Pour cela, il s'agira de reconstruire les logements sociaux démolis dans le cadre du PRU, à l'extérieur de Belleroche. Les estimations de démolitions pourraient concerner près de 586 logements, dont 203 logements déjà inscrits au titre des opérations de démolition urgente du protocole de préfiguration (barre des Cygnes de l'OPAC du Rhône).

Parmi les 203 démolitions, la reconstitution de 96 logements de l'OPAC du Rhône a déjà été fléchée sur des périmètres déjà identifiés, à Villefranche, Limas et Arnas. Les reconstructions restant à préfigurer se feront principalement en dehors de Villefranche, comme à Arnas, Gleizé, Limas dans le cadre de projets conséquents, en partie en VEFA.

Concernant la diversification de l'offre résidentielle, de nombreuses démolitions stratégiques sont prévues, notamment (et en priorité) la barre des Cygnes (203 logement de l'OPAC du Rhône). La reconstitution de l'offre se fera en dehors des limites du quartier. L'objectif est également de localiser environ 50% de la reconstitution en dehors de Villefranche.

Le projet prévoit également le développement d'une nouvelle offre résidentielle sur le quartier avec la construction d'environ 500 logements privés contribuant à la densification urbaine et à la diminution du taux de logements sociaux sur le quartier. Ce développement

se fera de manière complémentaire à l'offre existante, tant en termes de typologies que de morphologie (habitat intermédiaire et individuel groupé, accession sociale, accession libre et locatif privé).

En parallèle aux démolitions, les bailleurs présents (OPAC du Rhône et HBVS principalement) s'engageront fortement sur le parc existant de ce quartier. Une étude sera prochainement lancée par les deux bailleurs sur l'ensemble du patrimoine de Belle Roche pour estimer le potentiel de logements à réhabiliter.

Sur d'autres communes moins urbaines, l'OPAC du Rhône se développera aussi sous forme de petites unités (4-5 logements) dans le cadre de projet d'ensemble mixtes, conjuguant principalement du logement individuel et groupé. Sur ces communes, au-delà de la reconstitution du stock de logements, il s'agira avant tout de répondre à la demande et aux besoins locaux.

Une offre locative privée principalement localisée à Villefranche

L'offre locative en collectif est relativement hétérogène à l'échelle de la CAVBS. Elle est très développée sur la ville centre de Villefranche-sur-Saône avec plus de 350 offres en juin 2016, en lien avec la composition du parc de la commune. Sur les communes de première couronne (Gleizé, Jassans-Riottier, Liergues, Limas), elle est peu développée avec environ une quinzaine d'offre recensées. Enfin, elle est très restreinte voire inexistante sur les communes de seconde couronne.

Synthèse des offres recensées

Récent, rénové ou bon état

Type	Villefranche-sur-Saône				Périphérie			
	SHAB	Loyer	Loyer / m ²	Offre	SHAB	Loyer	Loyer / m ²	Offre
T1	20 - 35 m ²	250 - 350 €	10 - 12 €	+	-			
T2	40 - 50 m ²	380 - 520 €	9,5 - 10,5 €	++	35 - 55 m ²	360 - 460 €	8,5 - 10 €	-
T3	55 - 70 m ²	460 - 600 €	+/- 8,5 €	++	55 - 70 m ²	490 - 580 €	8 - 9 €	+/-
T4	70 - 90 m ²	580 - 680 €	7,5 - 8,5 €	+	70 - 90 m ²	550 - 670 €	7,5 - 8 €	-

Loyers mentionnés hors charges, hors stationnement

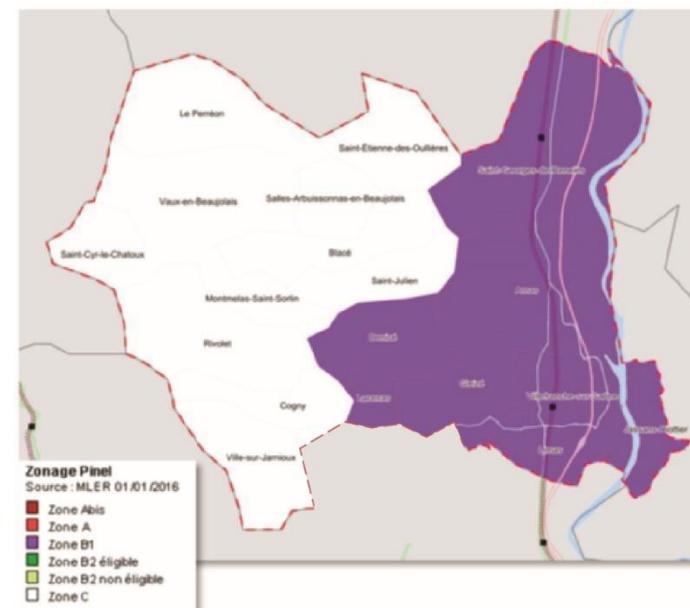
Source : piges internet - Adéquation

Les loyers sont globalement homogènes entre la ville centre et sa périphérie :

- A Villefranche-sur-Saône, une valorisation moyenne en T2/T3 entre 8.5 – 10.5 €/m² hors charges, hors stationnement pour des biens récents, rénovés ou en bon état. Un coeur d'offre en produits T3 et des loyers moyens entre 460 et 600 € hors charges, hors stationnement.
- En périphérie, une valorisation moyenne en T2/T3 entre 8 – 10 €/m² hors charges, hors stationnement pour des biens récents, rénovés ou en bon état. Des valorisations moyennes positionnées sur les fourchettes hautes dans les communes les plus proches de Villefranche-sur-Saône et sur les fourchettes basses dans les communes les plus éloignées.

Concernant le zonage Pinel, duquel dépend la possibilité de développer du locatif libre, la CAVBS est « coupée en deux » avec :

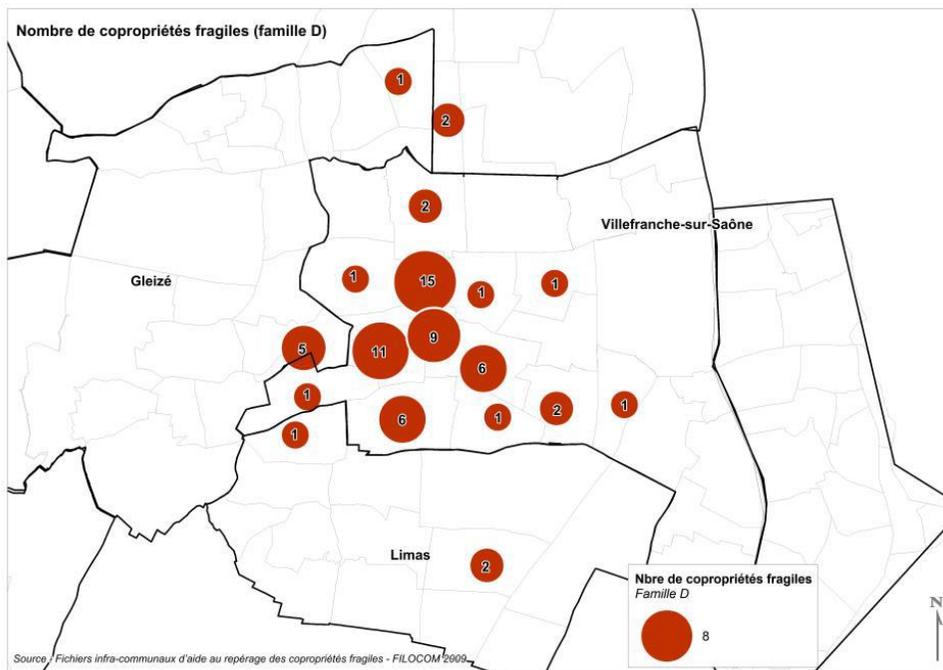
- d'une part les communes de l'Est ; Jassans-Riottier, Arnas, Denicé, Gleizé, Lencas, Liergues, Limas, Villefranche-sur-Saône qui sont éligibles au dispositif Pinel et situées dans la zone B1;
- d'autre part les communes de l'ouest, qui sont en zone C non éligible.



A noter que le plafond Pinel en zone BI est de 10,07€/m² de surface utile au 1er janvier 2016, soit au-dessus des loyers pratiqués en locatif libre et qui n'impactent pas négativement la rentabilité locative des biens proposés, à l'exception de certains TI sur Villefranche-sur-Saône.

2.2.4 Des copropriétés fragiles

Le fichier de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah permet, à partir d'une série d'indicateurs ²de source Filocom 2009, de classer les copropriétés selon 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. L'outil recense 375 copropriétés potentiellement fragiles (classées B, C ou D) sur le territoire de la CAVBS. Villefranche concentre la grande majorité de ces copropriétés (90%).



² Le classement s'effectue à partir d'une notation selon des critères de difficultés, plus ou moins pondérés et évalués par rapport à un parc de référence, sur un territoire de référence (aire de marché). Il s'agit de critères relatifs à :

- La situation économique (revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et nombreuses),

La CAVBS compte 72 copropriétés considérées comme potentiellement très fragiles (D), dont 57 sont situées à Villefranche.

Ces copropriétés très fragiles sont anciennes, puisque 4 sur 5 datent d'avant 1949. Elles correspondent à de petites unités (moins de 11 logements chacune) et beaucoup sont situées dans le centre-ville de Villefranche, sans doute sans norme particulière de construction ni réglementation thermique, d'où des problèmes d'inconfort certains.

Parmi les petites copropriétés, plus de la moitié sont occupées en majorité par des locataires, ce qui peut laisser penser que certaines d'entre elles ont été achetées par des marchands de biens et, mal réhabilitées, sont louées à bas prix.

Seules deux copropriétés D comptent plus de 50 logements. La plus grande (entre 101 et 199 logements) se situe dans le quartier QPV de Béligny à Villefranche-sur-Saône et date des années 1975 à 1993. Dans le cadre d'une étude de prospective urbaine sur ce quartier, cette copropriété a déjà été repérée par la CA comme nécessitant une intervention. La cité Béligny (153 logements) est occupée pour moitié par les propriétaires, qui sont globalement très modestes (source Bilan PIG Soliha) : en 2015, un mandataire a été nommé pour cause d'impayés de charges. Dans le cadre du PIG 2, plusieurs copropriétaires ont déposé un dossier pour améliorer l'isolation thermique de leurs logements par le remplacement des fenêtres : sur 2015 et 2016, 5 dossiers ont été déposés. Fin 2015, l'Anah avait par ailleurs fait savoir qu'elle souhaitait qu'une étude globale soit envisagée sur la copropriété pour analyser son fonctionnement et recenser l'ensemble des besoins.

La deuxième plus petite (51 à 100 logements), se situe au Sud-Est du centre-ville de Villefranche et a été construite entre 1961 et 1974 et connaît comme la Cité Béligny un équilibre entre fonction locative et de propriété occupante.

La copropriété « Chardonneret » a été également évoquée car elle se situe au cœur du quartier de Belleroche retenu d'intérêt national dans le cadre du NPRNU. Construite

- L'état du bâti (classement cadastral et absence ou non des éléments de confort),
- Le positionnement sur le marché (vacance de longue durée),
- Les difficultés des propriétaires pour maintenir le bien (revenus des PO),
- La présomption de présence de marchands de sommeil (proportion de personne morale de droit privé propriétaire d'un logement locatif privé ou vacant).

dans les années 1970, la résidence se compose de 32 logements. Une thermographie réalisée en 2014 par l'Espace Info Energie HESPUL, puis complète des logements pour répondre à des états de dégradation souvent lourds (investissement moyen par logement de 87 800 €). Les logements sont vacants au moment des travaux, souvent depuis plus de 2 ans. Leur réhabilitation nécessite parfois des restructurations importantes pour répondre aux besoins actuels.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Typologie des résidences principales

- Un parc de grands logements important (T5 et plus), en particulier dans les secteurs ruraux où sa part augmente progressivement (offre pavillonnaire majoritaire)
- Une diversité de l'offre de logements (petits logements, locatif privé et public) concentrée dans la polarité urbaine, en particulier à Villefranche
- Une diversité de l'offre qui tend à diminuer, avec en particulier une croissance de la part des propriétaires
- Un profil très contrasté entre la polarité urbaine et les espaces ruraux, qui peut poser des questions d'équilibre sur l'accueil des ménages
- Un parc social relativement qualitatif (vacance modeste, pression de la demande modérée), malgré des difficultés accrues dans les quartiers prioritaires « Politique de la Ville »
- Des copropriétés fragiles, notamment dans les quartiers prioritaires « Politique de la Ville » (Béligny)

2.3 Les équilibres territoriaux de la production de logements

2.3.1 Des dynamiques de construction en baisse, avec d'importantes différences entre polarité urbaine et espaces ruraux

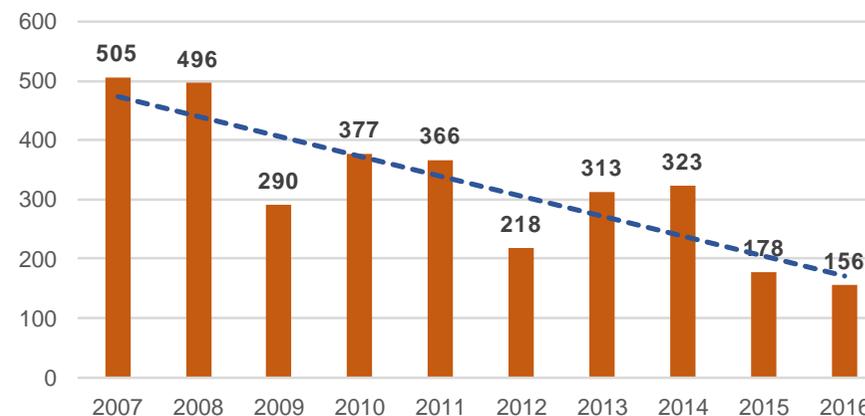
D'après la base Sit@del des logements réellement commencés, environ 3600 constructions ont fait l'objet d'un permis de construire (ou déclarations préalables) entre 2007 et 2016, soit 360 permis par an.

Le rythme de production paraît cyclique où 2 années dynamiques sont entrecoupées d'une année plus calme. Néanmoins, **la tendance est à la baisse depuis 2007** et les deux années de recensement (2015 et 2016) restent les deux années les moins dynamiques de la décennie. Cette situation révèle une certaine détente de l'accession à la propriété depuis la crise de 2007-2008.

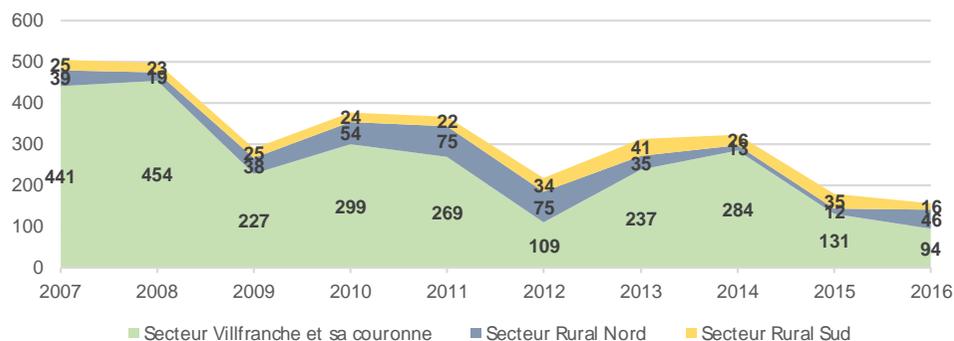
Par ailleurs, **la très large majorité des autorisations d'urbanisme accordés durant cette période était pour de la construction neuve**. La part des constructions neuves est la plus élevée dans le secteur urbain de Villefranche et sa première couronne (91%). Elle reste élevée dans les secteurs ruraux du Beaujolais même si une part légère plus importante (15%) des travaux se sont réalisés sur les bâtiments existants.

Nombre de constructions neuves

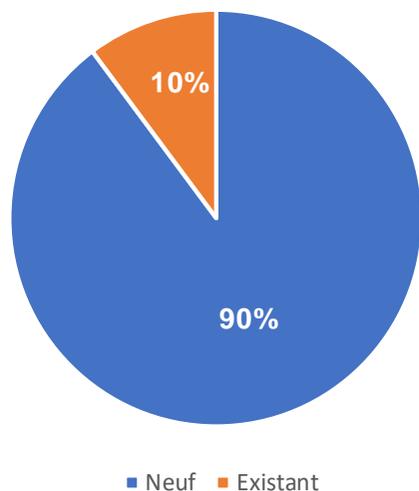
(données Sit @del)



Nombre de logements commencés entre 2007 et 2016, données Sit @del



Nature des permis accordés entre 2007 et 2016



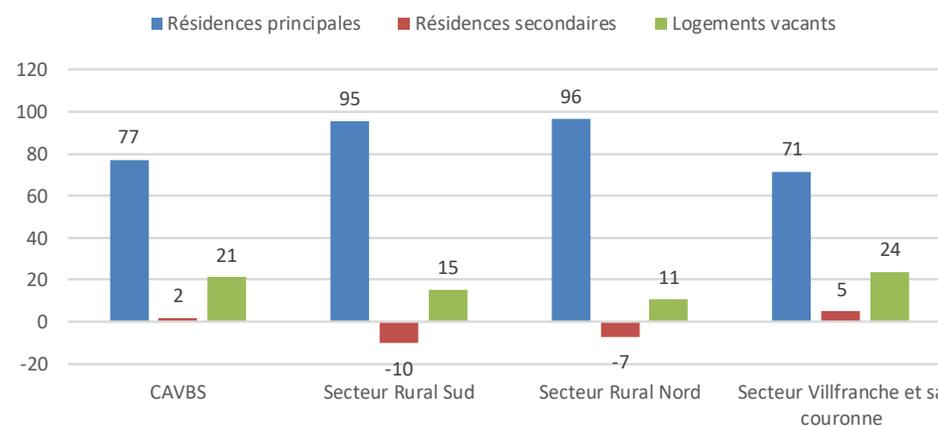
Des problématiques d'équilibre entre construction neuve et développement de la vacance

La production récente de logements semble légèrement supérieure aux besoins. En effet, pour 100 logements supplémentaires entre 2009 et 2014, on compte 77 résidences principales, 21 logements vacants et 2 résidences secondaires supplémentaires.

La dynamique de construction s'accompagne donc d'un développement de la vacance qu'il conviendra de maîtriser. Le phénomène est davantage marqué à Villefranche et sa première couronne, en dépit d'une faible dynamique de production sur la dernière période. Il est possible que le stock de logements mis en chantier à Villefranche dans les années 2007-2008 (près de 1000 logements commencés sur ces deux années) ait été trop important par rapport au besoin et la demande réels, entraînant donc une augmentation de la vacance.

Par ailleurs, avec 58% du parc vacant qui date d'avant 1967 à Villefranche (Filocom 2013), on peut penser à un probable phénomène de vase communicant entre le parc ancien et le parc récent : les constructions nouvelles semblent attirer des ménages logés dans le parc ancien et la demande n'est pas assez forte pour venir combler les logements libérés.

Pour 100 logements supplémentaires entre 2009 et 2014



La stratégie de rééquilibrage de la production gagnera donc à passer par un bon calibrage des besoins mais aussi, dans un objectif de renforcement du poids de la ville centre, par un travail sur l'attractivité de l'offre existante sur Villefranche et les moyens de maintenir la population locale. Il est intéressant d'observer que les communes de seconde couronne ne connaissent pas du tout ce phénomène avec une véritable efficacité démographique de la production (102 ménages en plus pour 100 logements construits).

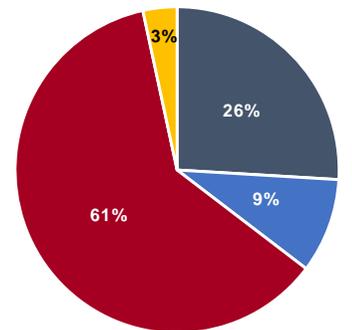
Cela peut également traduire la forte attractivité de ces communes qui sont susceptibles d'entrer en concurrence avec les communes plus urbaines (offre résidentielle en maison individuelle à des coûts probablement compétitifs avec l'offre en promotion immobilière développée sur Villefranche) contribuant aussi au phénomène observé sur Villefranche et en lère couronne.

Des constructions neuves très différentes entre polarité urbaine et espaces ruraux

L'analyse de la typologie des logements commencés met en évidence l'importance des logements collectifs (61%). Cette répartition dans la production de logement s'explique par le poids et la forte part des logements produits sur Villefranche et sa première couronne dont plus de 70% des logements commencés durant cette période sont des logements collectifs.

Les secteurs ruraux du Beaujolais présentent un équilibre de production de logements inversé où plus de 70% voire 75% des logements produits sont des logements individuels (purs ou groupés). Cette forme de production permet principalement d'accueillir des propriétaires accédant, et est peu favorable à la diversification de l'offre de logements.

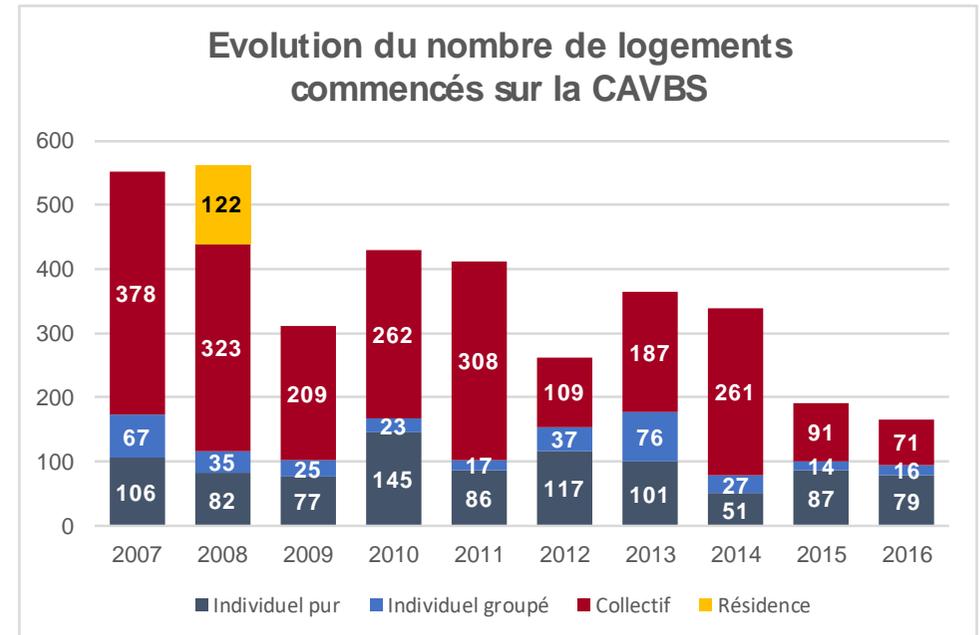
Typologie de la construction neuve entre 2007 et 2016



■ Individuel pur ■ Individuel groupé
■ Collectif ■ Résidence

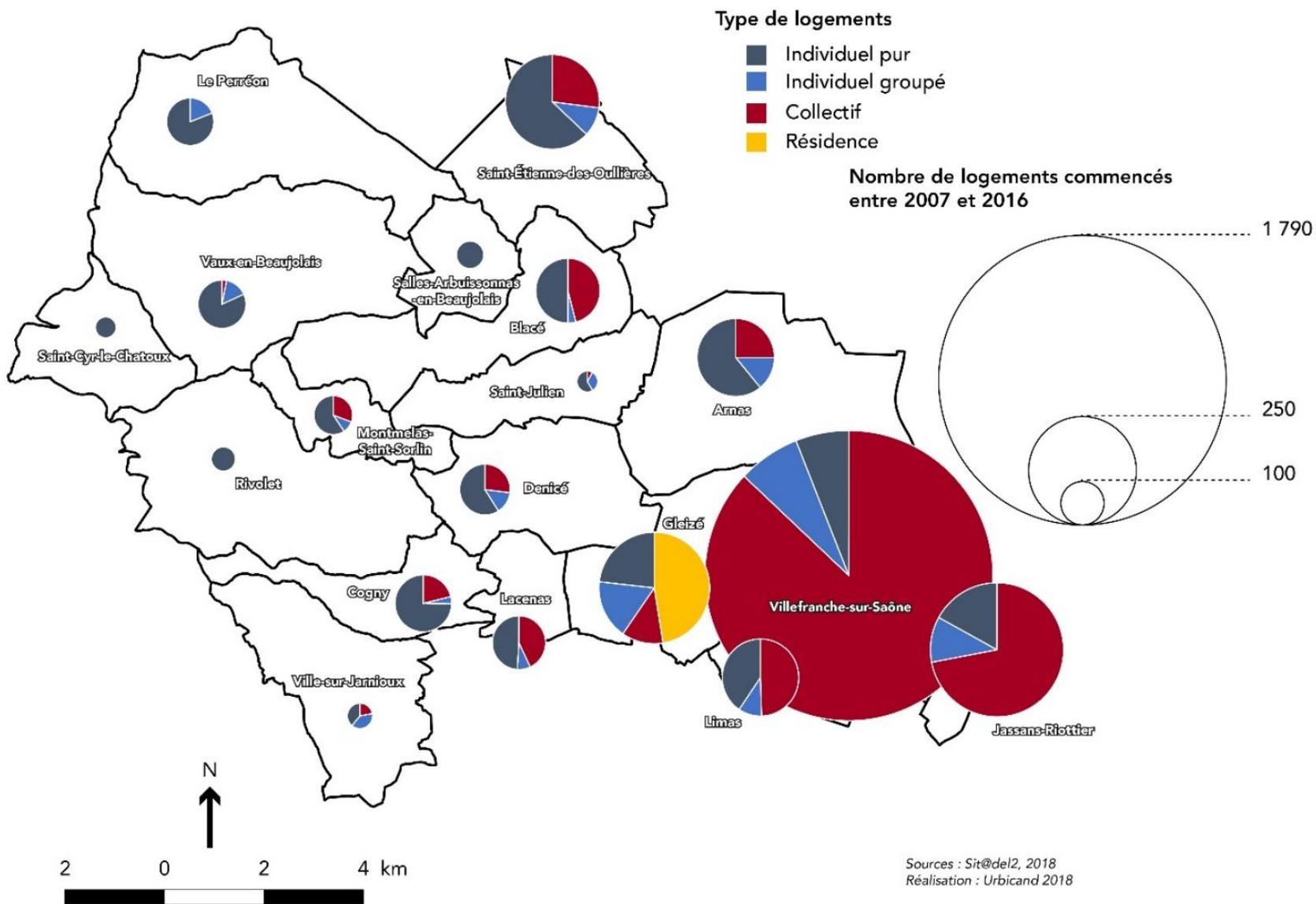
La part de logements collectifs dans la production neuve diffère selon les années, avec un pic en 2011 (73% de la production sur la CAVBS) contre seulement 39% l'année suivante.

La proportion de logements individuels dans la construction récente augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain. L'individuel pur, assimilable à de la construction pour soi, est en effet essentiellement portée par les communes plus rurales, où la construction se fait davantage en dehors des secteurs aménagés.



Le rythme de développement de cette forme urbaine est relativement stable sur la période. A l'inverse, le volume de production des formes plus denses (individuel groupé mais surtout collectif), portées essentiellement par les communes urbaines comme Villefranche, varie beaucoup d'une année sur l'autre. Ainsi, la part du collectif dans la production sur la CAVBS est fortement liée aux fluctuations du rythme de production à Villefranche. De même, du fait du poids de Villefranche sur la CAVBS, le rythme de production globale dépend essentiellement du développement du collectif.

Typologie des logements commencés entre 2007 et 2016



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Blacé	1	0	3	13	14	31	13	2	1	26
Le Perréon	4	3	10	12	4	6	0	3	1	0
Salles-Arbussonnas-en-Beaujolais	7	1	0	1	1	3	1	0	0	0
Saint-Étienne-des-Oullières	20	9	19	19	52	27	16	2	7	8
Saint-Julien	1	0	1	1	1	2	1	1	0	5
Vaux-en-Beaujolais	6	6	5	8	3	6	4	5	3	7
Secteur Rural Nord	39	19	38	54	75	75	35	13	12	46
Cogny	3	3	6	8	4	14	5	17	1	1
Denicé	10	2	11	3	5	10	5	2	28	5
Lacenas	4	6	0	0	4	5	30	4	4	10
Montmelas-Saint-Sorlin	2	4	4	7	7	3	0	1	0	0
Rivolet	4	0	2	2	1	1	0	1	0	0
Saint-Cyr-le-Chatoux	1	1	2	2	1	0	0	1	0	0
Ville-sur-Jarnioux	1	7	0	2	0	1	1	0	2	0
Secteur Rural Sud	25	23	25	24	22	34	41	26	35	16
Arnas	16	6	6	33	15	9	14	12	26	20
Gleizé	11	129	2	8	27	12	37	2	3	14
Jassans-Riottier	6	65	52	46	12	5	135	8	5	6
Limas	5	23	5	9	57	3	6	1	23	16
Villefranche-sur-Saône	403	231	162	203	158	80	45	261	74	38
Secteur Villfranche et sa couronne	441	454	227	299	269	109	237	284	131	94
CAVBS	505	496	290	377	366	218	313	323	178	156

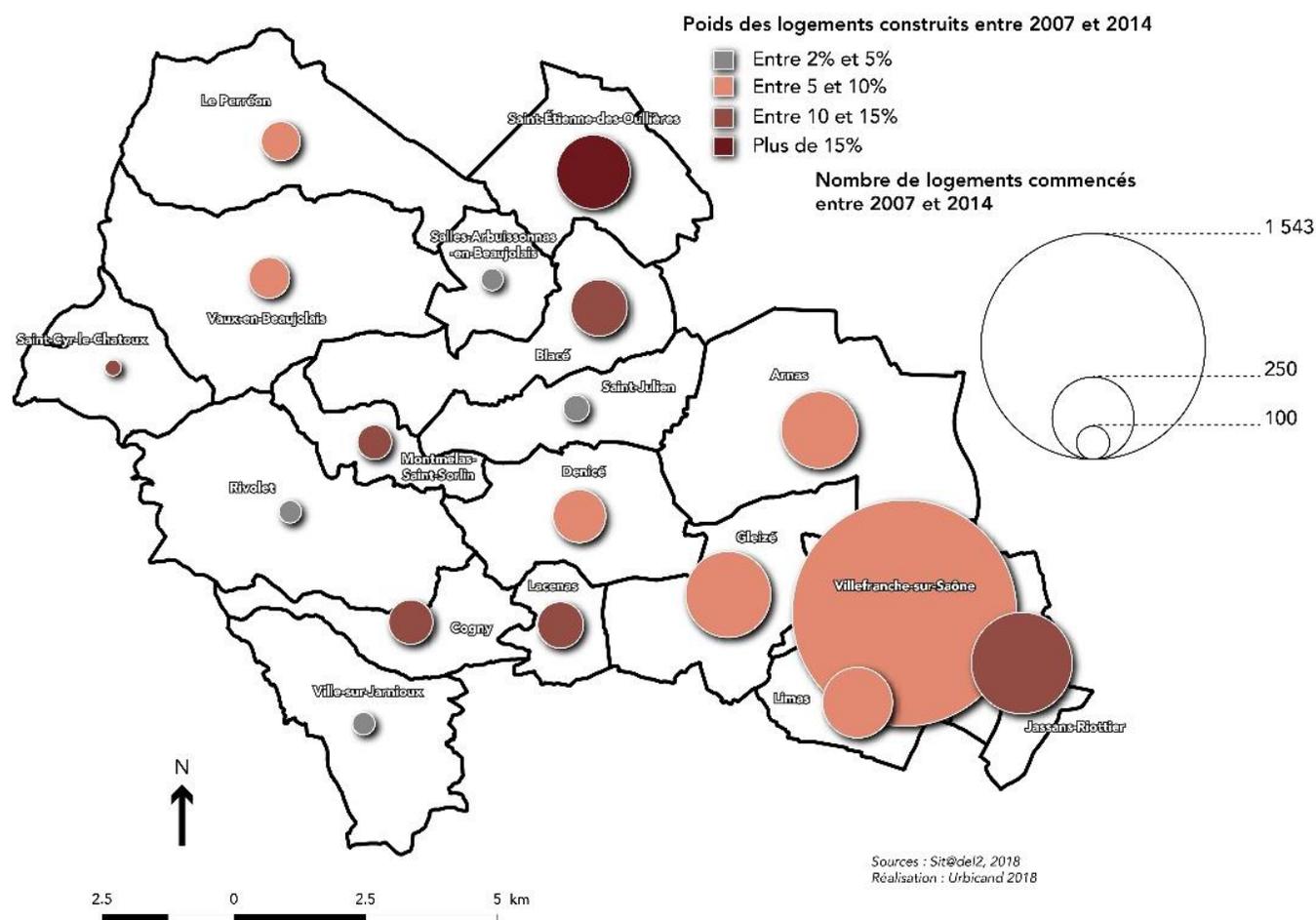
2.3.2 Des enjeux d'équilibre urbain / rural dans la production de logements

Des rythmes de construction relativement important dans certaines communes rurales

L'analyse de la construction neuve met en évidence les déséquilibres du territoire en termes de production de logements :

- Ce ne sont pas forcément les communes urbaines de première couronne autour de Villefranche-sur-Saône qui présentent un poids de construction neuve le plus important par rapport à leur parc de résidence principales. Pour ces communes, les rythmes de production sont « dans la moyenne » du territoire, sauf pour Jassans Riottier qui a connu un rythme légèrement plus important.
- Ce sont les communes périurbaines de deuxième couronne qui ont absorbé les plus importants volumes de constructions neuves. A noter que ce sont des communes qui sont relativement bien dotées en équipements, commerces ou services (Saint-Etienne-des-Oullières, Blacé, Lacenas).
- Les communes de « massif » ont connu des rythmes de construction moins importants (pour la commune de Saint Cyr le Châtoux, le rythme élevé ressortant sur la carte ne représente que très peu de constructions et n'est donc pas représentatif).

Poids de la construction neuve dans le parc de résidences principales (2007-2014)



La production de logements au regard des objectifs du SCOT

Entre 1999 et 2015, 380 résidences principales ont été produites annuellement sur la CAVBS (données INSEE) :

- Le rythme de la production depuis 1999 sur la polarité 1 du SCOT (Villefranche, Gleizé, Arnas et Limas) est en dessous du minimum autorisé par le SCOT avec 280 nouvelles résidences principales par an, pour un objectif de production de 335 à 490 logements par an. A mi-parcours du SCOT (2015), environ 40% des résidences principales prévues sur la polarité urbaine ont été produites.

En termes d'équilibre ville centre / couronne, si l'on fait abstraction du déficit de production en volume, la ville centre a produit une part des nouveaux logements correspondant à la part attendue dans le SCOT, il n'y a donc pas de situation de « surproduction » dans les communes de la couronne.

	Objectif SCOT 1999 - 2030	Evolution des résidences principales 1999 - 2015
Villefranche sur Saône (hypothèse basse du SCOT)	8320 (72%)	+ 3753 (74%)
Gleizé, Arnas, Limas (hypothèse haute du SCOT)	3200 (28%)	+ 748 (15%)
Jassans Riottier	-	+ 567 (11%)

	Objectif SCOT 1999 - 2030	Evolution des résidences principales 1999 - 2015	Objectif PLH 2018 - 2024
Villefranche sur Saône (hypothèse basse du SCOT)	268 / an (72%)	235 / an (74%)	200 / an (47%)
Gleizé, Arnas, Limas (hypothèse haute du SCOT)	103 / an (28%)	47 / an (15%)	193 / an (45%)
Jassans Riottier	-	35 / an (11%)	33 / an (8%)

- Sur la polarité 3 (Le Perréon, Vaux-en-Beaujolais et Saint-Etienne-des-Oullières), 38 nouvelles résidences principales ont été produites annuellement pour un objectif de 28 à 34.

Le bourg de Saint Etienne des Oullières a accueilli une production rentrant dans la fourchette minimale prévue par le SCOT (à mi-parcours, 53% des logements minimum envisagés ont été produits). La production aurait pu, au regard des maximums prévus par le SCOT, être plus importante.

Les villages du Perréon et de Vaux en Beaujolais ont quant à eux accueilli des rythmes de production supérieurs à ceux envisagés dans le SCOT. Si l'objectif global 1999 – 2030 du SCOT n'a pas été dépassé, plus de 85% des logements prévus ont été construits à mi-parcours.

	Objectif SCOT 1999 -2030 (fourchette)	résidences principales 1999 - 2015	Part de l'objectif réalisé
Saint Etienne des Oullières	530 - 770	281	36% de l'objectif maximum 53% de l'objectif minimum
Le Perréon, Vaux en Beaujolais	240 - 385	330	86% de l'objectif maximum

	Objectif SCOT 1999 -2030 (fourchette)	Objectif maxi PLH	Part de l'objectif réalisé avec le PLH
Saint Etienne des Oullières	530 - 770	39	42% de l'objectif maximum 60% de l'objectif minimum
Le Perréon, Vaux en Beaujolais	240 - 385	83	107% de l'objectif maximum

- Sur les autres communes, le rythme a été de 47 nouvelles résidences principales par an en moyenne. Ce rythme est supérieur aux objectifs du SCOT si l'on considère la règle nouvellement établie de production « plafond » à hauteur de 4,5 logements / an / 1000 habitants (population de référence : 1999). Quasiment toutes les communes ont eu un rythme de production supérieur à l'objectif de 4,5 logements par an actuellement en vigueur.

	Objectif SCOT sur la base de la population 2015 (logements / an)	Objectif SCOT théorique sur 10 ans
Hors Polarités		
Blacé	5,1	51
Cogny	4,0	40
Denicé	5,3	53
Lacenas	3,6	36
Montmelas-Saint-Sorlin	1,5	15
Rivolet	2,0	20
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	2,6	26
Saint-Cyr-le-Chatoux	0,4	4
Saint-Julien	3,2	32
Ville-sur-Jarnioux	2,7	27
TOTAL Hors polarités	30,5	305

	Objectif SCOT (logements / an)	Production 99-15 (résidences principales)	Objectif PLH 2018 - 2024 (logements / an)
Hors Polarités			
Blacé	5,1	8,4	8
Cogny	4,0	7,2	6
Denicé	5,3	7,9	8
Lacenas	3,6	4,5	6
Montmelas-Saint-Sorlin	1,5	2,7	2
Rivolet	2,0	2,6	2
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	2,6	3,3	5
Saint-Cyr-le-Chatoux	0,4	0,9	1
Saint-Julien	3,2	3,8	5
Ville-sur-Jarnioux	2,7	5,6	8
TOTAL	30,5	46,9	51

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Equilibres territoriaux de la production de logements

- ➔ Des dynamiques de construction qui tendent à ralentir, ce qui n'est pas nécessairement négatif compte tenu de la tendance à la hausse de la vacance dans le parc de logements existants
- ➔ Une production de logements relativement dynamique dans les communes rurales (notamment en deuxième couronne), avec une forte représentation du modèle pavillonnaire « individuel », contrairement à la tendance sur la polarité d'agglomération (forte proportion de logements collectifs)
- ➔ Des objectifs du SCOT qui appellent à intensifier la production de logements sur la polarité d'agglomération, et à tempérer la production dans les communes rurales

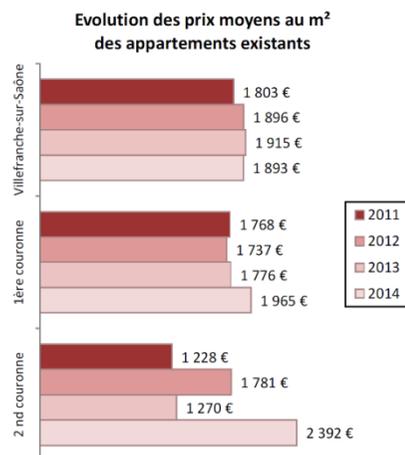
2.4 Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et du logement

2.4.1 Un marché foncier et immobilier très disparate

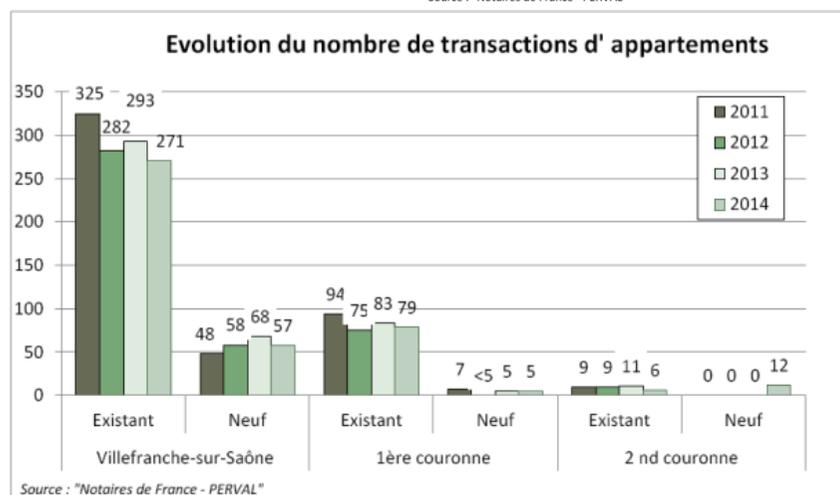
Le marché de la revente en collectif

Sur les 430 transactions d'appartements enregistrées en 2014 (source : Perval³), 83% concernent des logements existants.

La grande majorité d'entre elles sont effectuées sur la commune de Villefranche-sur-Saône (76%), en lien avec la composition du parc de logements. Les communes de la première couronne concentrent 22% des transactions, tandis que seules 6 transactions ont été réalisées en seconde couronne.



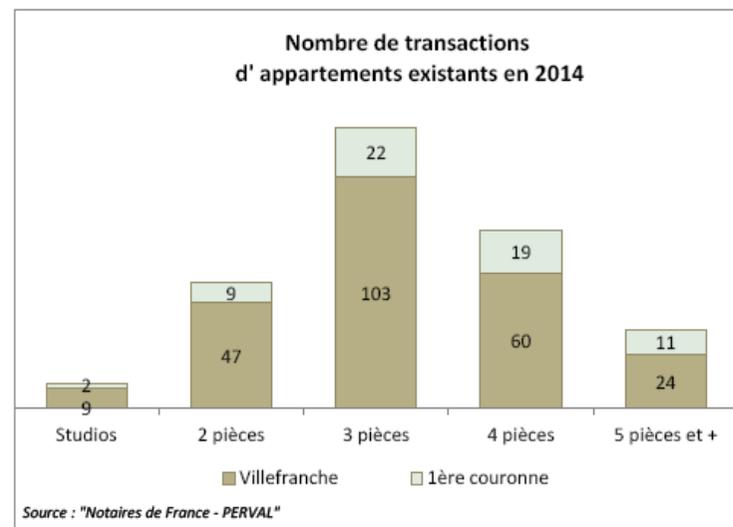
Source : "Notaires de France - PERVAL"



Source : "Notaires de France - PERVAL"

La tendance à la diminution du volume de transactions dans le parc collectif ancien observée depuis 2011 se poursuit sur les trois secteurs (- 72 ventes entre 2011 et 2014 sur la CAVBS).

Parmi les transactions d'appartements existants à Villefranche-sur-Saône, près des 2/3 (62%) sont des T2 et T3, pour 53% de T2-T3 sur l'ensemble des résidences principales. Cette part est de 49% en 1ère couronne, pour 22% sur l'ensemble des résidences principale attestant d'une demande et d'un turn-over plus importants sur ces typologies.



Source : "Notaires de France - PERVAL"

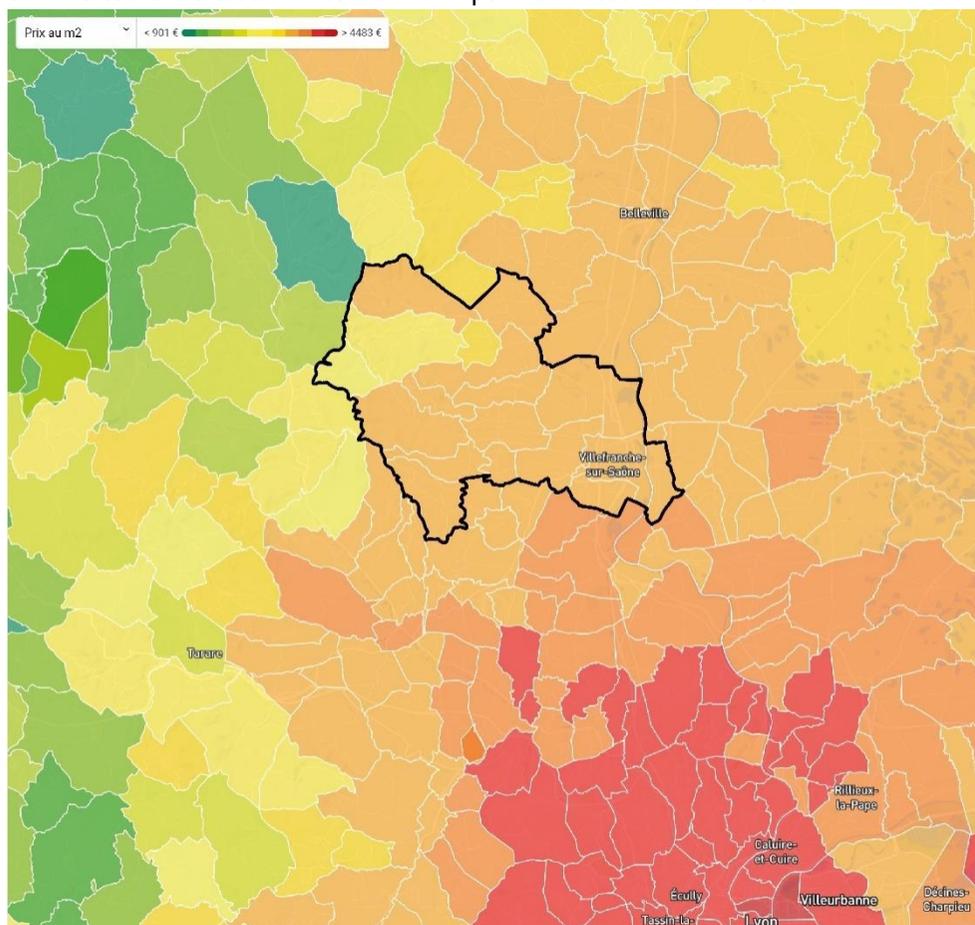
Le prix de vente moyen au m² (maisons et appartements et terrains à bâtir) est particulièrement lié à la proximité des axes de communication (Val de Saône) et de l'aire urbaine de Lyon (Sud du territoire). Ce prix est également dépendant du nombre et de la qualité des produits proposés.

Le prix des appartements anciens se stabilise autour de 1900 €/m² à Villefranche entre 2011 et 2014. On constate une hausse des prix moyens sur les transactions qui ont eu lieu

³ Le fichier Perval est renseigné sur la base du volontariat des notaires. Les volumes sont donc non exhaustifs. De plus, le fichier intègre des biens potentiellement inhabitables ou à réhabiliter. De ce fait,

les résultats obtenus par l'analyse de ce fichier ne sont pas directement comparable avec le travail de recensement de l'offre qui se concentre sur des biens en bon état, récents ou rénovés.

en dehors de Villefranche : | 965€/m² en 1^{ère} couronne en 2014. La forte hausse constatée en 2nde couronne est à nuancer du fait du peu de transactions étudiées.



Source : estimations de prix meilleursagents.com, août 2018

L'offre recensée en juin 2016 sur le territoire de la CAVBS à la revente en collectif reste développée avec une centaine d'offres, qui sont concentrées sur Villefranche-sur-Saône et les communes périphériques (Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas). Le marché des appartements à la revente se structure à partir de 100 000 € pour un T2 et 140 000 € pour un T3.

Synthèse des offres recensées

Récent, rénové ou bon état

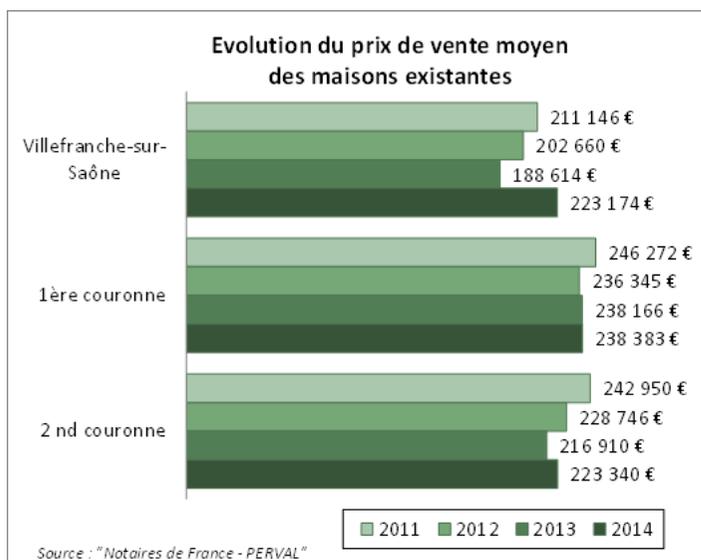
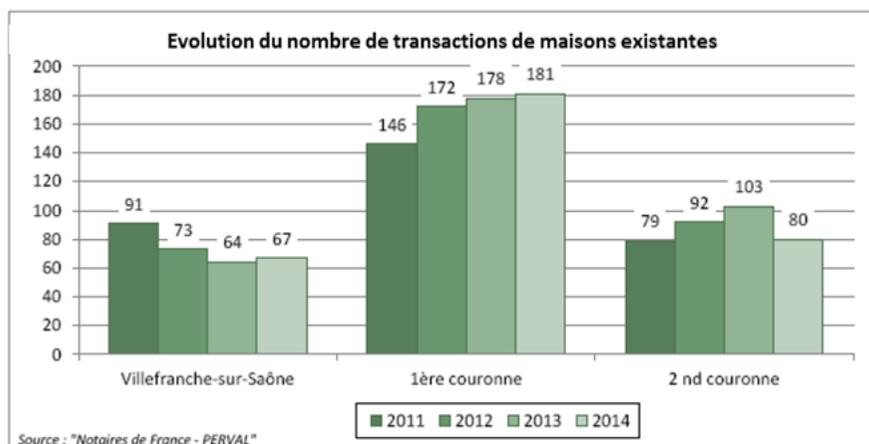
Commune	Typologie	Surface	Prix	Volume
COLLECTIF				
Villefranche-sur-Saône	T1	19-37 m ²	45-85 K€	-
	T2	43-49 m ²	100-135 K€	+
	T3	59-64 m ²	150-170 K€	+
	T4	76-81 m ²	180-200 K€	+
	T5	110-135 m ²	220-280 K€	+/-
Périphérie immédiate Arnas / Gleizé / Jassans- Riottier / Limas	T1	NS	NS	-
	T2	43-57 m ²	100-120 K€	+/-
	T3	66-73 m ²	+/-140 K€	+
	T4	86-100 m ²	150-170 K€	+
	T5	NS	NS	-

Source : Piges Internet, entretiens à dire d'expert, Adéquation

Le marché de la revente en individuel

Sur le marché de la revente en individuel, on enregistre 328 transactions sur la CAVBS en 2014 (source : Perval). Ce volume est en baisse par rapport à celui observé en 2013 (- 17 transactions).

Cette baisse est essentiellement due à une diminution du nombre de transactions sur la seconde couronne, la première couronne et Villefranche-sur-Saône voyant leurs volumes se stabiliser. Aussi, les communes de première couronne prennent de l'importance en concentrant 57% des ventes de la CAVBS en 2014 (171 transactions), contre 53% en 2013. Malgré un parc individuel développé, la seconde couronne ne représente que 23% des transactions dans l'existant sur la CAVBS au regard du volume moins important.



Sur la CAVBS en 2014, près de 63% des maisons vendues sont des 5 pièces et plus. Les maisons de plus petite taille (4 pièces et moins), caractéristiques d'un tissu urbain plus dense, sont davantage représentées à Villefranche-sur-Saône.

Les données Perval montrent des prix moyens de vente qui restent relativement stables en dehors de Villefranche entre 2011 et 2014, tandis qu'ils sont en hausse en 2014 sur la ville centre, avec une enveloppe moyenne d'environ 223 000€. Ainsi, alors qu'on observait de forts écarts entre les trois secteurs en 2013, les niveaux de prix moyens tendent à s'équilibrer en 2014.

L'offre recensée en juin 2016 sur la CAVBS à la revente en individuel reste moyennement développée avec une soixantaine d'offres et se concentre au cœur de l'agglomération, à Villefranche-sur-Saône et sur les communes périphériques. En termes de produits et prix pratiqués, on distingue cependant trois sous-secteurs :

- Villefranche-sur-Saône où les maisons 4 pièces de 85 m² sont valorisées autour de 230 000 €. Les surfaces proposées y sont généralement plus restreintes et on retrouve une offre en produits 3 pièces de type maison de ville disposant de 100 à 300 m² de terrain.
- les communes de Gleizé et Jassans-Riottier, où le marché se structure à partir de 200 000€ pour des maisons 4 pièces de 90 m².
- les communes de Blacé, Liergues et Limas avec des valorisations supérieures et une offre qui se structure à partir de 280 000 € pour une maison 4 pièces de 100m².

Synthèse des offres recensées Récent, rénové ou bon état

Commune	Typologie	Surface	Prix	Volume
INDIVIDUEL				
Villefranche-sur-Saône	3P	65-77 m ²	160-180 K€	+/-
	4P	85-100 m ²	+/-230 K€	+
	5P	100-145 m ²	275-390 K€	+
Gleizé / Jassans-Riottier / Saint-Georges-de-Reneins	4P	90-110 m ²	200-260 K€	+/-
	5P	115-140 m ²	+/- 350 K€	+
	5P et +	160-200 m ²	390-420 K€	+
Blacé / Liergues / Limas	4P	96-120 m ²	280-339 K€	+/-
	5P	125-150 m ²	350-380 K€	+
	5P et +	160-200 m ²	440-470 K€	+

Source : Piges Internet, entretiens à dire d'expert, Adéquation

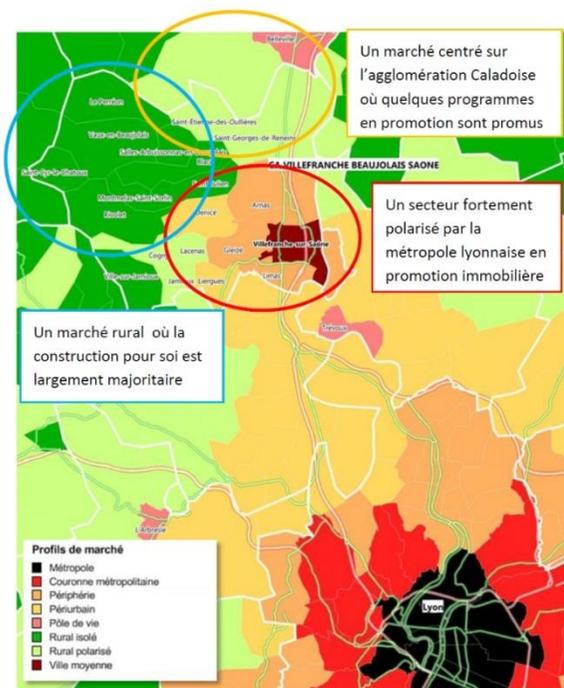
Le marché de la promotion immobilière

La proximité de l'agglomération lyonnaise engendre de nombreuses migrations alternantes : une part importante de Caladois travaille au sein de l'agglomération lyonnaise.

Grâce notamment à son pôle d'emploi structuré et à sa bonne connexion avec l'agglomération lyonnaise, la CAVBS attire régulièrement de nouveaux habitants, provenant notamment de l'agglomération lyonnaise. Ainsi, la CAVBS a gagné plus de 10 000 habitants sur la période 1999-2012 (dont +/- 6 000 habitants sur la seule ville de Villefranche-sur-Saône), soit près de 6 400 ménages supplémentaires sur l'agglomération.

Ces éléments expliquent que le marché immobilier de la CAVBS soit polarisé par celui de Lyon, plus particulièrement pour les communes du Sud de l'EPCI. Structuré par la commune de Villefranche-sur-Saône, il présente toutefois des caractéristiques propres. La capacité d'absorption du marché en promotion immobilière sur la CAVBS se situe actuellement entre 100 et 150 ventes par an qui restent stables depuis 2008, et se découpant comme tel :

- La ville de Villefranche-sur-Saône : 70 à 90% des ventes de la CAVBS sur les dernières années, soit 138 ventes en 2014 et 91 en 2015.
- En périphérie immédiate de Villefranche-sur-Saône : Jassans-Riottier (12 vente en 2014, 24 en 2015), Limas (2 ventes en 2013, 1 en 2015);



- Deux communes périphériques : Saint-Etienne-des-Oullières (3 ventes en 2014, 2 en 2015), ainsi que Blacé (4 ventes en 2013 et 0 en 2014).

Le coeur métropolitain est un espace d'exclusion où le mode de production dominant du logement neuf est la promotion immobilière, dans des gammes de prix élevées qui obèrent la concrétisation de potentiels quantitatifs élevés.

La couronne métropolitaine accepte des volumes élevés en logement social et promotion immobilière dans des gammes de prix immédiatement inférieures.

La ville-centre concentre une part majoritaire des logements promus dans l'agglomération, dans les gammes de prix les plus élevées.

Les marchés périphériques offrent une activité en promotion immobilière, à des valeurs en partie comparables ou légèrement inférieures à la ville-centre, dans les communes résidentielles du pôle urbain.

Les marchés périurbains, en couronne des deux premiers marchés, suscitent une activité moins importante.

Les pôles de vie de l'espace urbain, périurbain ou très exceptionnellement rural, bien connectés par les grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Des enjeux d'introduction de produits groupés sous condition de mixité des formes urbaines.

Les marchés ruraux polarisés caractérisent les zones rurales polarisées à l'agglomération centrale ; la construction pour soi y est active et de petits programmes y sont de temps en temps promus.

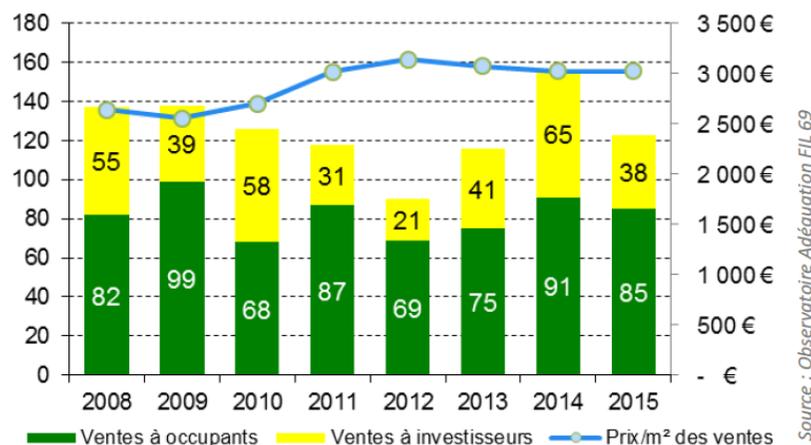
Les marchés ruraux isolés, situés en zones rurales éloignées des agglomérations, offrent rarement un potentiel significatif de construction. Ce sont des territoires de détente des pôles urbains, où le mode de production dominant du logement neuf est le pavillonnaire.

A l'échelle de la CAVBS, l'activité s'est développée sur des volumes variables, alternant années creuses et périodes de forte alimentation, avec des capacités d'absorption de l'ordre de 100 à 150 ventes annuelles.

Un marché est dit « sain » lorsque les ventes suivent bien les mises en vente, et que l'offre (les logements disponibles à la vente) n'est pas trop importante au regard des volumes de ventes observés. Un marché peut ainsi être en situation de suroffre à l'image de l'année 2013, ou de sous-offre, c'est-à-dire en pénurie comme en 2015.

Répartition des ventes annuelles entre occupants et investisseurs en volumes et prix au m²

CA Villefranche Beaujolais Saône
Collectif + Individuel groupé



En 2009, l'alimentation nulle du marché après une année 2008 exceptionnelle et le retrait progressif des investisseurs a permis, en 2011-2012, d'assainir le marché locatif de Villefranche-sur-Saône. Ainsi, depuis 2008, on constate un repositionnement du marché auprès des propriétaires occupants.

L'activité immobilière reprend à partir de 2010, avec le dispositif Scellier, jusqu'à atteindre 250 mises en vente en 2013 alors que les ventes stagnent autour de 100 ventes annuelles. Cette forte alimentation et la stagnation des ventes génèrent ainsi une situation de suroffre jusqu'en 2013, avec 29 mois de ventes théoriques pour écouler l'offre disponible sur la base des rythmes de ventes observés en 2013 (12-14 mois pour un marché sain/équilibré).

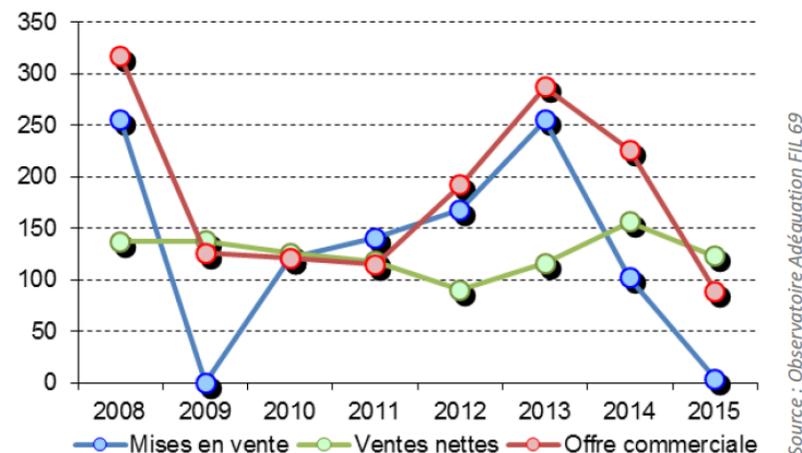
En 2014, l'effet conjugué d'une faible alimentation et d'une augmentation des ventes permet d'assainir une partie du marché. Une tendance qui se poursuit en

2015 avec une alimentation nulle du marché, soit 8 mois d'écoulement théorique à la fin du premier trimestre 2016. Le marché de la promotion est donc actuellement en situation de sous-offre avec encore aucun logement mis en commercialisation sur le premier trimestre 2016 et qui pourrait entraîner une augmentation des prix du fait de la rareté de l'offre.

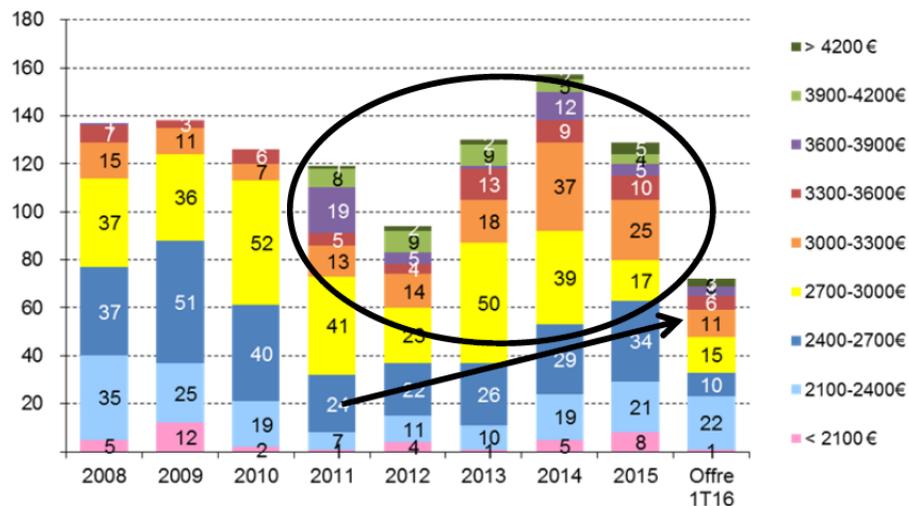
Le prix moyen des ventes à l'échelle de la CAVBS est de l'ordre de 3.000€/m² hors stationnement. Il est stable depuis 2011-2012. Précédemment, le marché a enregistré une montée des prix avec le développement, à partir de 2011, des gammes supérieures à 3.300 €/m² hors parking sur Villefranche-sur-Saône, jusque-là très peu développées sur le secteur. Alors qu'elles représentaient moins de 6% des ventes annuelles entre 2008 et 2010, les ventes supérieures à 3.300 €/m² représentent entre 18 et 28% des ventes depuis 2011. Parallèlement, alors que les ventes inférieures à 2.700 €/m² avaient fortement diminué entre 2009 et 2011 entraînant une hausse des prix, elles augmentent depuis 2011 passant de 27 à 49% en 2015 portées par des programmes en périphérie de Villefranche-sur-Saône. Néanmoins, le prix moyen des ventes ne baisse pas car le marché se développe sur les gammes de prix extrêmes, au-dessus de 3.300 €/m² et en-dessous de 2.700 €/m².

Evolution annuelle des volumes en promotion immobilière

CA Villefranche Beaujolais Saône
Collectif + Individuel groupé



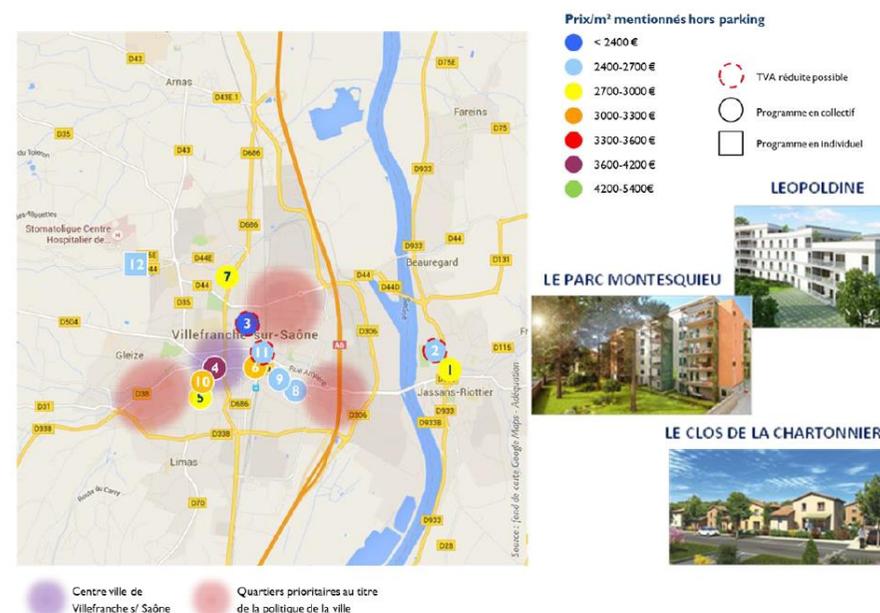
Ventilation des ventes par gammes de prix en volume
CA Villefranche Beaujolais Saône
Collectif + Individuel groupé



Source : Observatoire Adecuation FIL 69

Le marché est alimenté quasi exclusivement par des opérations en collectif. L'individuel groupé ne représente qu'entre 5 et 20% des mises en vente. En 2009, 2013 et 2015 aucun programme en individuel groupé n'a été mis en vente.

Depuis le regroupement de plusieurs intercommunalités et communes isolées, Villefranche-sur-Saône regroupe en moyenne entre 65 et 85% de l'activité en promotion immobilière de la CAVBS. En effet, d'autres communes enregistrent une production notable de logements, à l'image de Jassans-Riottier (34 logements produits par an entre 2011 et 2014).



A l'échelle de la CAVBS, 12 programmes en collectif sont actuellement en cours de commercialisation ou ont terminé leur commercialisation durant le dernier trimestre 2015. Neuf d'entre eux se trouvent sur la ville-centre de Villefranche-sur-Saône.

Il s'agit essentiellement de programmes anciens en fin de commercialisation; seul un programme de 4 logements PSLA a été mis en commercialisation en 2015. Ils sont valorisés entre 2.100 et 3.900 €/m² hors stationnement en TVA pleine (20%) mais des disparités s'observent selon les secteurs. Au centre-ville de Villefranche-sur-Saône, les valeurs pratiquées se positionnent sur les gammes de prix supérieures (jusqu'à 3.900 €/m²) alors que sur les communes périphériques ou à proximité de quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, les valeurs observées se positionnent sur les gammes de prix inférieures (2.100 à 3.000 €/m²).

Un programme en individuel groupé se commercialise péniblement à Gleizé car il se retrouve en concurrence avec le lot à bâtir. Positionné sur un volume restreint (16 logements), il est proposé à 2.560 €/m² en TVA pleine, soit des prix unitaires compris entre

260 et 290 K€ et des surfaces de jardins comprises entre 250 à 500 m². Or, il faut compter sur des communes comparables entre 225 et 260K€ pour une maison de 100 m² avec des terrains compris 300 et 500 m², soit des prix nettement en dessous.

Le marché du lot à bâtir

Un marché de la construction pour soi est relativement développé sur la CAVBS avec une cinquantaine d'offres recensées, mais concentré sur les communes de l'est de l'agglomération, notamment à proximité de Villefranche-sur-Saône. De nombreux produits proposés en lotissement, dont quelques-uns sur la ville-centre. Néanmoins, des diversités observées en termes de superficies et de prix unitaires.

- À Villefranche-sur-Saône, des terrains aux superficies restreintes (< 400 m²) proposés à partir de 100 000€ en lotissement pour un budget terrain + maison de 230 000 à 285 000€.
- En proche périphérie, sur les communes de Jassans-Riottier, Limas, Arnas et Saint-Julien, bénéficiant de la proximité de la ville-centre ou d'une bonne notoriété résidentielle, des valorisations moyennes, en lotissement comme en diffus, légèrement inférieures à celles de Villefranche-sur-Saône. Sur les petites superficies en lotissement en revanche, des valeurs moyennes comparables à la ville-centre. Sur ce territoire, un budget terrain + maison structuré à partir de 215 000 € et jusqu'à 260 000 €, voire jusqu'à 295 000 € pour des terrains spacieux (> 900 m²).
- Sur la communes de Denicé, plus éloignée mais de notoriété résidentielle élevée, des enveloppes de prix moyen légèrement supérieures à la proche périphérie en lotissement, mais inférieures en diffus. Un budget terrain de 700 m² + maison autour de 270 000 € en lotissement et de 220 000 € en diffus.
- Sur la commune de Saint-Etienne des Oullières, des valeurs moyennes homogènes en lotissement et en diffus, où le budget terrain de 700 m² + maison est de +/- 250 000 €.

Synthèse de l'offre en lots à bâtir recensée sur la CAVBS

Communes	EN LOTISSEMENT				EN DIFFUS			
	Surfaces moyennes des terrains	Prix unitaire moyen du terrain	Prix moyen par m ²	PU terrain + maison (100m ²)	Surfaces moyennes des terrains	Prix unitaire moyen du terrain	Prix moyen par m ²	PU terrain + maison (100m ²)
Villefranche sur Saône	200 - 400 m ²	100 - 155 K€	40 - 50 €	230 - 285 K€	-			
Jassans Riottier / Limas / Arnas / Saint Julien	150 - 300 m ²	80 - 95 K€	30 - 50 €	210 - 225 K€	400 - 550 m ²	85 - 135 K€	15 - 25 €	215 - 265 K€
	300 - 500 m ²	95 - 130 K€	15 - 25 €	225 - 260 K€	900 - 1100 m ²	155 - 165 K€		285 - 295 K€
	600 - 900 m ²	110 - 130 K€		240 - 260 K€	580 - 780 m ²	90 - 95 K€	10 - 15 €	220 - 225 K€
Denicé / Lliergues	300 - 600 m ²	85 - 115 K€	20 - 25 €	215 - 245 K€	1050 - 1550 m ²	100 - 140 K€		230 - 270 K€
	700 - 900 m ²	140 - 160 K€		270 - 290 K€	200 - 450 m ²	35 - 80 K€	15 - 20 €	165 - 210 K€
Saint Etienne des Oullières	450 - 700 m ²	90 - 115 K€	18 - 20 K€	220 - 245 K€	500 - 750 m ²	110 - 125 K€		240 - 255 K€
	720 - 760 m ²	135 - 150 K€		265 - 280 K€				

Hypothèse de travail : maison de 100 m² (coût de construction de 1.200 €/m²) + 10K€ de frais d'aménagement du terrain

Source : collectes Adéquation

L'adéquation de l'offre avec la demande

Seuls les ménages les plus aisés de la classe moyenne, qui constitue le cœur de la demande en promotion immobilière, ont accès au marché de l'accession dans le neuf (promotion libre et construction pour soi).

En effet, le marché de la promotion en collectif, avec un prix moyen à 3.050 €/m² hors stationnement, dessert aujourd'hui les ménages du 6ème décile avec Villefranche-sur-Saône qui concentre 70 à 90% de l'offre sur des sites attractifs. En individuel, seuls les ménages les plus aisés du 7ème décile sont desservis.

Le marché de l'individuel groupé est aujourd'hui très peu développé avec des prix unitaires généralement supérieurs à 240K€ et donc en concurrence directe avec le marché de la construction pour soi qui se développe à partir de 230K€.

Les ménages de la classe modeste (1er à 3ème décile) restent aujourd'hui exclus du marché de l'accession à la propriété en raison de leurs faibles revenus. Ils se tournent principalement vers le logement social et plus marginalement vers le locatif libre pour des personnes seules.

Les ménages du 4ème et 5ème décile sont quant à eux exclus du marché du neuf en promotion ou en construction pour soi, ou encore du marché de la revente en individuel.

Néanmoins, les ménages entre le 4ème et le 5ème décile, qui ont des capacités budgétaires comprises entre 130 000 et 187 000 €, peuvent prétendre à accéder à un logement neuf. Or, ils n'ont accès qu'à des logements anciens, en collectif, où ils n'ont pas toujours la possibilité de réaliser les travaux de rénovation nécessaires. Ces situations peuvent créer entre autres des phénomènes de précarité énergétique.

CA Villefranche Beaujolais Saône		Fourchette de revenus*		Location		Accession		Desserte des ménages par l'offre aujourd'hui proposée (PKG inclus)
				Loyer maximum	Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**	
Ménages modestes	1er décile	< 900 €		210 €	280 €	< 73 000 €		
	2e décile	900 € - 1 300 €		310 €	410 €	73 000 € - 106 000 €		
	3e décile	1 300 € - 1 600 €		400 €	520 €	106 000 € - 130 000 €		
Ménages intermédiaires	4e décile	1 600 € - 1 900 €		480 €	630 €	130 000 € - 155 000 €		
	Médiane	1 900 € - 2 300 €		560 €	740 €	155 000 € - 187 000 €		
	6e décile	2 300 € - 2 700 €		660 €	880 €	187 000 € - 220 000 €		
	7e décile	2 700 € - 3 100 €		790 €	1 040 €	220 000 € - 252 000 €		
Ménages aisés	8e décile	3 100 € - 3 800 €		950 €	1 250 €	252 000 € - 309 000 €		
	9e décile	3 800 € - 4 900 €		1 220 €	1 610 €	309 000 € - 399 000 €		
	10e décile	> 4 900 €		> 1 220 €	> 1 610 €	> 399 000 €		

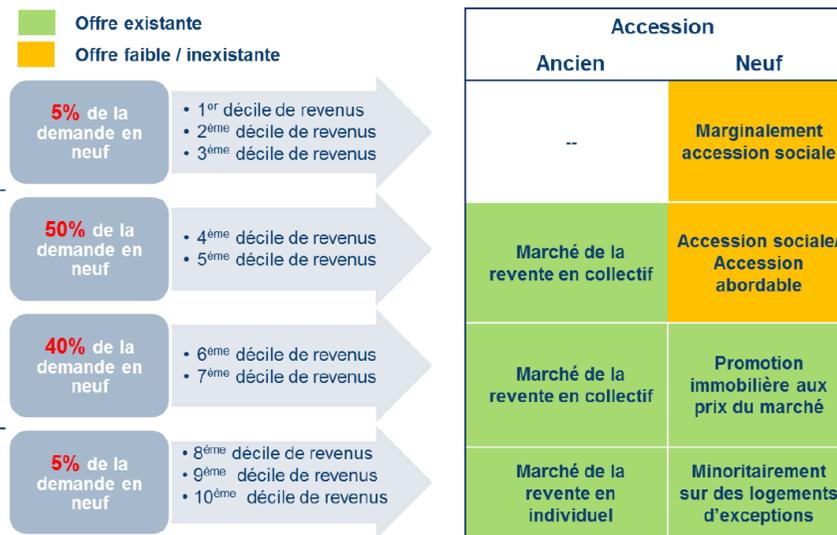
* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.
** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,55% assurance comprise (05/2016), sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 %

L'analyse de la demande est ici croisée avec l'analyse de l'offre proposée actuellement sur le territoire. Pour chaque tranche de ménages, nous avons identifié l'offre immobilière qui lui est adaptée dans le cadre de l'offre immobilière aujourd'hui présente sur le marché, permettant ainsi d'en tester son adaptation au regard des capacités financières de la clientèle potentielle. Si certaines tranches de ménages sont peu ou insuffisamment desservies, nous proposons par la suite une offre immobilière adaptée à leurs profils, même si elle est aujourd'hui inexistante sur le territoire.

Le développement d'une offre complémentaire adaptée aux budgets des ménages en accession

Nous estimons que près de 50% de la demande en neuf n'est pas desservie aujourd'hui par le marché du neuf. Cette demande se reporte sur le marché de la revente en collectif, souvent peu réhabilité par les ménages, ou sur des territoires éloignés plus abordables en construction pour soi.

En répondant à la demande des ménages issus des 4èmes et 5èmes déciles, nous fluidifierions le parcours résidentiel des ménages en proposant une échelle résidentielle complète à la population existante ou à des ménages extérieurs.



Recommandations des gammes de prix à développer par produit au regard des capacités budgétaires des ménages *

Prix moyen recommandé d'une opération	< 2.100 €/m²	2.100 - 2.400 €/m²	2.400 - 2.700 €/m²	2.700 - 3.000 €/m²	3.000 - 3.300 €/m²
Villefranche-sur-Saône		X Accession sociale	X Accession abordable	X Accession Libre	X Accession Libre
Périphérie	X Accession sociale	X Accession abordable	X Accession Libre		

* Hors logements atypiques et sites d'exception, ou au contraire peu qualitatifs (nuisances sonores, etc.)

Afin de pouvoir répondre cette demande, le marché doit être en mesure de proposer une offre en accession abordable et sociale.

Le marché de l'accession « abordable » est aujourd'hui très peu développé aussi bien sur Villefranche-sur-Saône qu'en périphérie. Il permet pourtant de desservir les ménages du 5ème décile qui ont un budget compris entre 155 et 187K€.

- Correspondant à la gamme de prix 2.400 – 2.700 €/m² (hors stationnement) sur Villefranche-sur-Saône, seuls deux programmes sur 9 proposent actuellement un

prix moyen d'opération autour de 2.600 €/m² (avec des T3 entre 140 et 180 K€). Ce sont les programmes qui connaissent les meilleurs taux d'écoulement sur Villefranche-sur-Saône (plus de 4%) avec plus d'une vente/mois à la fin de la commercialisation.

- En périphérie, l'accession abordable correspond à la gamme de prix 2.100 – 2.400 €/m² (hors stationnement). Elle est aujourd'hui travaillée par aucune opération. A Jassans-Riottier, une opération est en cours de commercialisation en libre mais elle est positionné à 2.700 €/m² et s'écoule difficilement.

Le marché de l'accession sociale est également très peu représenté, avec seulement deux programmes en cours de commercialisation, alors qu'il permet de desservir les ménages du 4ème décile.

A Villefranche-sur-Saône, le marché de l'accession sociale doit se positionner entre 2.100 et 2.400 €/m² pour le 4ème décile. En périphérie, le marché doit descendre d'un cran pour proposer des prix moyens d'opération en-deçà de 2.100 €/m² au regard de la situation du marché.

Même si les deux opérations qui se développent en accession sociale sont sur le haut des gammes de prix recommandées, elles restent bien positionnées en termes de prix et permettent de toucher pleinement les ménages du 4ème décile.

Les difficultés rencontrées par certains opérateurs sont davantage une question d'ingénierie que de prix. Les deux opérations en cours de commercialisation en accession sociale se développent en PSLA, ce qui permet de bénéficier de la TVA Réduite. Elle demande néanmoins une ingénierie plus poussée. Cette ingénierie n'est parfois pas ou peu présente chez certains bailleurs sociaux (dispositif lourd avec une phase locative et une phase acquisitive, nécessite des commercialisateurs en interne ou externe pour vendre les logements, compétences en communication et marketing, etc.).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Le marché de l'habitat et du logement

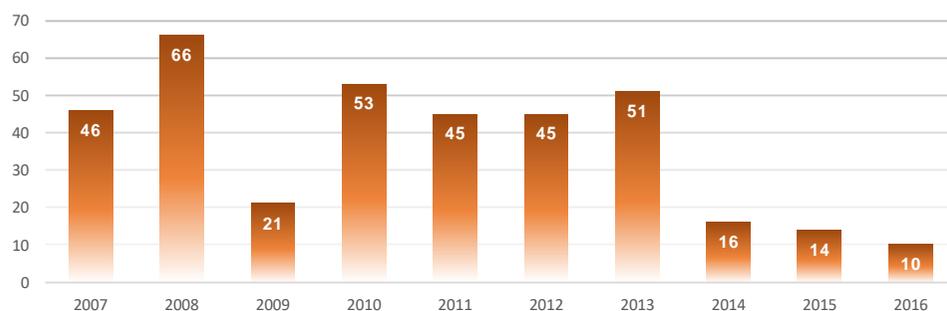
- Un marché de la revente concentré sur Villefranche-sur-Saône et la première couronne.
- Un marché de la promotion immobilière qui se maintient sur des volumes de ventes compris entre 100 et 150 par an mais qui connaît actuellement une situation de sous-offre qui pourrait entraîner une augmentation des prix.
- En promotion immobilière, l'individuel groupé est très peu développé représentant entre 5 et 20% des mises en vente pour les meilleures années.
- L'offre neuve inaccessible aux premiers déciles de la classes moyennes, hormis en construction pour soi sur des communes éloignées du pôle urbain.

2.5 Les dynamiques et enjeux liés à la rénovation

2.5.1 Les travaux sur les bâtiments existants

Les dynamiques de réhabilitations ont été modérées et irrégulières sur les dix dernières années. Les données Sitadel montrent que le rythme a été plus soutenu entre 2007 et 2013 avant de s'effondrer depuis 2014. A noter que ce même ralentissement est observable pour la construction neuve à partir de 2015.

Nombre de constructions sur bâtiments existants,
données Sit@del



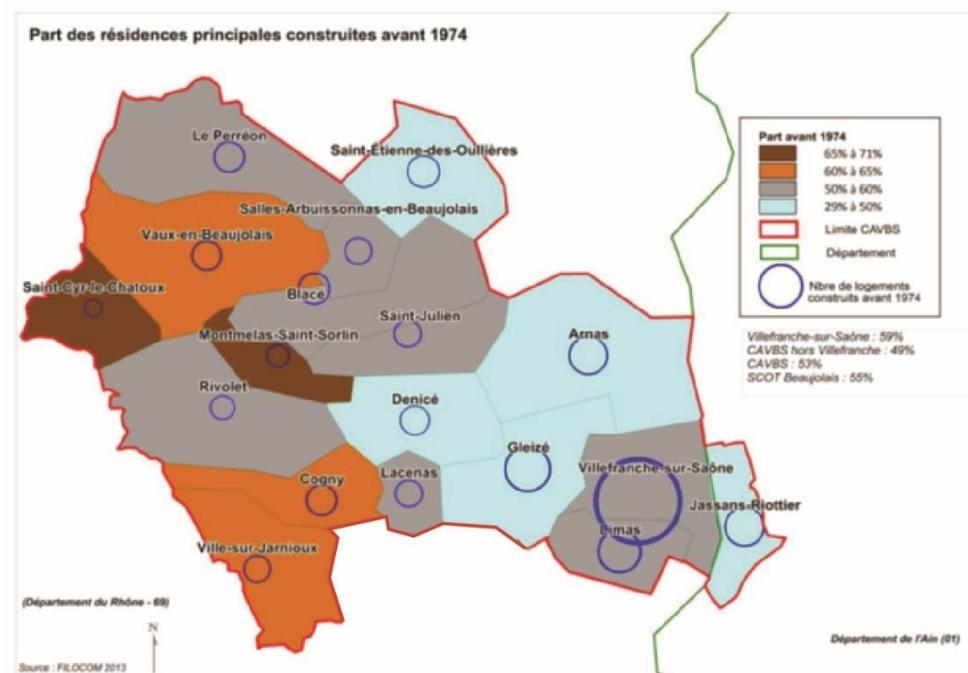
On retrouve malgré tout sur le territoire, et notamment à l'intérieur des cœurs villageois, de nombreuses bâtisses d'intérêt des centres bourgs en bonne partie habitées, et nombre d'entre-elles ont été réhabilitées voire transformées architecturalement et fonctionnellement (changement de destination...).



Une action nécessaire en direction de la rénovation thermique des logements

Le parc de logements de la CAVBS est potentiellement énergivore : plus de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 et près d'un quart date d'avant 1915 (Filocom, 2013).

Si le parc de Villefranche concentre un volume important de logements anciens (27% de logements datant d'avant 1949) le parc de la ville centre s'est surtout fortement développé entre 1949 et 1974 (près de 5000 logements). Ainsi dans le parc de Villefranche, 3 résidences principales sur 5 datent d'avant les 1ères réglementations thermiques. Les communes de 2nde couronne ont quant à elle la proportion la plus élevée de logements anciens (50% de résidences principales construits avant 1949). Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important. Les communes de la 1ère couronne se distinguent quant à elles par un parc plus récent puisque 58% des résidences principales datent d'après 1974.



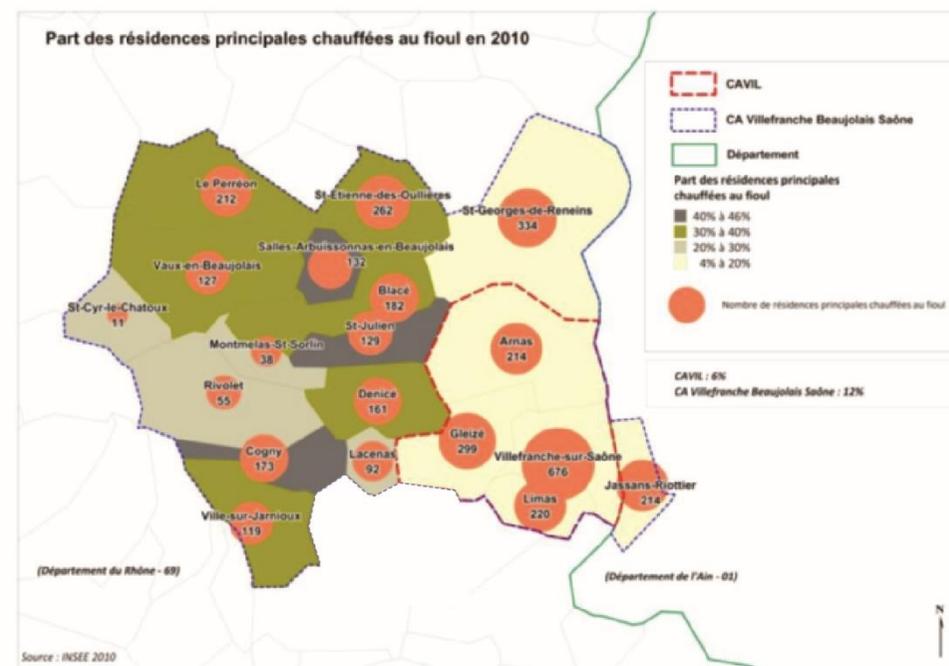
Bien que l'information ne soit pas disponible pour l'ensemble du parc de logements, les données RPLS permettent de connaître les étiquettes énergétiques d'une partie du parc locatif social. 47% des logements locatifs sociaux de la CAVBS sont renseignés, parmi lesquels 35% sont classés en étiquette A, B ou C, 31% en étiquette D, 27% en étiquette E et 6% en étiquette F.

La précarité énergétique

Parmi les 5700 ménages en dessous du seuil de pauvreté on en compte un peu moins de la moitié, logés dans le parc privé en tant que locataire ou propriétaire (2600 ménages). Il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.

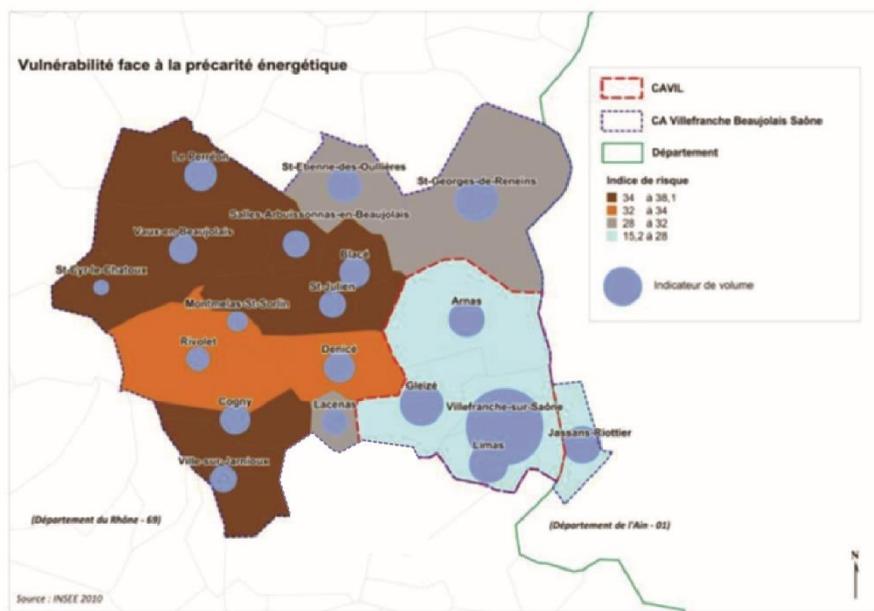
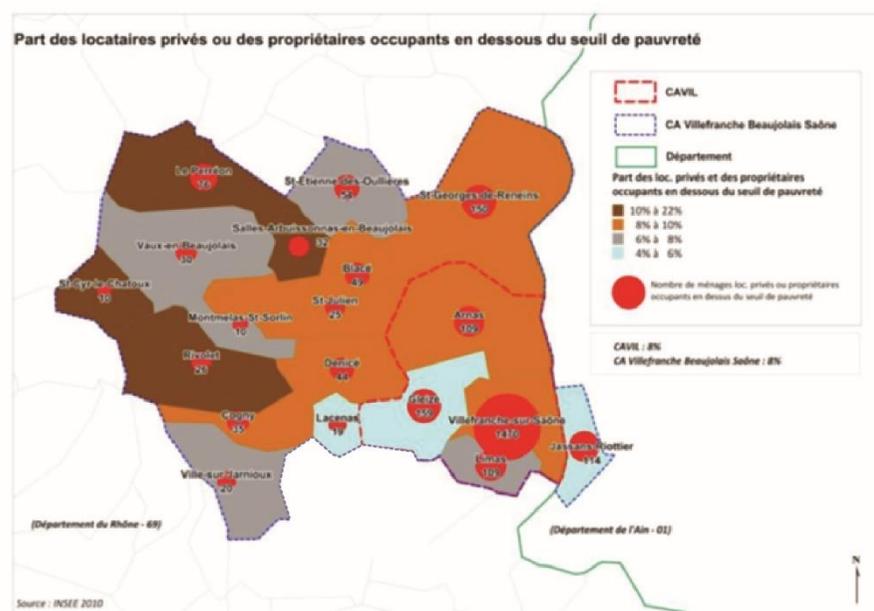
Alors que sur communes urbaines (Villefranche, Jassans-Riottier, Arnas et Gleizé), près des 2 tiers des ménages se chauffent au gaz, 82% utilisent l'électricité ou une énergie fossile sur les autres communes. Entre autres parce qu'ils correspondent le plus souvent à des logements construits avant 1975, les logements chauffés à l'électricité ou avec une énergie « autre » (bois, charbon...) sont parmi les plus énergivores et sont donc potentiellement facteur de précarité énergétique. Quant aux logements chauffés au fioul, bien qu'ils ne soient globalement pas les plus énergivores, les ménages qui y vivent sont ceux qui consacrent la plus forte part de leur budget à l'énergie de chauffage, en raison du prix du combustible. De plus, le prix du fioul n'étant pas réglementé, les ménages encourent plus de risques de subir des hausses importantes du coût de la fourniture énergétique.

Ainsi le territoire, et notamment les communes plus rurales, se trouve confronté au défi de l'adaptation énergétique. Le coût de l'énergie est en effet plus élevé pour les maisons individuelles non desservies par le réseau collectif de gaz.



Un focus sur la précarité énergétique réalisé dans le cadre de l'observatoire de l'habitat en 2013, s'attachait à créer un indice de vulnérabilité face à ce risque, sur la base de 3 indicateurs INSEE 2010. Les résultats montrent des indices de risque nettement plus élevés dans les communes rurales que sur la ville centre et les communes à proximité directe de Villefranche, bien qu'en termes de volume, l'essentiel des ménages pouvant se trouver en précarité énergétique est domicilié à Villefranche.

Les acteurs constatent une hausse des ménages du parc privé touchés par la précarité énergétique. Par ailleurs, le nombre d'aides perçues pour impayés d'énergie a fortement augmenté sur la dernière décennie.



2.5.2 Les programmes d'intervention sur la rénovation énergétique

Le PIG 2

Des actions pour l'amélioration des conditions d'habitat ont déjà été mises en place sur une partie du territoire puisque les 4 communes de l'ex CAVIL ont connu 2 Programmes d'Intérêt Général (PIG) successifs, entre 2007 et 2016. Ces deux dispositifs, animés par Soliha, ont permis aux habitants des communes de l'ex CAVIL de bénéficier d'aides pour améliorer leur logement.

Dans la continuité du premier, le PIG 2 a été lancé en avril 2013 avec pour objectif la rénovation de 90 logements, pour plus de 2 millions d'euros de subventions dont 561 000€ budgétisés par l'agglomération. Il concernait les logements énergivores ou indignes et les logements dégradés. Le programme ayant pris fin en avril 2016, un bilan a été réalisé.

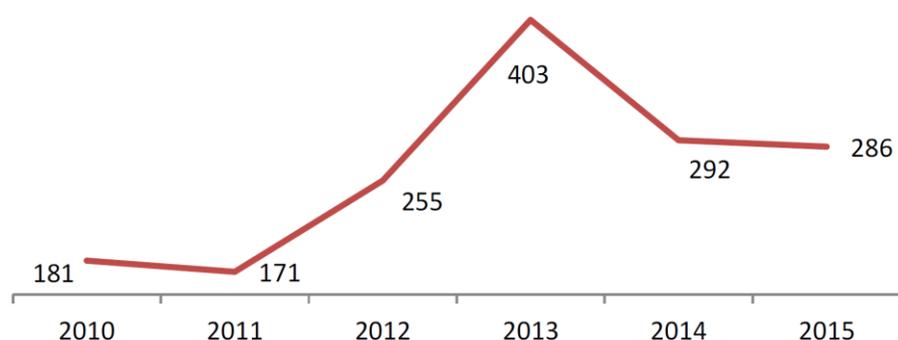
L'évaluation de 100 logements a abouti à la constitution de 53 dossiers, dont 28 pour des ménages propriétaires occupants et 22 pour des propriétaires bailleurs, représentant 42 logements.

Le bilan provisoire montre ainsi des résultats atteints en ce qui concerne les logements locatifs (42 logements). La subvention moyenne accordée par l'ANAH, l'Etat (Habiter Mieux) et la CAVBS s'élève à 41 700€ (pour un investissement moyen de 87 800€).

Les objectifs de lutte contre la précarité énergétique concernant les propriétaires occupants n'ont quant à eux pas été atteints (30 logements de propriétaires occupants très modestes, dont 1 situation d'habitat indigne). La subvention moyenne accordée par l'ANAH, l'Etat (Habiter Mieux), le Département (PIG Départemental) et la CAVBS s'élève à 11 900€, pour un investissement moyen de 14 800€¹⁹. Au regard d'un taux de subventions qui demeure particulièrement élevé, la non-atteinte des objectifs pose deux questions majeures : la communication autour du dispositif est-elle suffisante ? Comment permettre aux ménages les plus modestes qui ne seraient pas en capacité de financer le reste à charge, de procéder aux travaux nécessaires ?

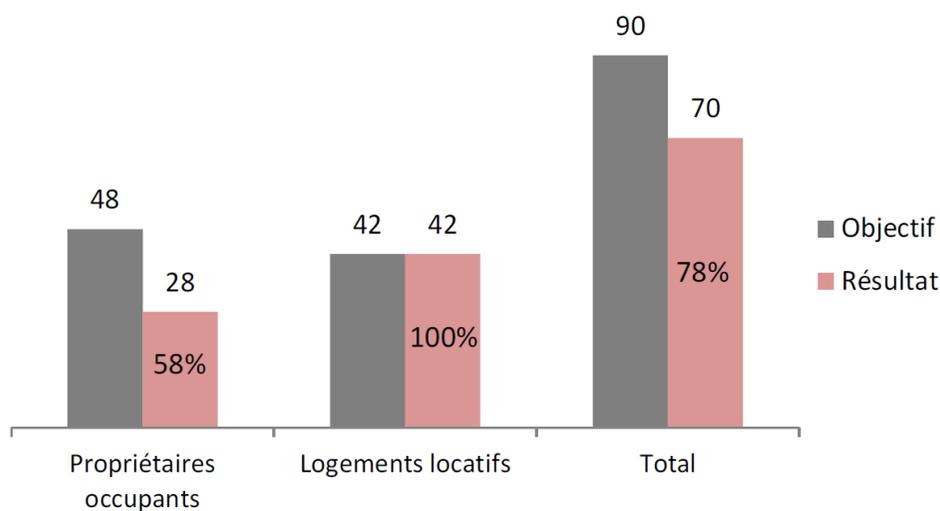
Le gain énergétique moyen après travaux est estimé à 38% pour les propriétaires occupants et à 69% pour le secteur locatif.

Evolution des aides perçues pour impayés d'énergie (eau, gaz, électricité) Cantons de Villefranche et Gleizé



Source CD 69

FIG 2 : les résultats à avril 2016



Le PIG départemental

Le PIG portait sur la période 2013-2015, sur l'ensemble du département du Rhône. Le public et les thématiques retenues dans le cadre de ce PIG départemental étaient plus larges que le PIG intercommunal puisque le PIG concernait également les logements inadaptés au handicap et au vieillissement et visait aussi les propriétaires occupants modestes.

Sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, le PIG départemental a permis d'abonder les aides aux travaux à destination des propriétaires occupants très modestes mises en place dans le cadre du PIG intercommunal. Les 28 propriétaires occupants très modestes relevant de la précarité énergétique dans le cadre du PIG intercommunal ont ainsi pu bénéficier d'une subvention complémentaire de 500 euros de la part du Département.

Sur les communes de la CAVBS non couvertes par le PIG 2 (intercommunal), l'ingénierie pour le montage des dossiers a été assurée dans le cadre du PIG départemental. Au total 25 propriétaires occupants sur 10 communes non couvertes par le PIG 2 ont pu bénéficier des aides de l'Anah et du Département dont :

- 10 propriétaires occupants modestes et 15 propriétaires occupants très modestes
- 18 dossiers relevant de la précarité énergétique et 7 dossiers relevant de l'autonomie.

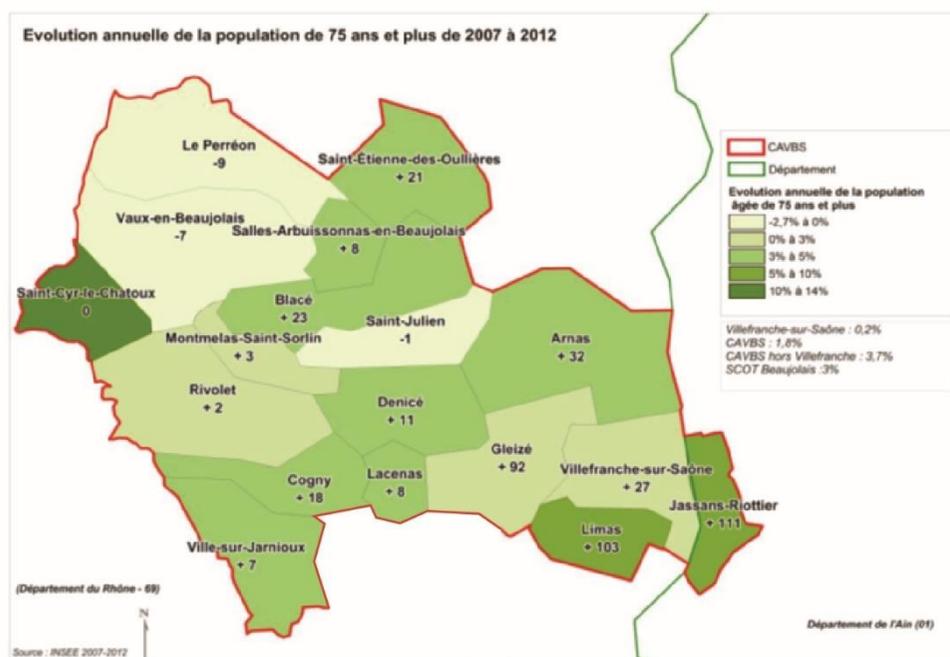
POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – La rénovation

- ➔ Des dynamiques de rénovation en baisse sensibles depuis 2014, parallèlement au développement de la vacance
- ➔ Un enjeu énergétique majeur de rénovation des bâtiments anciens (occupés ou vacants)
- ➔ Des outils et programmes qui se développent progressivement pour intervenir sur ces thématiques

2.6 Les publics aux besoins spécifiques

2.6.1 Une problématique du vieillissement de plus en prégnante

Tout comme au niveau national, la CAVBS est confrontée au vieillissement de sa population qui renvoie à des enjeux, des besoins et des réponses variés. A l'échelle communautaire, on compte environ 5 800 personnes âgées de 75 ans et plus, soit 7,9% de la population, un taux inférieur à celui observé sur le SCoT (8,7%), ou encore sur la CA de Vienne (8,5%). Cependant, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus croît au rythme annuel de 1,8%, soit plus rapidement que l'ensemble de population. Cette évolution, faible à Villefranche, est particulièrement élevée sur les communes périphériques et notamment sur les communes urbaines (Jassans-Riottier, Limas)



L'agglomération dispose à ce jour de plus de 800 places en établissements pour personnes âgées. Il s'agit en grande majorité d'établissements médicalisés comme les maisons de retraites (EHPAD) et les Unités de Soins de Longue Durée. Le territoire dispose aussi d'une offre en structures non médicalisées pour personnes peu dépendantes, intermédiaires entre le domicile et l'établissement médicalisé, comme les logements foyers. On trouve également sur la CAVBS des places en hébergement temporaire, qui répondent à des besoins

provisoires de personnes âgées peu dépendantes (personne en sortie de convalescence, personne dont le logement est en travaux...) mais peut aussi profiter aux aidants, en charge de personnes plus ou moins dépendantes, afin de leur permettre de s'absenter temporairement.

Logements et places d'hébergements pour personnes âgées

		Domicile collectif et logements foyers	Hébergement temporaire	Maisons de retraite	Unité de Soins de Longue Durée	TOTAL
Villefranche	Res. Georges Mérard	14				383
	Res. Athéna	11				
	Res. Dubure	80				
	Res. Ma Calade	79				
	Res. Joseph Forest		10	70		
	Rés. Montaigu			54		
Res. Pierre de Beaujeu			25	40		
TOTAL Ville centre		184	10	149	40	383
Gleizé	Res. Le Cep	78				160
	Le Château du Loup			82		
Jassans-Riottier	Res. Les Marronniers		48			132
	La rose des vents		4	80		
Blacé	Res. Courajod			65		65
Montmelas-st-Sorlin	Res. La Clairière			64		64
TOTAL communes périphériques		78	52	291	0	421
TOTAL CAVBS		262	62	440	40	804

Hors Saint-Georges-de-Reneins

Source : Annuaire des EPA du Rhône et de l'Ain (sites internet des Conseil Départementaux)

De par cette offre, le taux d'équipement sur la CAVBS est de 138 places d'hébergement pour 1000 personnes de plus de 75 ans, ce qui la situe à un niveau supérieur au taux global sur le département (128 places pour 1000 selon l'INSEE).

Cependant, l'évolution annuelle des 60 ans et plus est particulièrement importante (+2,8%/an), laissant présager que la croissance des 75 ans et plus au sein de la CAVBS se poursuivra, voir s'accroîtra. A l'échelle du Rhône, il est d'ailleurs attendu une augmentation de 30% des 64 - 74 ans et de près de 40% des 75 ans et plus à l'horizon 2020 (source : CD69).

En réponse à ce fort besoin d'anticipation, le département du Rhône a mis en place en 2013 la charte « Rhône +, Vivre chez soi », destinée à favoriser la production de logements adaptés pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie. Du fait du nombre limité de places en structures spécifiques, mais aussi du souhait de nombreuses personnes âgées de rester à leur domicile le plus longtemps possible, la charte « Rhône + Vivre chez soi » a pour objectif de produire des logements adaptés pour assurer l'installation pérenne de personnes âgées et/ou handicapées à leur domicile. Cette démarche concerne le parc neuf

mais aussi le parc existant, au travers de la réhabilitation. Par cette charte, les producteurs de logements s'engagent à respecter un cahier des charges et à proposer 20 à 25% de logements adaptés au sein des opérations. L'objectif est aussi de favoriser les liens intergénérationnels et de combattre l'isolement de ces personnes. L'OPAC du Rhône a notamment mené de nombreux projets de cet ordre et prévoit constamment des logements labellisés dans ces nouveaux programmes.

Des élus communaux font état de personnes âgées demandeuses de logements en centre bourg, pour se rapprocher des services et commerces. C'est pourquoi, plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées mais aussi, dans un esprit intergénérationnel, pour des jeunes décohabitants. La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l'accompagnement social et médical.

Enfin, concernant le parc existant, la CAVBS a mis en place en 2005 une convention avec SOLIHA, pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. Cette convention porte sur le territoire de l'Ex-CAVIL et cible les propriétaires occupants modestes et les locataires modestes du parc privé ou public. La CAVBS apporte une aide financière de 579,5 euros par dossier traité, comprenant une part pour l'AMO et une part pour la permanence d'accueil hebdomadaire. Entre 2013 et 2015, 16 dossiers en moyenne ont été traités annuellement, dont la moitié pour des occupants du parc social.

2.6.2 Les jeunes : des profils : variés nécessitant des réponses adaptées

Les 15-30 ans sur le territoire de la CAVBS représentent, en 2012, 19% de la population, soit 13 900 jeunes.

Par contre, 5% des ménages sont âgés de moins de 25 ans (INSEE 2010), soit un peu moins de 1 500 ménages, habitant Villefranche pour les trois quarts d'entre eux. Près des deux tiers de ces jeunes ménages (65%) sont locataires dans le parc privé tandis que 20% sont locataires dans le parc HLM. Par ailleurs, les deux tiers des 15-25 ans habitent un logement de taille moyenne (T2 ou T3) et 10% seulement sont dans un T1.

Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : le quart des demandeurs ont moins de 30 ans. Ils constituent près du tiers des attributaires en logement social.

Quelques élus évoquent par ailleurs des besoins pour les jeunes décohabitants souhaitant une location sur la commune, mais qui ne trouvent pas toujours le produit recherché et se trouvent contraints de quitter la commune.

En effet les petits et moyens logements (au maximum 3 pièces) sont peu nombreux en dehors de Villefranche (22% des RP) et l'offre locative, qu'elle soit privée ou publique, reste peu développée en dehors des deux communes les plus urbaines.

En 2010, la moitié des 15-30 ans occupe un emploi tandis que le statut d'étudiant ou stagiaire concerne 28% de ces jeunes. 21% des 15-30 ans sont chômeurs ou inactifs sur la CAVBS et ce taux s'élève à 28% à Villefranche. Ainsi à Villefranche, les difficultés diffèrent du reste de l'EPCI avec une partie du public jeune présentant un profil moins stable sur le plan professionnel. L'offre à destination des différents types de publics jeunes est cependant davantage développée sur la ville centre.

Cette offre s'articule autour :

- Du parc social, qui propose une offre accessible mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;
- Du parc privé, qui propose une offre accessible mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- Une structure d'hébergement spécifique : la résidence sociale « l'Accueil ». Cette résidence accueille en priorité des jeunes âgées de moins de 30 ans (environ 80% des résidents), de tout horizon socio-économique (actifs, chômeurs, étudiants, apprentis...). Moins restrictive qu'un FJT (Foyer de Jeune Travailleur), la résidence accueille aussi un public complémentaire, plus âgé, ce qui lui permet d'assurer un taux de remplissage autour de 90%.

Le CLLAJ de Lyon propose aussi une permanence à destination des jeunes extérieurs à l'agglomération lyonnaise (dont notamment les jeunes de l'agglomération caladoise) pour les orienter et les conseiller dans leur recherche de logement autonome. Cependant, cette ressource semble être peu mobilisée par les jeunes de Villefranche, peut-être en raison d'une publicité insuffisante ou de la distance (les permanences ont lieu à Lyon).

2.6.3 La problématique des ménages en situation de précarité

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales, etc.

La paupérisation est particulièrement marquée sur le centre urbain et notamment à Villefranche en raison de la concentration des structures d'aide sociale et du logement social mais également en raison de l'existence d'un parc locatif privé peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes de l'EPCI, elle n'y est pas à négliger pour autant. Pour rappel, 12% des ménages habitant en dehors de Villefranche sont sous le seuil de pauvreté tandis que 24% des habitants de Villefranche sont sous le seuil de pauvreté.

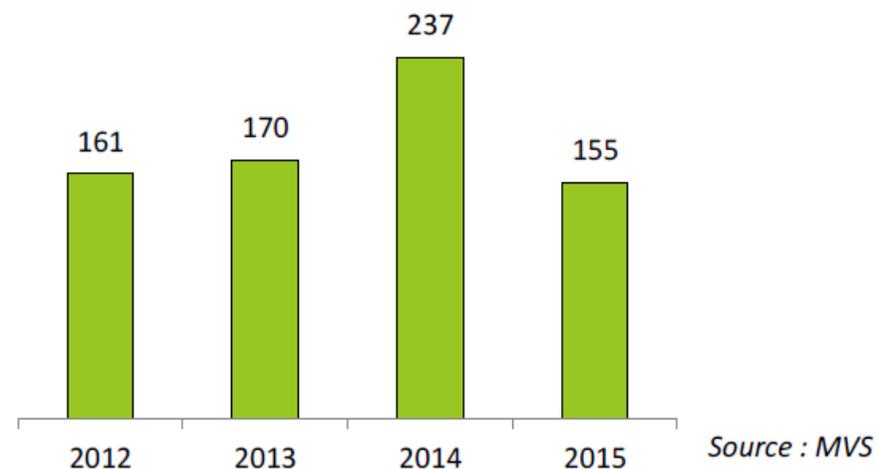
Actuellement, plusieurs structures d'aide sont dédiées aux besoins spécifiques de ces ménages en grande précarité :

Urgence perenne	ADOMA	Villefranche	CHRS	La Calade - FNDSA	Villefranche
	La Halte ASEA	Villefranche		Feydel - Le Mas	Villefranche
	La Calade - FNDSA	Villefranche	Hébergement d'insertion	FNDSA "Antenne Famille"	Villefranche
	Feydel	Diffus		La Halte ASEA	Diffus
Urgence hivernale	ADOMA	Villefranche	Maison relais	Les Bruyères	Gleizé
	Association l'OASIS	Gleizé	Résidence sociale	Les Granges rouges ADOMA	Villefranche
	La Halte ASEA	Villefranche		L'accueil (FJT)	Villefranche
	La Calade - FNDSA	Villefranche		Association l'OASIS	Gleizé

D'autres structures sont également actives en matière d'accompagnement des personnes, notamment au niveau du logement, des personnes en situation de précarité : le CCAS, la MDR, la MVS, l'ADIL, etc.

La MVS de Lyon (Maison de la Veille Sociale) enregistre les demandes en structure d'hébergement, qu'il s'agisse de CHRS, de résidence sociale, d'ALT ou d'associations prestataires, pour les personnes dépourvues de logement et suite à un entretien avec un travailleur social. On constate une hausse de la demande en 2014 puis un retour sur un rythme habituel en 2015. Cette anomalie en 2014 peut s'expliquer par un volume important de demandes de déboutés du droit d'asile enregistrées sur le secteur caladois.

Evolution de la demande très sociale sur le secteur caladois (nb de ménages)



Parmi ces demandes, les hommes seuls sont de plus en plus nombreux et de plus en plus souvent sans aucune ressource ou bénéficiant de minimas sociaux. Les familles sont également relativement bien représentées, notamment en 2014.

Les places en hébergement temporaire (CHRS, résidences sociales) semblent suffisantes sur le territoire. Les acteurs font cependant acte du manque de places spécifiques pour les femmes victimes de violence conjugales. Par ailleurs, les structures d'hébergement présentes ne sont pas adaptées pour des personnes accompagnées d'un animal de compagnie, public fortement représenté sur le secteur caladois. Les acteurs sont démunis pour répondre à ce type de besoins qui nécessiterait à minima des partenariats (SPA, clinique vétérinaire...).

Tandis que les structures d'hébergement temporaire (CHRS, résidences sociales) montrent des taux de remplissage inférieurs à 100%, à l'inverse, les places en hébergement d'urgence sont saturées. Les acteurs font unanimement état d'un manque réel, mais aussi de la nécessité d'une prise en charge continue toute l'année, et non limitée à la période hivernale. L'hébergement d'urgence accueille de plus en plus de personnes sans droit de séjour (déboutés du droit d'asile), ne pouvant aller qu'en places d'urgence alors qu'il s'agit de

situations qui ne sont pas temporaires. Ainsi, du fait d'un délai d'attente, les structures ne sont plus en capacité de répondre en urgence alors qu'il s'agit de la vocation initiale.

Alors que le parc de droit commun, public ou privé, est relativement accessible sur ce territoire, la fluidité est globalement faible sur les structures d'hébergement temporaire (durée moyenne de séjour d'environ 12 à 13 mois au CHRS Feydel et jusqu'à 1,5 ans à La Calade, contre 9 mois il y a quelques années).

Les acteurs expliquent cet allongement en partie par la complexité des situations (des personnes hébergées moins autonomes et loin de l'emploi), nécessitant d'assurer un accompagnement sur une plus longue durée. Notamment, de plus en plus de jeunes et de personnes âgées arrivent en structures avec un lourd passé, pour qui le retour dans le droit commun de plus en plus complexe.

2.6.4 Les gens du voyage

Au titre des deux schémas départementaux d'accueil des Gens du Voyage (Rhône et Ain), quatre communes urbaines sont soumises à des obligations :

- Obligation de 15 places à Villefranche
- Obligation de 10 places à Arnas
- Obligation de 10 places à Gleizé
- Obligation de 30 places à Jassans-Riottier

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Les publics aux besoins spécifiques

- Un vieillissement de la population qui prend de l'ampleur et des personnes âgées qui restent longtemps dans leur domicile
- Des parcours résidentiels difficiles à entamer pour les jeunes
- Une offre en hébergement spécifique suffisante mais une saturation des places en hébergement d'urgence
- Des aires d'accueil des Gens du Voyage encore inexistantes malgré les obligations légales

2.7 Synthèse des dynamiques résidentielles

Le territoire accueille aujourd'hui un parc de logements diversifié, et connaît des dynamiques importantes de production de logements liées à la croissance démographique, qu'elle relève du solde naturel ou migratoire.

L'analyse de l'évolution du parc a toutefois permis de soulever plusieurs questions d'importance, à avoir à l'esprit dans le cadre de l'élaboration du PLUih :

- Les évolutions sociodémographiques à l'œuvre, notamment le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, posent la question de l'**adaptation de la production de logements, pour répondre à des besoins en logements diversifiés de plus en plus importants** (locatif privé / public, petits logements, logements adaptés pour les personnes âgées,...). Depuis le début des années 2000, le territoire a connu une baisse de la part des logements locatifs, et les typologies de logements (tailles) sont restées stables en dépit de la diminution de la taille des ménages.
- L'attractivité du territoire, en particulier pour les catégories socio-professionnelles supérieures, génère une **croissance des prix de l'immobilier qui pose question en matière de fonctionnement des parcours résidentiels**. Actuellement, les prix sont trop élevés par rapport aux capacités d'investissement des classes de ménages les moins riches, et même pour une bonne partie des classes intermédiaires (notamment pour l'accession).
- Même si la tension immobilière est forte, on note une tendance à la **croissance des problématiques de vacance**, sur le parc ancien « historique » dans les villages, et sur le parc des années 1950 à 1980 au niveau de la polarité urbaine. La rénovation et la réutilisation du parc existant, qui nécessite une intervention à plusieurs niveaux (adaptation des typologies, réaménagement des espaces privés ou publics extérieurs, rénovation énergétique...), représente une problématique à traiter pour conforter les espaces existants tout en limitant les besoins de construction neuve et de consommation d'espace. Le potentiel de réutilisation de logements vacants représente plusieurs centaines de logements sur le territoire (entre 700 et 1000 logements). Certains « points durs » sont identifiés au niveau de la polarité urbaine, notamment au niveau des quartiers prioritaires « Politique de la Ville » (Belleruche, Béligny en particulier).
- Enfin, il faut souligner que les dynamiques de construction neuve se sont nettement tassées depuis 2007-2008, en particulier sur la polarité d'agglomération. Ce ralentissement questionne le cap de production fixé dans le SCOT du Beaujolais. Il n'est pas forcément négatif étant donné les enjeux d'équilibre observés entre rénovation et construction (hausse de la vacance dans le parc existant).

Au-delà de ces dynamiques générales, le PLUih sera l'occasion de **travailler les équilibres territoriaux de l'offre de logements** sur le territoire de la CAVBS, le diagnostic ayant soulevé plusieurs déséquilibres importants :

- **Sur le plan quantitatif, on constate des rythmes de croissance du parc de logements plus importants dans les villages**, notamment dans ceux les plus proches de la polarité d'agglomération. Ces dynamiques expliquent les soldes migratoires élevés constatés dans les villages, et elles devraient se « tasser » au cours des prochaines années sous l'effet de l'application du SCOT dans sa version modifiée de 2018.
- Le ralentissement de la production de logements dans les villages peut poser question concernant les **rythmes de production sur la polarité urbaine**, qui aura un rôle d'autant plus important à jouer en matière d'accueil de l'offre de logements. Indirectement, cela pourra questionner l'ambition démographique générale du territoire.
- **Sur le plan qualitatif, de fortes différences sont constatées entre la polarité urbaine et les villages**, que ce soit au niveau du parc existant ou de la production nouvelle. En particulier, la diversité de l'offre est concentrée sur la polarité alors que les villages présentent une offre fortement ciblée sur les grands logements en accession à la propriété (modèle pavillonnaire). Des réflexions pourront être engagées pour diversifier l'offre, et donc pour fluidifier les parcours résidentiels, dans les différents types de communes du territoire, afin d'éviter la segmentation urbain / rural questionnant la mixité sociale.
- **Des enjeux d'équilibre spécifiques sont à considérer au niveau de la polarité urbaine**. En effet, en termes de rythmes de production comme de diversité de l'offre de logements, les cinq communes de la polarité présentent des caractéristiques différentes. L'organisation des parcours résidentiels et le rôle de chacun en matière d'habitat mériteront d'être pensés et affirmés à l'échelle des cinq communes.

La question des équilibres territoriaux sera, en conclusion, importante à traiter dans le PADD, que ce soit sur le volet quantitatif et sur le volet qualitatif. Elle devra intégrer de manière étroite les dispositions prévues par le SCOT, et les réflexions en cours dans le cadre de la révision de ce dernier, notamment en matière d'objectifs pour la polarité urbaine.

3 L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

3.1 Recensement et répartition des équipements sur le territoire

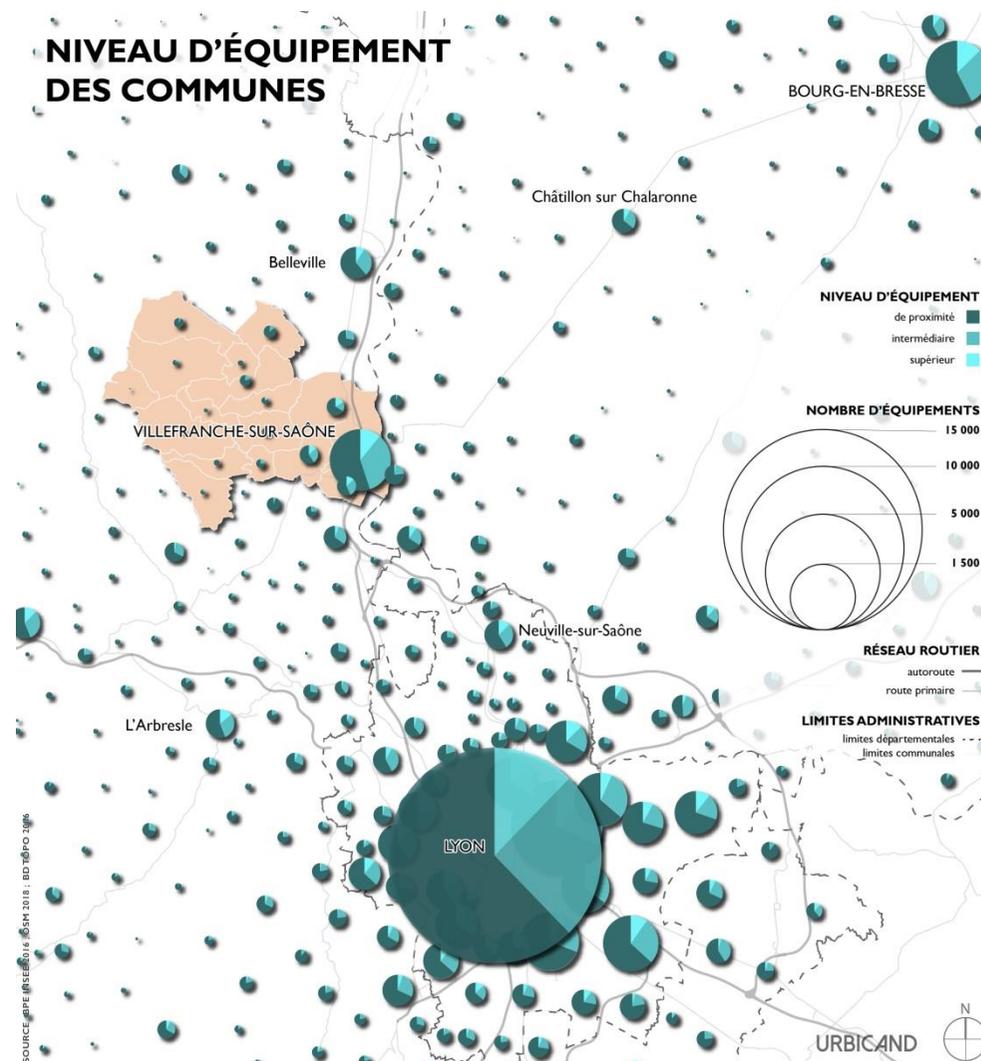
3.1.1 Villefranche sur Saône, pôle de services supérieurs qui rayonne au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération

La commune de Villefranche sur Saône accueille de nombreux équipements, avec près de 1500 équipements recensés par l'INSEE en 2017, dont :

- Environ 150 équipements de la gamme « supérieure » de l'INSEE, à fonction très structurante : tribunal, pôle emploi, agences d'interim, hypermarchés et commerces spécialisés, lycées et établissements de formation, équipements de santé et professionnels spécialisés, équipements culturels (théâtres, cinémas, musées)....
- Près de 500 équipements de la gamme « intermédiaire », dont le rayonnement va concerner une échelle plus locale (territoire de la Communauté d'Agglomération et communes proches du territoire en rive gauche de la Saône).

La carte de positionnement régional ci-contre permet de visualiser clairement la place du pôle de Villefranche par rapport aux territoires alentours.

	Santé / Action sociale	Enseignement, équipements sportifs et culturels	Services aux particuliers (dont administratifs)	Commerces
Nombre d'équipements recensés dans le pôle de Villefranche (INSEE, BPE 2017)	396	97	549	436



3.1.2 Une offre d'équipements moins importante dans les communes les plus éloignées de Villefranche sur Saône

Au-delà de la commune de Villefranche, l'INSEE recense des équipements dans l'ensemble des communes, mais avec des niveaux d'équipement assez différents :

- Les communes de première couronne accueillent un nombre non négligeable d'équipements, dont des équipements intermédiaires et supérieurs de plus en plus nombreux.

Cela s'explique par le fonctionnement de la polarité urbaine dont les limites géographiques dépassent la commune de Villefranche : les projets d'équipements plus récents ont pour partie été reportés sur les communes limitrophes (pôle hospitalier, équipements culturels...). Ce phénomène est cohérent du fait des besoins fonciers assez importants que peuvent représenter les projets de création ou de modernisation d'équipements sur le territoire.

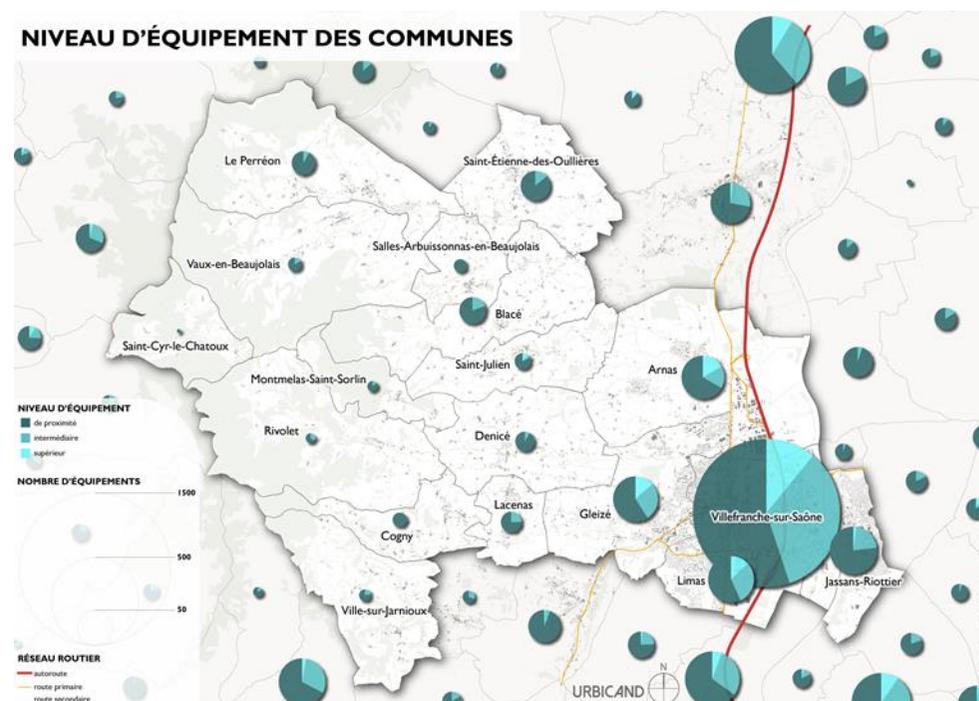
Nombre d'équipements	Equipements de proximité	Equipements intermédiaires	Equipements supérieurs
Arnas	80	20	20
Gleizé	78	36	18
Limas	79	42	18
Jassans Riottier	112	31	3

- On retrouve, dans les communes rurales les plus proches de la polarité urbaine, des niveaux d'équipements de proximité assez intéressants, permettant de limiter les déplacements quotidiens voire hebdomadaires pour l'accès aux services : Saint-Etienne-des-Oullières, Blacé, Saint-Julien, Denicé, Lachenas en particulier.

Les types d'équipements que l'on retrouve dans ces communes varient d'une commune à l'autre, mais certains équipements intermédiaires vont avoir des fonctions particulièrement importantes pour les populations : commerces alimentaires ou généralistes, pharmacies, bureaux de poste ou agences postales,...

Les communes les plus éloignées de Villefranche, ou plus petites, présentent d'une manière générale un niveau d'équipement moins important, comme illustré sur la carte ci-dessous. La quasi-totalité des équipements recensés dans ces communes sont des équipements de proximité.

Le niveau d'équipements moins important dans les communes plus éloignées pose la question de l'accès aux communes plus équipées, et donc de la mobilité, en particulier pour rejoindre la polarité urbaine.



3.1.3 Une offre d'équipement diversifiée, avec des spécificités qui se distinguent sur le territoire

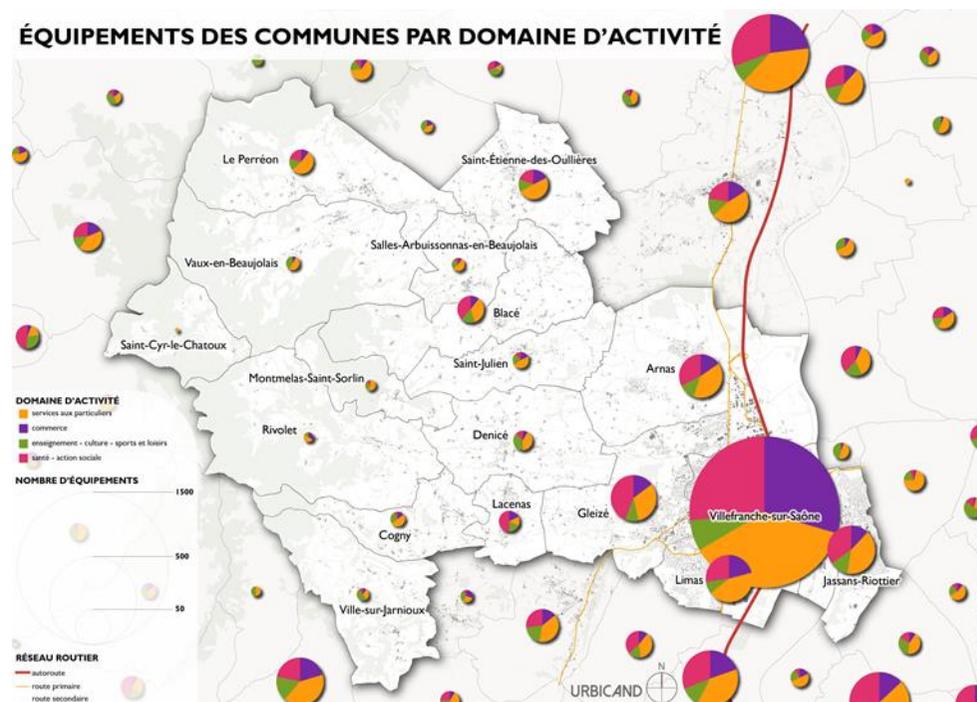
Les données de la base des équipements de l'INSEE permettent de caractériser l'offre d'équipements en fonction des différents domaines d'activité : services aux particuliers (incluant les services publics administratifs), commerces, enseignement, culture / sports / loisirs, santé, action sociale.

Plusieurs points méritent d'être soulignés en matière d'orientation de l'offre dans les différentes communes :

- La fonction commerciale ressort de manière importante à Villefranche sur Saône, ce qui s'explique par la forte polarisation de l'offre commerciale sur la ville (centre historique et zones commerciales).
- Certaines communes présentent des services de santé et d'action sociale importants : Gleizé (du fait de la présence du pôle hospitalier), Arnas et Jassans Riottier, Lacenas et Blacé (du fait d'une démographie médicale assez forte malgré la taille plus modeste de ces deux communes).
- Les autres communes présentent une représentation plus forte des « services aux particuliers », ce qui s'explique par le poids des services administratifs (services publics en particulier).

Les principaux équipements présents dans les différentes communes ont été recensés dans les planches d'analyse annexées au diagnostic paysager et urbain.

	Santé / Action sociale	Enseignement, équipements sportifs et culturels	Services aux particuliers (dont administratifs)	Commerces
Nombre d'équipements recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (INSEE, BPE 2017)	647	216	880	559



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – recensement et répartition des équipements

- ➔ Une offre d'équipements supérieurs stratégique au niveau du pôle de Villefranche, dont le rayonnement dépasse l'échelle de la Communauté d'Agglomération
- ➔ Un rôle des communes de première couronne pour accueillir une partie des équipements de la polarité urbaine
- ➔ Des villages présentant une offre de proximité satisfaisante : Saint Etienne des Oullières, villages de deuxième couronne
- ➔ Un niveau d'équipement moins important dans les villages les plus éloignées de la ville centre

3.2 Les services de santé et l'accès aux soins

3.2.1 Des équipements médicaux structurants, notamment dans la polarité urbaine de Villefranche sur Saône

Le territoire accueille des équipements médicaux importants (cf. tableau ci-dessous), permettant de répondre aux besoins des populations en matière d'accès à la santé.

Ces équipements sont majoritairement localisés dans les communes de la « polarité urbaine » de la Communauté d'Agglomération, Villefranche sur Saône et les communes limitrophes (Arnas, Jassans Riottier, Gleizé, Arnas, Limas).

	Principaux équipements médicaux
Equipements supérieurs	Pôle hospitalier, cliniques et centres de soins (Gleizé, Arnas, Villefranche sur Saône, Jassans Riottier) Urgences, Maternité (Gleizé, Arnas) Maison de Santé (Villefranche) Hébergements pour personnes handicapées (Limas, Villefranche, Saint Julien)
Equipements intermédiaires	Laboratoires d'analyse (Jassans Riottier, Arnas, Limas, Villefranche) Services ambulanciers (Jassans Riottier, Arnas, Gleizé, Limas, Villefranche) Hébergements pour personnes âgées (Jassans Riottier, Arnas, Blacé, Gleizé, Montmelas Saint Sorlin, Villefranche)
Equipements de proximité	Pharmacies (Jassans Riottier, Arnas, Blacé, Gleizé, Lacenas, Limas, Le Perréon, Saint Etienne les Oullières, Villefranche sur Saône)

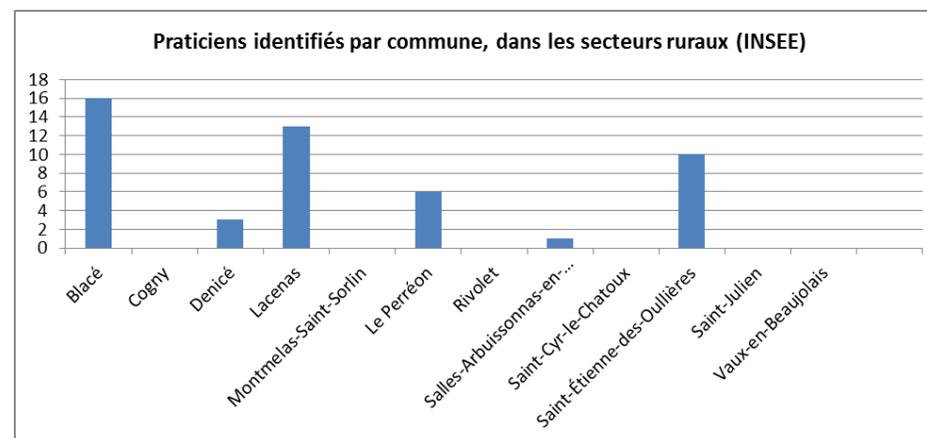
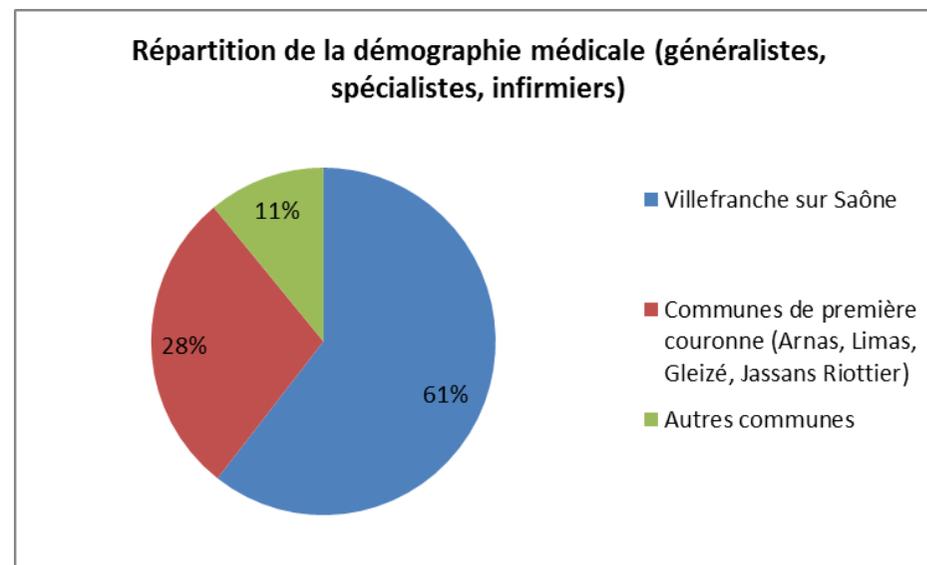
3.2.2 Une démographie médicale encore dense, inégalement répartie sur le territoire

La démographie médicale du territoire est relativement solide, avec environ 350 médecins en activité régulière recensés à l'échelle intercommunale en 2018 (en hausse de 30% depuis 2010, source Conseil National de l'Ordre des Médecins), dont environ 75 médecins généralistes.

La moyenne d'âge des médecins en activité régulière, si elle reste assez élevée (51 ans), est restée stable entre 2010 et 2018.

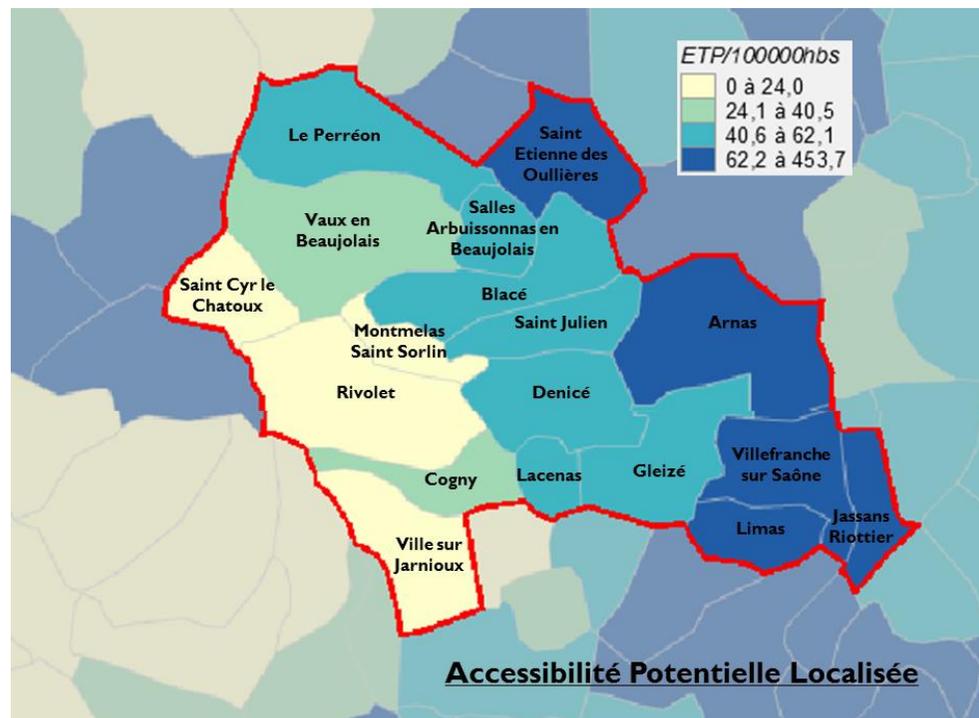
En sus des médecins, une centaine d'infirmiers sont en activité sur le territoire, dans les établissements médicaux ou en tant que praticiens libéraux.

La répartition des praticiens sur le territoire est hétérogène, la majorité des praticiens exerçant dans la polarité urbaine de Villefranche sur Saône. Les villages des secteurs ruraux n'accueillent que 11% des praticiens. Certains villages n'accueillent aucun praticien.



L'INSEE a mis en place un indicateur statistique pour évaluer les conditions d'accès aux soins : l'Accessibilité Potentielle Localisée (APL). Cet indicateur permet de qualifier les conditions d'accès aux médecins généralistes en fonction de la densité médicale.

L'analyse de l'APL montre l'hétérogénéité spatiale de l'offre médicale, avec une démographie plus fragile et moins accessible dans les communes du « Massif », notamment Saint Cyr le Châtoux, Montmelas Saint Sorlin, Rivolet.



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Services de santé et accès aux soins

- ➔ Une offre médicale conséquente (équipements et praticiens) liée à la fonction du pôle de Villefranche (présence du pôle hospitalier en particulier)
- ➔ Une démographie médicale plus fragile dans les communes plus éloignées du Val de Saône

3.3 L'organisation de l'offre de services scolaires

3.3.1 L'organisation de la scolarité du premier degré

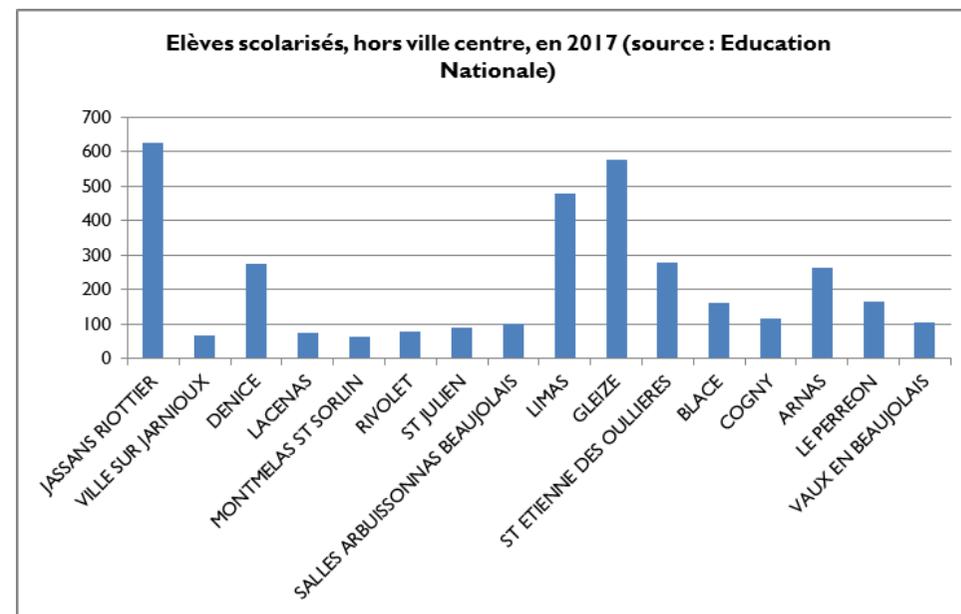
L'enseignement du premier degré correspond à l'enseignement de l'école primaire, soit l'école maternelle et l'école élémentaire.

Le territoire accueille des écoles réparties dans l'ensemble des communes, à l'exception de Saint Cyr le Châtoux qui n'accueille pas d'équipements. Au total, environ 8 875 élèves du premier degré étaient scolarisés sur le territoire (environ 375 classes).

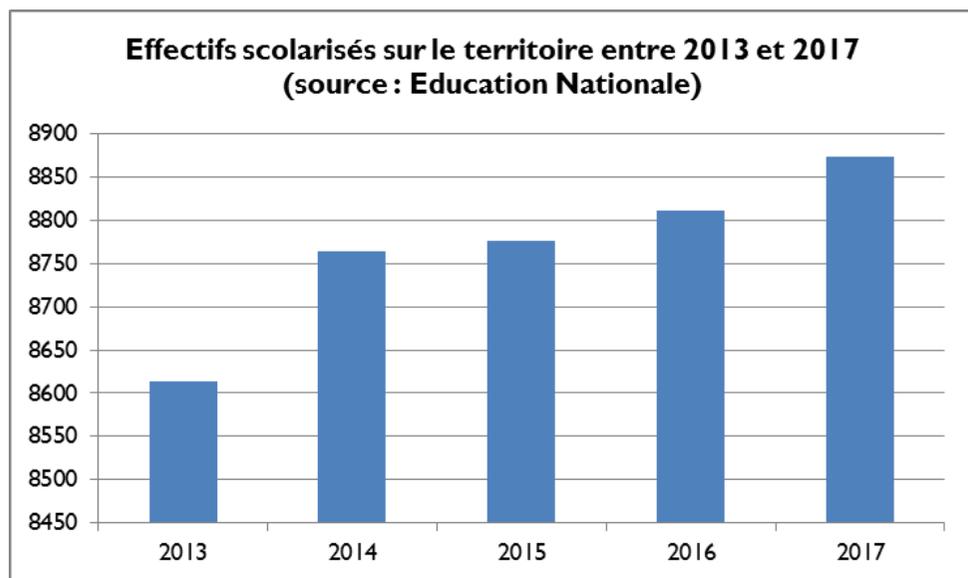
La ville de Villefranche, à elle seule, accueille 60% des effectifs scolarisés, avec environ 5 350 élèves pour 225 classes.

Parmi les autres communes, on retrouve des effectifs plus importants en première couronne, mais également à Saint Etienne des Oullières et à Denicé.

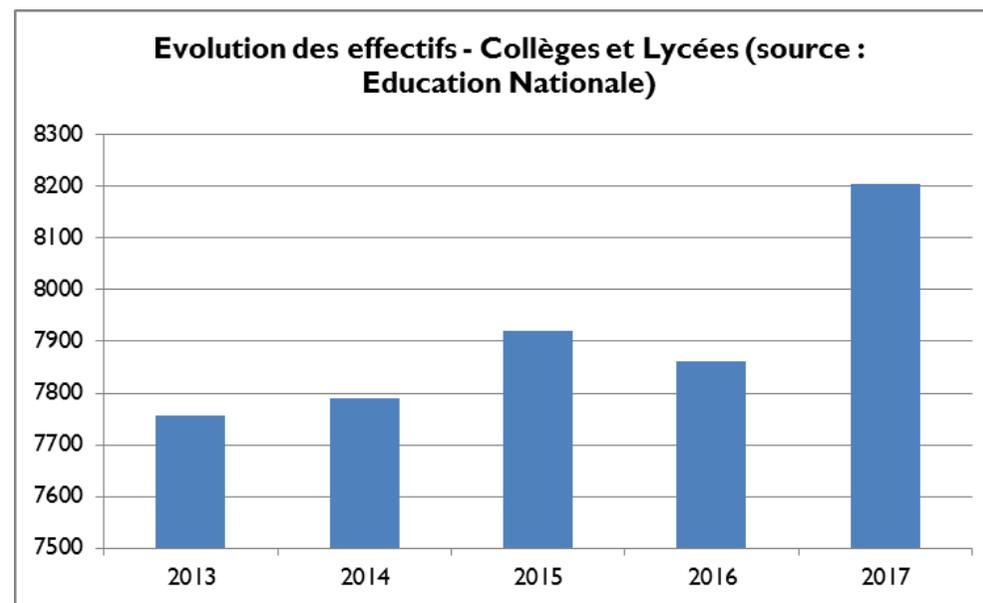
Les effectifs scolarisés dans le secteur privé représentent environ 1 600 élèves (à Villefranche et Denicé).



En termes d'évolutions, le territoire accueille des effectifs croissants, ce qui est logique vu les dynamiques démographiques favorables. Les effectifs ont augmenté d'environ 150 élèves en 5 ans.



Les effectifs des lycées sont en hausse, et sont passés de 3 800 élèves en 2013 à 4 200 en 2017.



3.3.2 L'organisation de la scolarité du second degré

Le territoire accueille plusieurs établissements du second degré, localisés essentiellement à Villefranche mais également en première couronne :

- Six collèges accueillent à ce jour près de 4 000 élèves, dont un collège à Limas, et un collège à Jassans Riottier.

Les effectifs cumulés des collèges sont en légère hausse, mais les collèges de Limas et de Jassans Riottier ont tendu à perdre des effectifs entre 2013 et 2017.

- La ville de Villefranche accueille également d'autres établissements du second degré : cinq lycées (1 lycée général, 2 lycées polyvalents, 1 lycée professionnel et 1 lycée technologique), et une école professionnelle privée (école de coiffure et d'esthétique).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – L'offre de services scolaires

- ➔ Des équipements du premier degré répartis sur tout le territoire, à l'exception de la commune de Saint Cyr le Châtaux qui n'accueille pas d'école
- ➔ Une offre d'équipements du second degré concentrée au niveau de la ville centre et de la première couronne
- ➔ Des effectifs globalement à la hausse, en lien avec les dynamiques démographiques favorables

3.4 Les politiques de services développées dans le cadre du projet de territoire

Dans le cadre de son projet de territoire, la Communauté d'Agglomération a mis en place des orientations pour l'amélioration de l'offre de services sur le territoire, avec en particulier les points suivants :

- La poursuite de la mise en œuvre du schéma « Petite Enfance » afin d'offrir des solutions aux ménages pour la garde.

Plusieurs solutions existent d'ores et déjà, avec de multiples lieux d'accueil (Cogny, Gleizé, Jassans Riottier, Villefranche sur Saône), une crèche familiale, des Relais Assistance Maternelle (Villefranche, Gleizé, Limas, Arnas).

- Le développement d'un plan local d'éducation artistique et culturelle, et le développement de la mise en réseau des structures d'enseignement ou de pratique musicale.
- La poursuite de la mise en œuvre du plan local « santé ».
- La définition d'une politique sportive au niveau de la Communauté d'Agglomération qui porte à la fois sur les équipements et les structures de pratique (clubs).
- L'optimisation de l'accès à la piscine pour les enfants (amélioration de la gestion des créneaux)

De l'objectif aux actions

- Dans le cadre du projet culturel de territoire, développer un plan local d'éducation artistique et culturelle.
- Mettre progressivement en synergie les diverses structures d'enseignement ou de pratique musicale actives sur le territoire et développer le partage de ressources numériques.
- Poursuivre et suivre le schéma « Petite enfance ».
- Définir une politique sportive au niveau de l'Agglo qui porte à la fois sur les équipements et sur les structures de pratique (clubs).
- Soutenir l'agriculture de proximité et les circuits courts en accompagnant les producteurs locaux dans le montage de dossiers ou en mettant à disposition des espaces de vente.

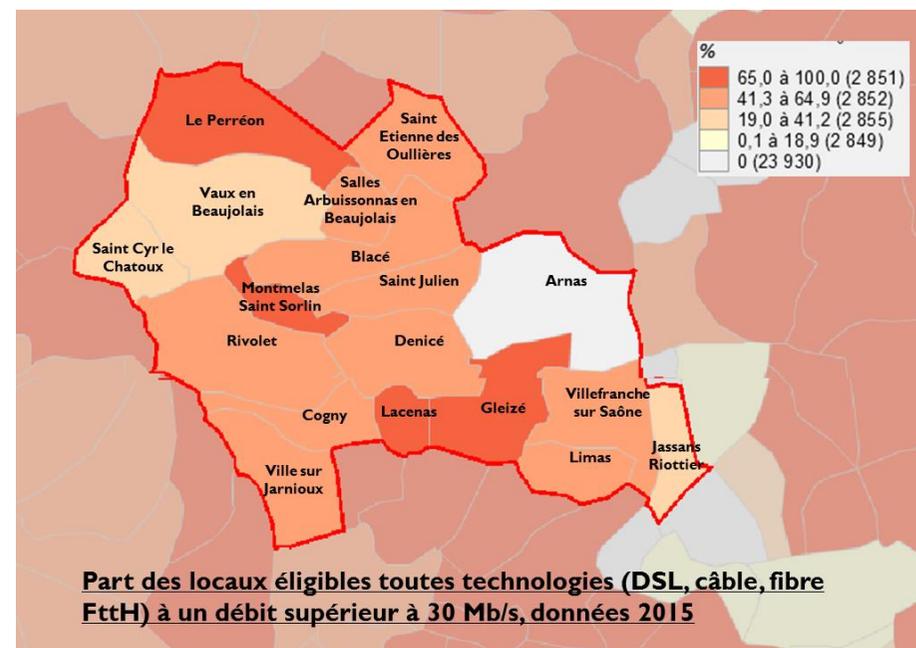
3.5 L'aménagement numérique

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte numérique, avec environ 55% des locaux éligibles à un débit supérieur à 30 Mb / seconde, contre une moyenne de 45% à l'échelle nationale et régionale.

Environ 95% des locaux sont éligibles à un débit supérieur à 3 Mb / seconde.

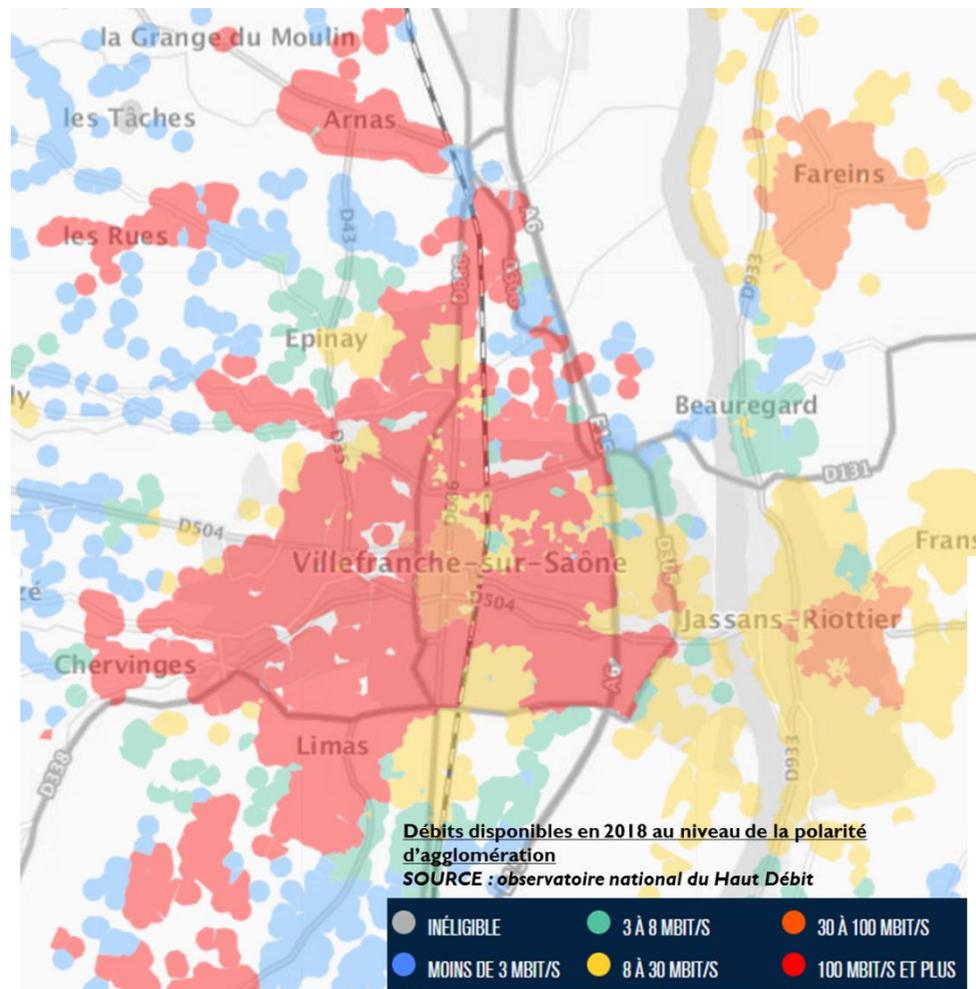
Certaines communes présentent toutefois une part de locaux non éligibles encore non négligeable, avec en particulier :

- Arnas et Jassans Riottier qui, malgré leur situation en première couronne de Villefranche sur Saône, présentent une couverture incomplète pour l'accès à 30 Mb / seconde. Des améliorations ont toutefois été réalisées par rapport à la carte ci-dessous qui présente des données datant de 2015 (améliorations entre 2016 et 2018).
- Vaux en Beaujolais et Saint Cyr le Châtoux ont également moins de la moitié des locaux éligibles à un débit de 30 Mb / seconde.



L'observatoire du numérique mis en place à l'échelle nationale permet de connaître de manière relativement précise les débits disponibles au niveau des zones urbanisées, y compris pour les différents hameaux et écarts. Ces données pourront être utilisées afin d'accompagner les choix de développement à venir dans le cadre du PLUi.

La carte ci-dessous précise les débits disponibles au niveau de la polarité d'agglomération, en 2018. Ce type de carte est disponible en ligne pour l'ensemble des communes.



Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Rhône, mis en place en 2016, définit des objectifs pour l'amélioration progressive de l'aménagement numérique sur le territoire, avec en particulier les objectifs suivants :

- Dans les communes situées en zone AMII Orange (zones de portage privé pour l'aménagement), la desserte en Très Haut Débit est prévue pour 100% des locaux, à l'horizon 2022, sur financement par l'opérateur. Cela concerne Villefranche sur Saône, Arnas, Gleizé, Limas, Saint Etienne des Oullières, le Perréon, Vaux en Beaujolais.
- Pour les autres communes situées hors zone AMII, deux options ont été imaginées dans le SDTAN :
 - o Une modernisation progressive du réseau téléphonique, pour permettre un meilleur ADSL avant la généralisation du réseau FTTH.
 - o Un déploiement direct de la technologie FTTH, avec une couverture THD exhaustive à l'échelle de l'ensemble des communes.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – L'aménagement numérique

- ➔ Une couverture numérique de bonne facture, avec quelques communes moins bien desservies (Jassans Riottier, Vaux en Beaujolais, Saint Cyr le Châtoux)
- ➔ Une amélioration progressive des débits sur le territoire, prévue dans le cadre du STDAN 69

3.6 Synthèse – l'offre de services et d'équipements

Le territoire accueille une offre de services et d'équipements conséquente, liée à la présence du pôle d'équipements supérieur de Villefranche sur Saône, qui rayonne au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération. L'accueil des grands équipements, historiquement focalisé sur la ville centre, se joue dorénavant à l'échelle de la polarité urbaine, en incluant les communes de première couronne, qui sont progressivement amenées à accueillir des grands équipements (santé, loirs...) du fait de la raréfaction des capacités foncières de la ville centre.

L'offre de services et d'équipements en milieu rural est également à considérer, l'ensemble des communes accueillant une offre de proximité. Cette offre est plus étoffée dans certains villages, en particulier à Saint Etienne des Oullières (fonction de polarité rurale), et dans les communes de deuxième couronne qui sont plus proches du Val de Saône.

La question de l'accès aux services pourra se poser plus spécifiquement dans les communes de « Massif » plus éloignées de Villefranche (Saint Cyr le Châtoux, Vaux en Beaujolais, Rivolet en particulier), qui accueille moins d'équipements, et où la démographie médicale est plus fragile.

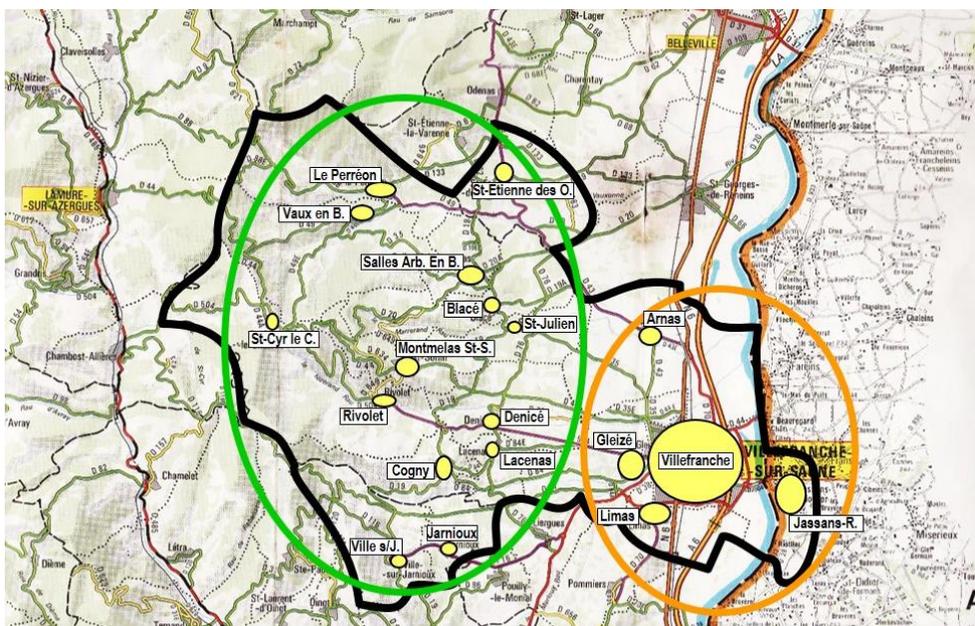
Enfin, concernant l'aménagement numérique, le territoire bénéficie d'une desserte de qualité, même si le niveau de desserte de certaines communes gagnera à être optimisé (Jassans Riottier, Vaux en Beaujolais, Saint Cyr le Châtoux).

4 L'ORGANISATION DES MOBILITES

4.1 Urbanisme et mobilité

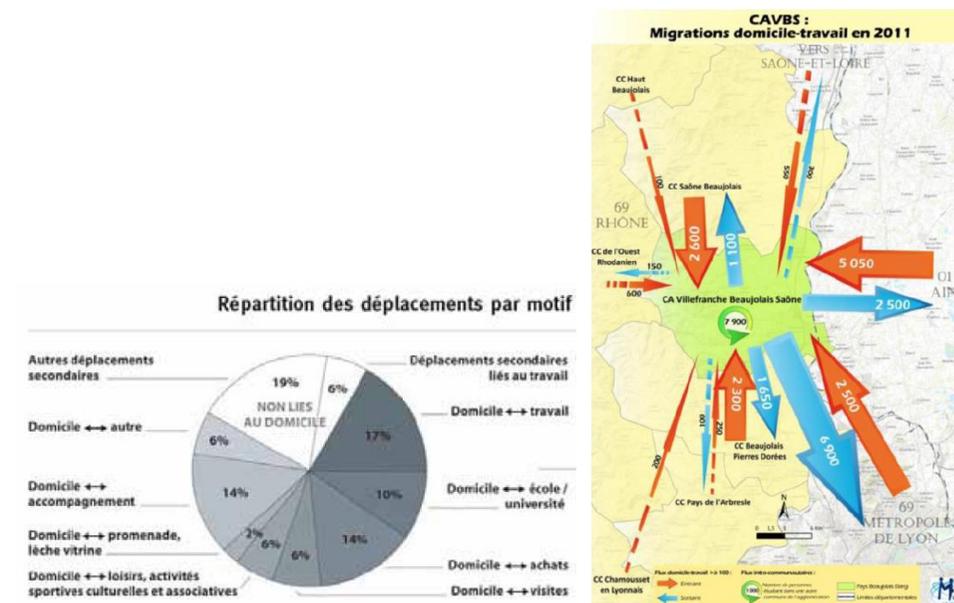
Proche d'agglomérations structurantes pour les équilibres régionaux (Lyon, Mâcon, Roanne, Bourg-en-Bresse), le territoire de la CAVBS est fortement polarisé vers la Métropole de Lyon, de par la taille de cette dernière et de par la qualité des liaisons routières et ferroviaire.

Le territoire « Villefranche Beaujolais Saône » comporte 5 communes de plaine, fortement urbanisées et totalisant 80% de sa population, et 14 communes rurales accueillant de 20% de la population du territoire.

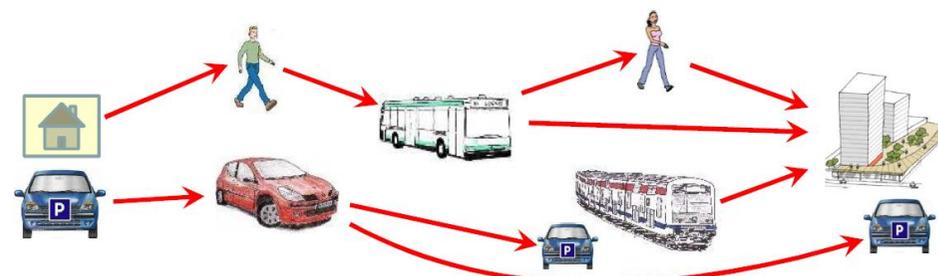


D'une façon générale, les enjeux majeurs de la gestion de la mobilité sur le territoire seront différents sur ces deux entités : la maîtrise de l'usage de la voiture sera prépondérante en zone urbaine, tandis que l'optimisation de l'usage de la voiture dominera les réflexions sur la partie rurale du territoire.

Les 71'000 habitants du territoire génèrent quelques 210'000 déplacements motorisés quotidiens, fortement orientés vers Lyon. Seuls 17% de ces déplacements ont pour motif la migration domicile-travail.



Il y a donc un réel enjeu à travailler sur l'ensemble des motifs de déplacements.



Les réflexions sur la mobilité devront aussi tenir compte de l'ensemble des composantes de la chaîne de déplacements que réalisent les usagers.

4.2 Caractéristiques des réseaux

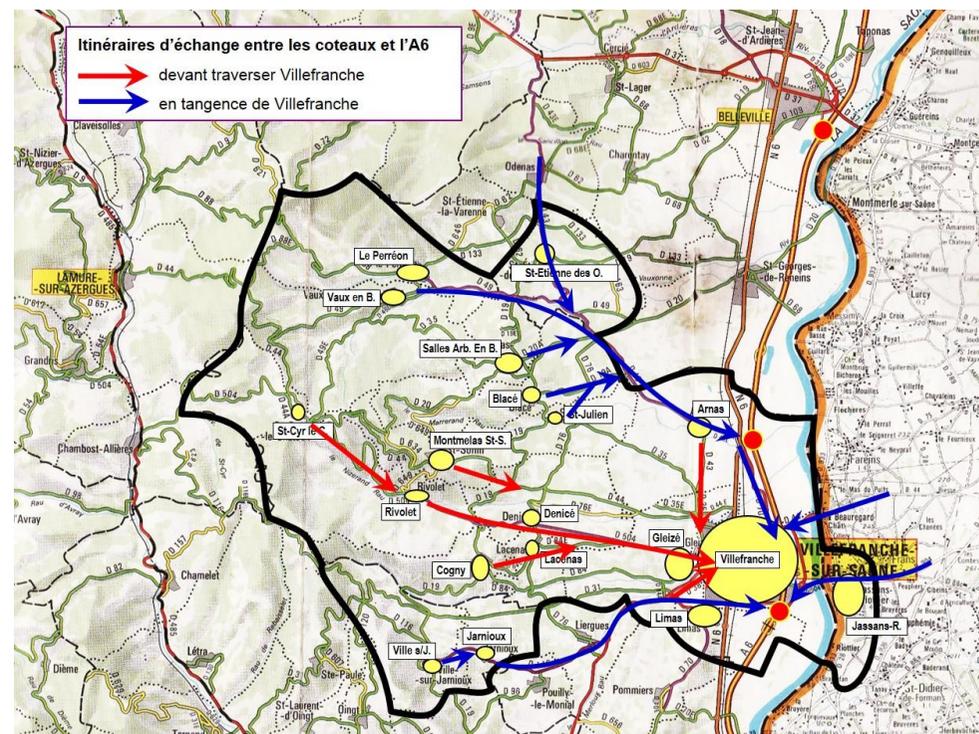
4.2.1 Réseau de voirie interurbaine

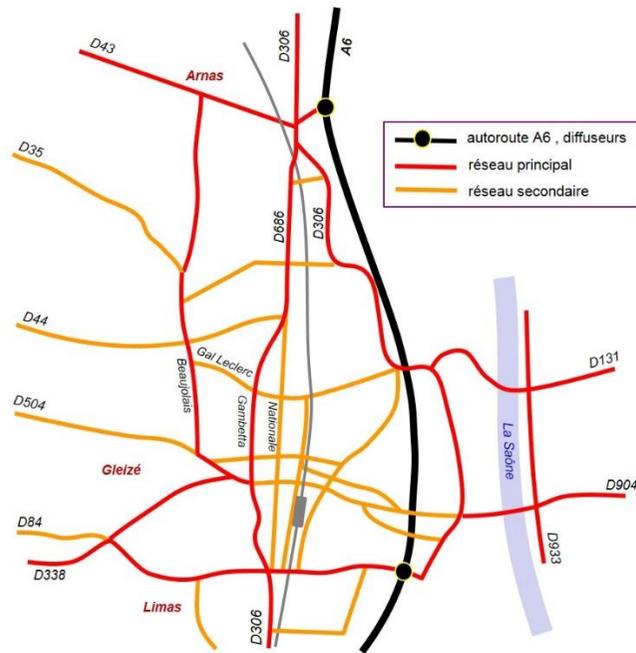
L'autoroute A6 est bien évidemment l'infrastructure majeure de territoire. Elle comporte deux diffuseurs sur le territoire. Situés au Nord et au Sud de Villefranche, ils captent aisément les flux d'échange avec le Nord du territoire via les RD43 et 49, les flux d'échange avec le Sud via la RD338, ainsi que les flux d'échange avec l'Ain via les 2 ponts sur la Saône que compte le territoire. En revanche, les flux d'échange avec la partie centrale (RD504 principalement) doivent traverser le centre de Villefranche pour rejoindre l'autoroute. A noter toutefois que les traversées d'Arnas et de Jassans-Riottier par les RD sont fortement conflictuelles.

4.2.2 Réseau de voirie urbaine

L'agglomération caladoise est dominée par les infrastructures Nord-Sud : au cours de l'histoire, la rue Nationale a été doublée à l'Ouest d'abord par Gambetta, puis à l'Est par l'A6 et le bld de l'Europe.

La Saône, l'A6 et la voie ferrée sont trois coupures fortes qui marquent l'urbanisation : les zones industrielles et commerciales se sont localisées entre l'A6 et la Saône, et sont de ce fait peu connectées au reste du tissu urbain.





Enfin, les voies Est-Ouest irriguant les coteaux et l'Ain se connectent en peigne aux réseaux Nord-Sud. L'avenue du Beaujolais et le bld de l'Europe sont particulièrement sollicitées.

Ainsi, toutes les infrastructures successives de contournement de la rue Nationale sont aujourd'hui totalement intégrées au tissu urbain, posant la question d'une ou plusieurs nouvelles infrastructures pour délester et pacifier ces voiries devenues urbaines. En 1998, le DVA projetait deux infrastructures de contournement de Villefranche, à l'Est et à l'Ouest de Villefranche. Ce contournement Ouest de Villefranche apparaît aussi au SCOT Beaujolais. En revanche, nous n'avons pas trouvé de trace d'un projet de contournement de Jassans-Riottier, pourtant fortement impactée par les flux d'échange entre l'Ain d'une part, l'A6 et l'agglomération caladoise d'autre part.

4.2.3 Réseau de transports en commun interurbains

3 opérateurs desservent le territoire de la CAVBS :

- En 2012, la **SNCF** offrait 90 allers retours quotidiens vers Lyon, et 51 allers retours vers Mâcon. La gare de Villefranche est l'unique point de desserte ferrée du territoire. A noter aussi une desserte routière reliant la gare de Villefranche à celle de Mâcon-Loché TGV.

La gare de Villefranche constitue une plaque tournante du trafic TER au Nord de Lyon. Cette spécificité, inscrite dans les documents de planification et notamment à la Région, fait de la gare de Villefranche un enjeu qui concerne un large bassin comprenant au moins 100'000 personnes dans le Rhône et l'Ain. Ce rôle majeur est conforté par l'aménagement du pôle d'échanges facilitant l'intermodalité entre le fer d'une part, les VL, bus, cars, cycles et piétons d'autre part.

- 6 lignes régulières et 22 lignes scolaires des **Cars du Rhône** (et de l'Ain) desservent le territoire :
 - I 13 : Belleville sur Saône – St-Germain au Mont d'Or
 - I 15 : Villefranche sur Saône – Lissieu
 - I 18 : Belleville sur Saône – Lyon Vaise
 - 217 : Villefranche-sur-Saône – Amplepuis
 - 236 : Villefranche-sur-Saône – Beaujeu
 - 365 : Villefranche-sur-Saône – Claveisolles

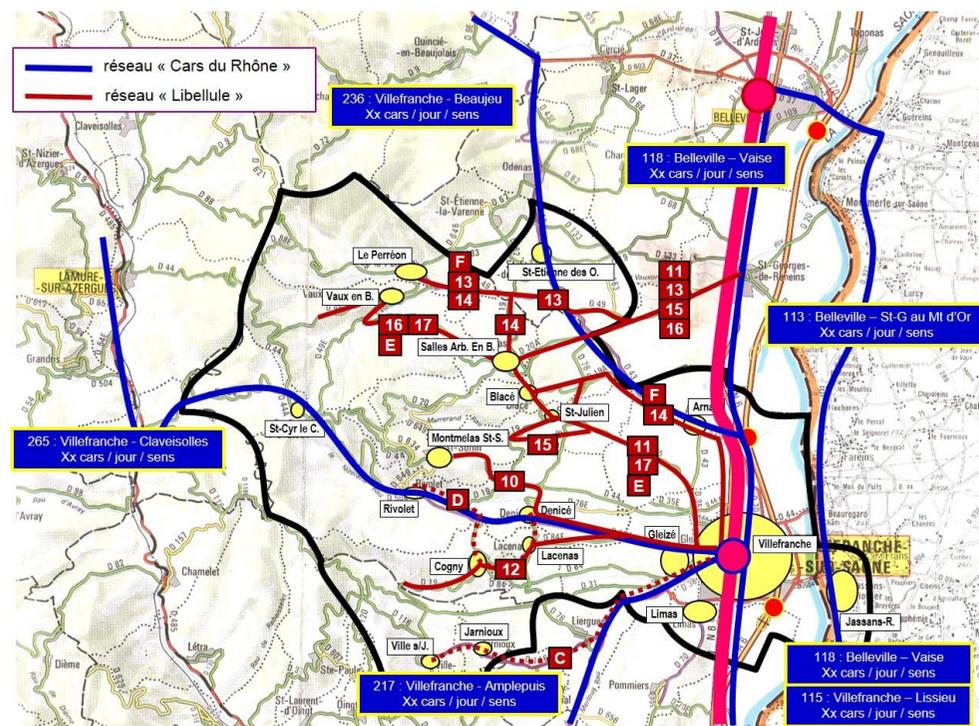
Ces 6 lignes régulières desservent la zone urbaine mais ne desservent que 4 communes rurales sur 14. Toutefois, toutes les communes de la CAVBS sont desservies par les lignes scolaires du Département.

- Le réseau « **Libellule** » dessert le territoire rural via 7 lignes régulières « Carlib » et 4 lignes à la demande « Résalib ».

St-Cyr le Chatoux est la seule commune du territoire qui ne soit pas desservie par le réseau Libellule.

Rivolet et Ville sur Jarnioux ne sont desservies que par des lignes à la demande.

Toutes les autres communes sont desservies par des lignes régulières et/ou des lignes à la demande.



Enfin, il est à noter le circuit complexe, en « huit », que les bus doivent suivre pour desservir le centre-ville. Une réflexion sur un plan multimodal de circulation du centre de Villefranche permettrait aux bus de gagner en termes de performances et donc d'attractivité.

4.2.5 Réseau cyclable

En 2008, 23 kms d'aménagements cyclables étaient recensés. Le schéma directeur de la CAVIL, validé en 2009, prévoit l'aménagement de 64 kms de bandes et pistes cyclables.

Type d'aménagement cyclable	à créer (km)	Existant (km)	TOTAL (km)
Bande cyclable	36	8	44
Bande cyclable en sens unique	8	1	9
Contresens cyclable	2	0	2
Piste cyclable bidirectionnelle	3	0	3
Piste cyclable monodirectionnelle	0,3	0	0,3
Voie verte	9,5	0,5	10
Zone 30	1,6	3,7	5
Partage de route simple	1	9	10
Aménagements mixtes	1	4	5
TOTAL	64	23	87

Source : schéma directeur vélo de la CAVIL 2008

4.2.4 Réseau de transports en commun urbain

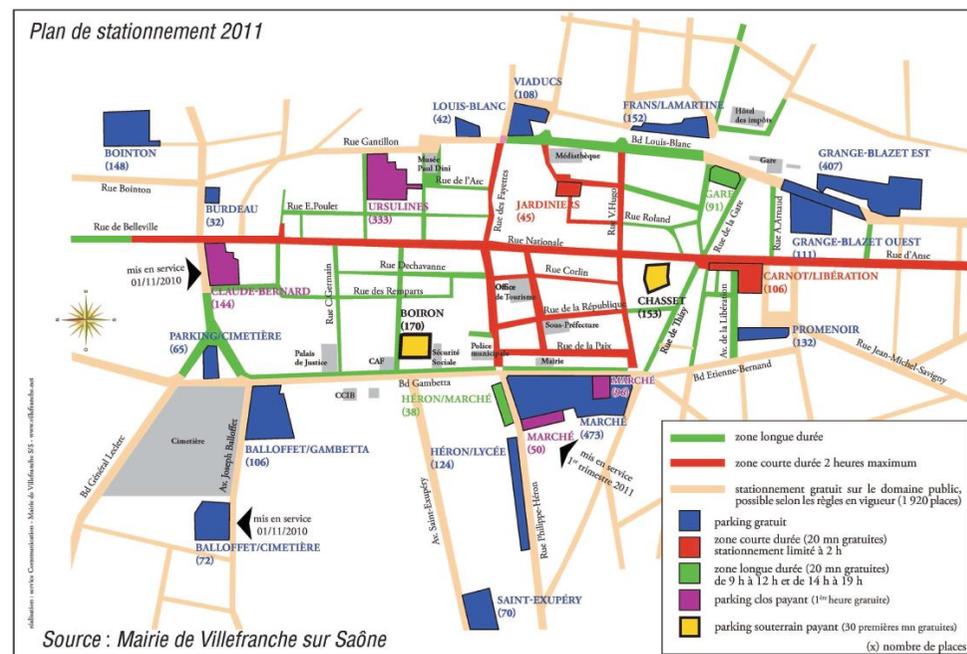
Le réseau « Libellule » dessert les 5 communes de la zone urbaine via 7 lignes diamétrales passant par le centre-ville, et 2 lignes (n° 4 & 6) tangentant le centre.

La couverture géographique est assez complète, à l'exception peut-être de Jassans-Riottier qui n'est desservie qu'en son centre.

A noter aussi que la zone industrielle n'est desservie que par une ligne à la demande.



L'hyper-centre ne dispose que de peu de places de livraisons, ce qui conduit les transporteurs à stationner soit sur les places de stationnement libres, soit sur chaussée en interrompant momentanément la circulation.



4.2.4 Stationnement

Afin de favoriser le rayonnement et l'accessibilité de Villefranche sur Saône, la Ville a mis en place en 2010 un plan de stationnement qui vise à favoriser la rotation des places les plus centrales. 7000 places sont ainsi offertes au centre de Villefranche, dont 2930 payantes. Les parcs clos offrent une heure gratuite de stationnement, les places sur voirie offrent trois types de réglementation :

- Zone payante de courte durée, limitée à deux heures,
- Zone payante de longue durée, sans limitation de durée,
- Zone gratuite destinée à accueillir les actifs qui viennent travailler à Villefranche.

4.3 Caractéristiques de la demande

Les habitants et les emplois du territoire de la CAVBS génèrent quelques 210'000 déplacements motorisés par jour, dont 93% en voiture et 7% en transports en commun.

4.3.1 Demande VP interurbaine

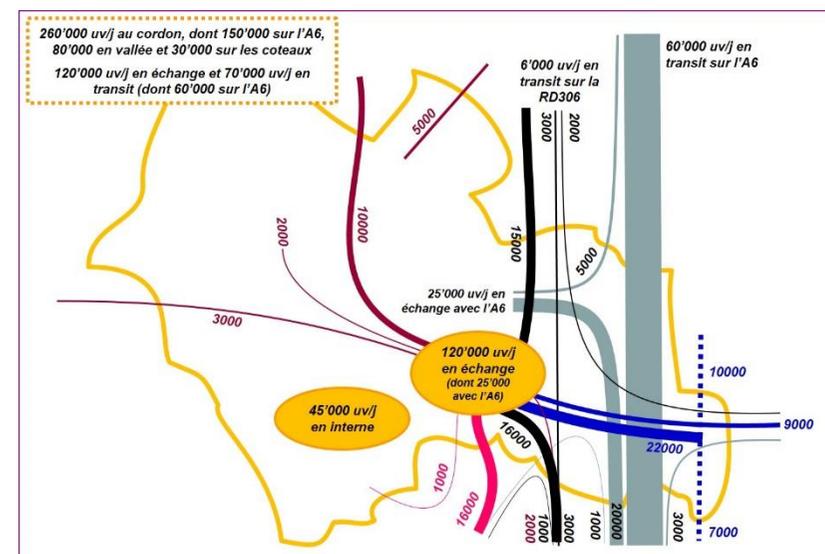
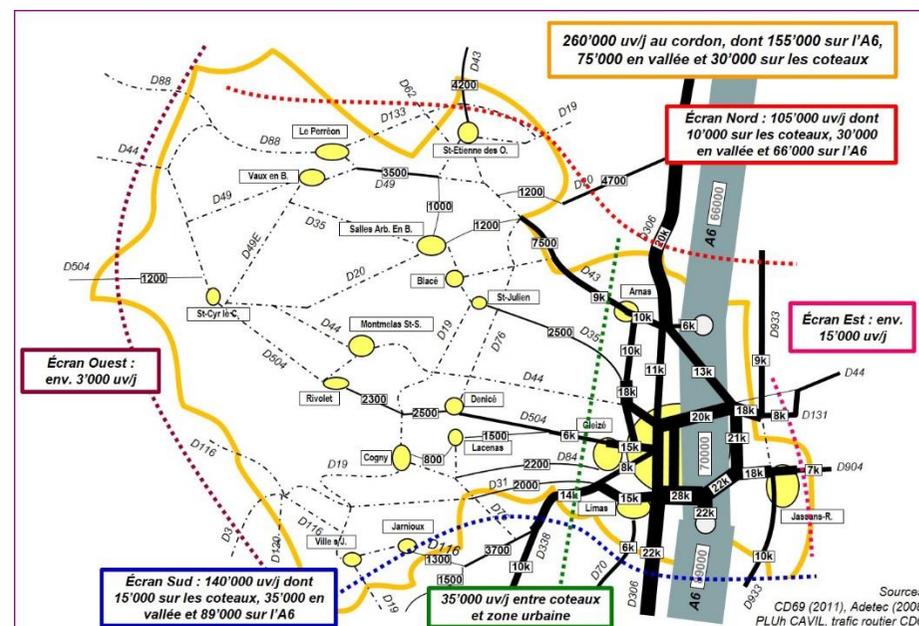
260'000 véhicules entrent et sortent chaque jour du territoire de la CAVBS, dont 70'000 en transit et 120'000 en échange.

Le transit est essentiellement canalisé par l'A6 (60'000 uv/j) et la RD306 (6'000 uv/j). Le reste est constitué de flux reliant l'Ain et l'A6.

Le trafic d'échange est essentiellement orienté vers le sud : plus de 55'000 uv/j dont 20'000 canalisés par l'A6. 30'000 uv/j s'échangent avec le Nord, et autant avec l'Ain. Les échanges avec l'Ouest sont très faibles : env. 3'000 uv/j.

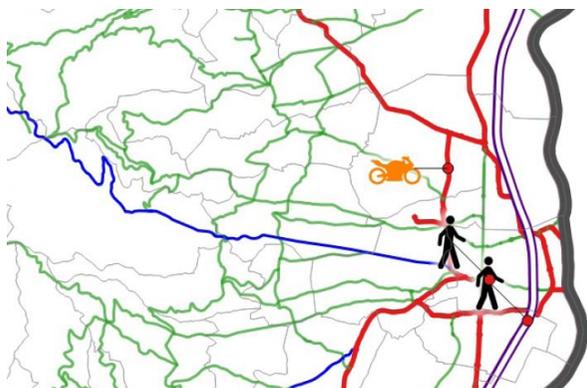
Les charges de trafic sont concentrées dans la vallée : 66 à 89'000 uv/j sur l'A6, 20 à 22'000 uv/j sur la RD306. Les deux échangeurs de l'A6 permettent à 28'000 uv/j d'y entrer ou d'en sortir ; 80% de ces échanges se font en direction de Lyon.

Il est enfin à noter que 35'000 uv/j s'échangent entre la vallée et les coteaux, essentiellement sur 3 axes : la RD43 (9'000 uv/j), la RD504 (6'000 uv/j) et la RD338 (14'000 uv/j). Si la RD338 tangente Villefranche par le Sud, les RD43 et 504 doivent traverser des zones urbaines denses avant de pouvoir rejoindre les infrastructures majeures de la vallée, générant des conflits d'usage importants dans les traversées d'Arnas, de Gleizé et de Villefranche.



4.3.5 Accidentologie

Trois accidents mortels ont été recensés en 2017 sur le territoire de la CAVBS (préf. du Rhône) : un motocycliste sur la RD43, un piéton au centre de Villefranche et un piéton sur l'A6.



En 2011, 33 accidents corporels avaient été recensés sur la zone urbaine de la CAVBS, dont 24 à Villefranche, 5 à Limas et 4 à Arnas. 44% de ces accidents concernaient des piétons.

4.3.6 Demande en transports de marchandises

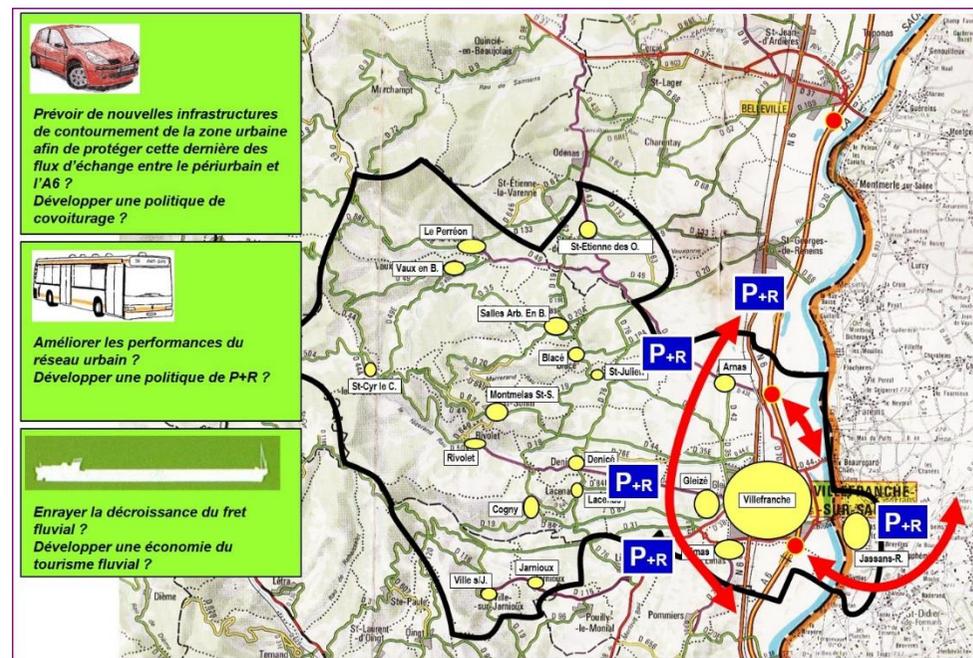
Les flux de poids lourds se concentrent logiquement dans la vallée de la Saône, à l'Est de Villefranche : 12'000 PL/j sur l'A6, mais aussi plus de 3'000 PL/j sur le bld de l'Europe en raison de la concentration d'activités dans la ZI.

Le transport fluvial : 754'000 tonnes de fret ont transité par le port de Villefranche en 2016 (VNF). Bien qu'en baisse sensible (-20% entre 2010 et 2016), cette infrastructure a permis à un trafic représentant 120 semi-remorques par jour d'éviter d'utiliser la route.

4.4 Synthèse des dynamiques de mobilité, enjeux

Les habitants et les emplois du territoire de la CAVBS génèrent quelques 210'000 déplacements motorisés par jour, dont 93% en voiture et 7% en transports en commun. Cette part des TC pourrait être notablement améliorée sur le réseau TC urbain moyennant une politique ambitieuse sur les vitesses commerciales des bus et sur l'accueil périphérique des véhicules particuliers.

Le réseau de voirie urbaine est saturé par la voiture. Des infrastructures de contournement permettraient de soulager notablement ce réseau, en permettant de capter les flux d'échange entre les coteaux et l'Ain d'une part, et l'A6 d'autre part. Les voiries urbaines soulagées pourraient bénéficier de ces nouvelles infrastructures, être pacifiées et offertes en partie aux transports en commun. Une politique de covoiturage permettrait aussi de diminuer la pression de la voiture dans la zone urbaine de la CAVBS.



5 LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1 Dynamiques générales

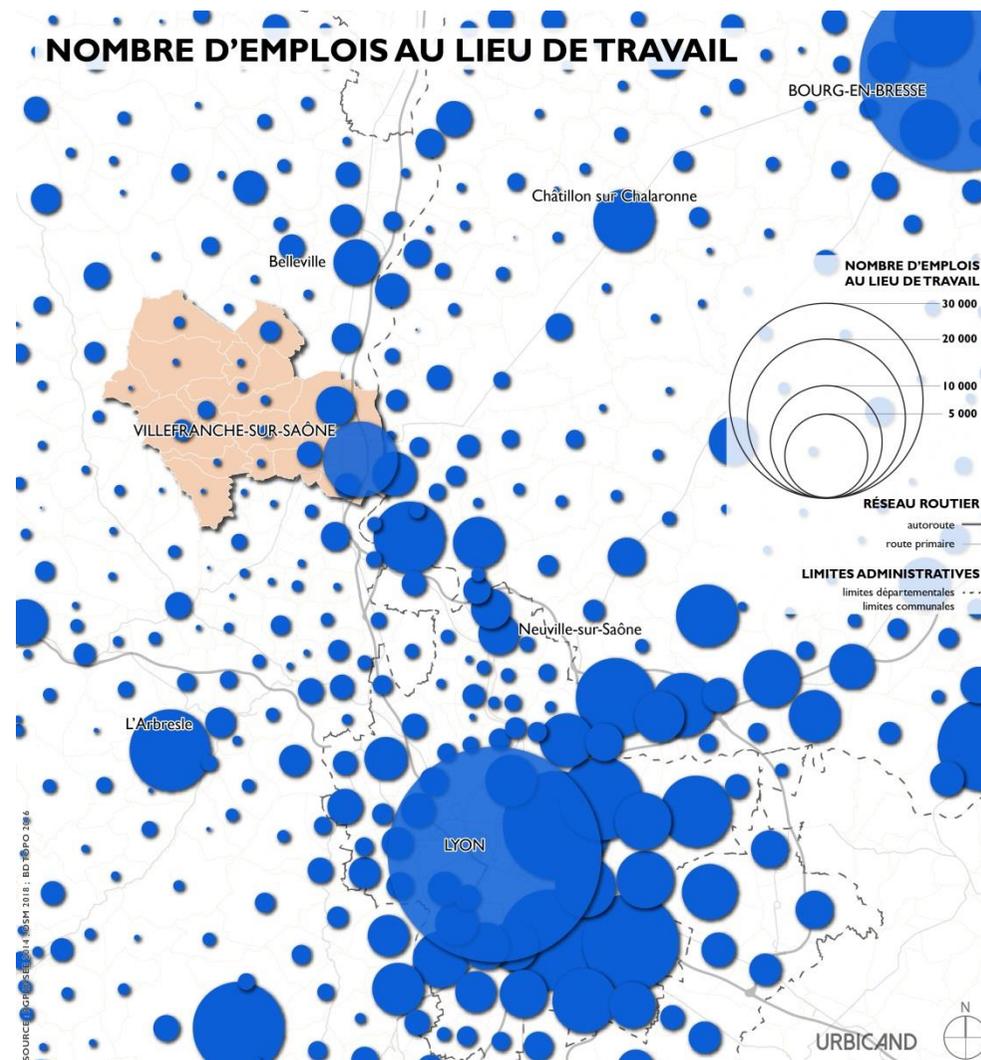
5.1.1 Des activités polarisées sur le pôle de Villefranche, avec un emploi qui tend à stagner depuis la crise de 2008

Le territoire de la CAVBS accueille un petit peu plus de 31 350 emplois sur place, les activités étant fortement polarisées sur Villefranche qui concentre près des 2/3 des emplois de la Communauté d'Agglomération. Plus de 90% des emplois sont localisés dans les cinq communes du cœur d'agglomération (Villefranche, Arnas, Gleizé, Jassans Riottier, Limas).

Le territoire a connu des dynamiques plutôt favorables, qui se sont toutefois tassées depuis la crise économique de 2008 :

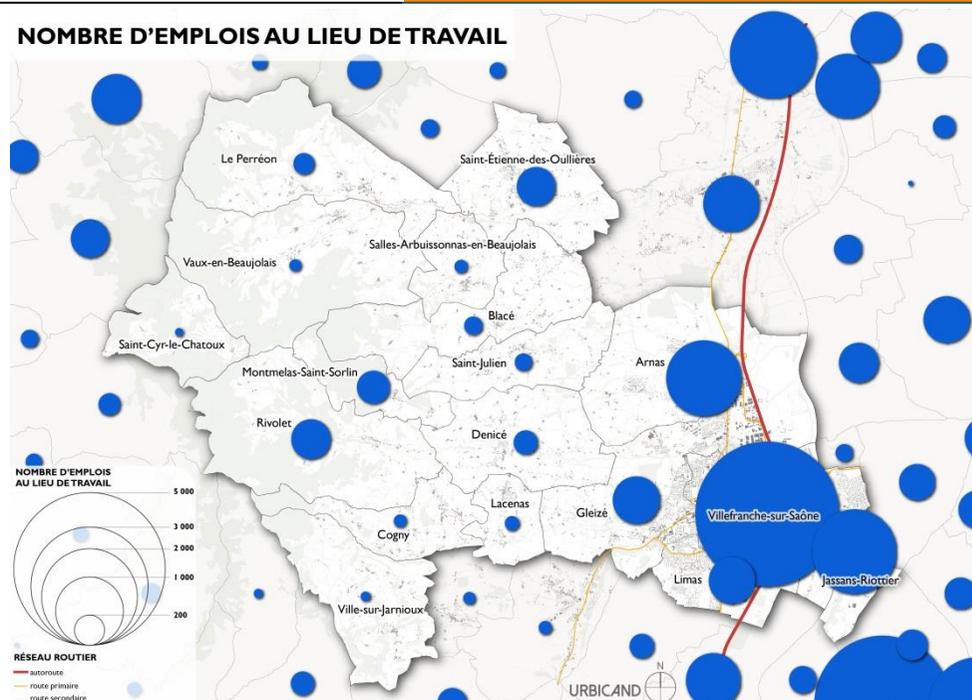
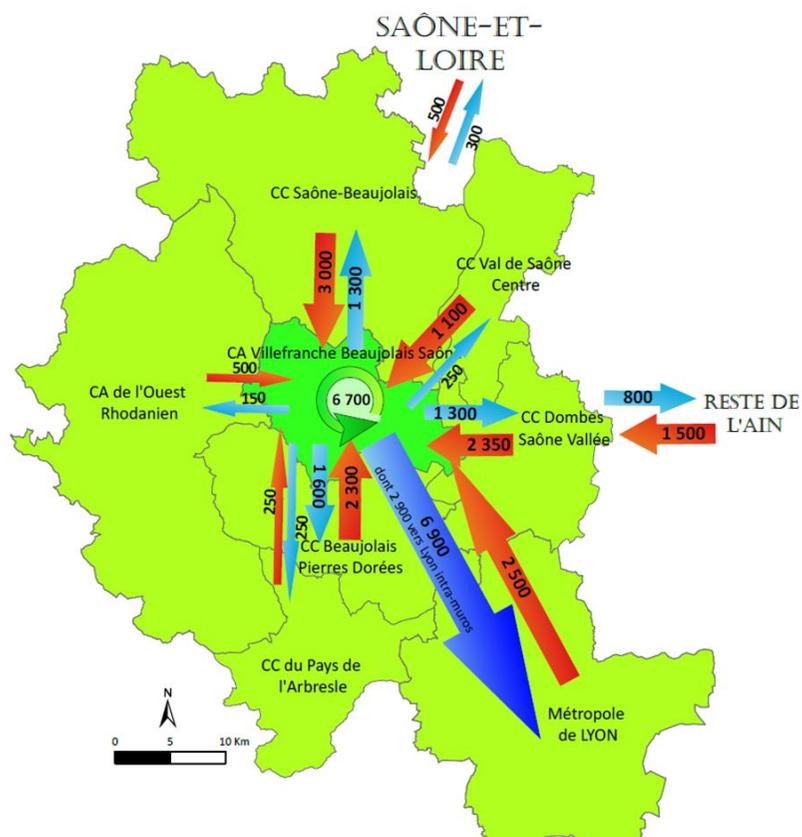
- Entre 1999 et 2009, l'emploi a fortement progressé, avec une croissance de plus d'1% par an sur cette période ;
- Entre 2009 et 2014, l'emploi sur place a stagné, ce qui reflète une situation moins favorable (+0,2% par an, soit moins que la moyenne régionale).

	CROISSANCE DE L'EMPLOI	
	TAV 1999 2009	TAV 2009 2014
CAVBS	1,2% par an	0,2% par an
Métropole Lyonnaise	1,7 % par an	0,7% par an
Région Auvergne Rhône Alpes	1,2% par an	0,3% par an
France métropolitaine	1,2% par an	0% par an



Il faut souligner que le pôle central de Villefranche rayonne au-delà du territoire intercommunal, en accueillant des actifs venant travailler depuis les EPCI limitrophes. L'aire d'influence du pôle s'étend à la fois sur le Beaujolais et sur les plateaux de l'Ain en rive gauche. Environ 17 500 actifs naviguent quotidiennement entre la Communauté d'Agglomération et les EPCI périphériques, dont les 2/3 viennent travailler sur le territoire.

	Entrants dans l'agglomération	Sortants de l'agglomération
Echanges domicile – travail avec les EPCI périphériques	11 500	5 950



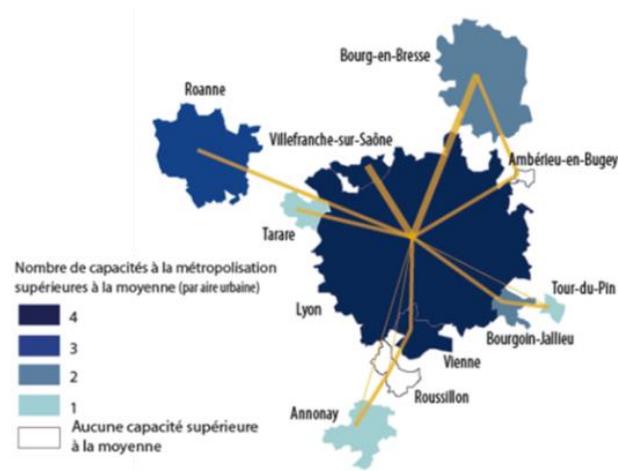
	Nombre d'emplois sur la commune
Arnas	2 839
Blacé	245
Cogny	125
Denicé	202
Gleizé	2 795
Jassans-Riottier	1 583
Lacenas	153
Le Perréon	245
Limas	2 049
Montmelas-Saint-Sorlin	121
Rivolet	88
Saint-Cyr-le-Chatoux	20
Saint-Étienne-des-Oullières	442
Saint-Julien	122
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	111
Vaux-en-Beaujolais	140
Villefranche-sur-Saône	19 936
Ville-sur-Jarnioux	77

5.1.2 Des perspectives de développement liées à la proximité de la métropole lyonnaise

Le territoire de la CAVBS bénéficie d'une **situation privilégiée aux portes de la métropole lyonnaise**, sur l'axe historique de développement du Val de Saône, qui accueille des infrastructures d'envergure nationale (A6, axe ferré PLM, Saône). La présence de la gare TER régionale de Villefranche-sur-Saône et des deux échangeurs autoroutiers (Villefranche et Arnas) permet de développer des échanges majeurs avec la métropole de Lyon. **Le positionnement économique de l'agglomération au sein de la métropole représente un enjeu pour les prochaines décennies**, de nombreux atouts pouvant être valorisés :

- L'agglomération de Villefranche-sur-Saône accueille une proportion non négligeable d'emplois métropolitains dits « supérieurs »⁴, à forte valeur ajoutée. L'étude des capacités de métropolisation menée en 2012 par la DATAR⁵ a mis en évidence le fait que l'agglomération répondait à la majorité des critères pour permettre un accroissement des dynamiques de métropolisation (forte interconnexion avec le cœur de la métropole, ouverture internationale, fonctions d'innovation et d'accumulation).

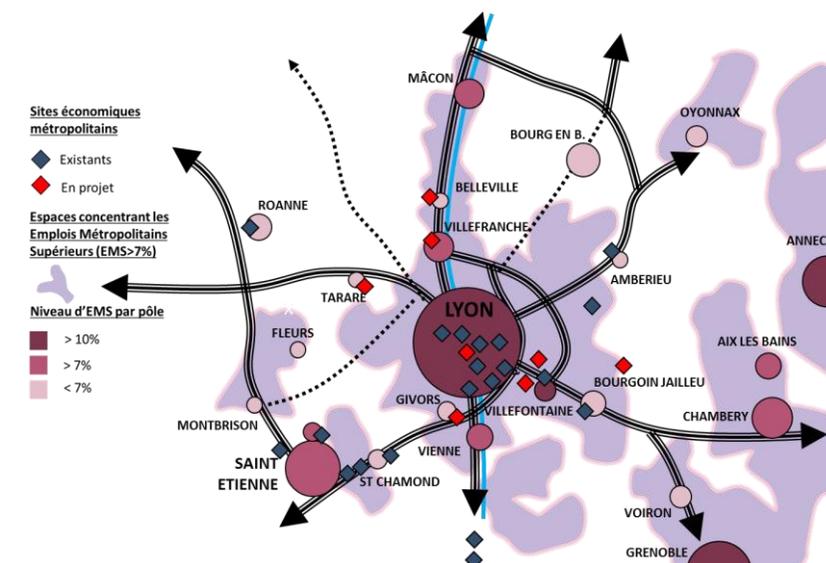
En particulier, la présence du pôle gare d'envergure régionale peut permettre d'accueillir un développement d'activités tertiaires important (bureaux, services), ce développement ayant été relativement fort au sein de l'aire métropolitaine ces dernières années.



⁴ Les emplois métropolitains supérieurs correspondent essentiellement à des professions hautement qualifiées, de type cadre ou ingénieur, dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où elles s'exercent.

- Le positionnement stratégique de l'agglomération par rapport aux infrastructures représente d'une manière générale un atout à valoriser, que ce soit pour l'accueil d'entreprises endogènes (industries, tertiaire) ou pour l'accueil d'activités logistiques, en lien avec le port fluvial (développement des activités multimodales). Le projet de l'île Porte, identifié comme un projet d'envergure métropolitaine au niveau de l'inter-SCOT, doit permettre à l'agglomération de jouer un rôle plus fort dans l'accueil d'activités à l'échelle métropolitaine. L'encadrement du développement de ce site représente un enjeu important, car les types d'activités qui y seront accueillies conditionneront son niveau de rayonnement. Ce dernier pourra être métropolitain, ou plus local, en fonction des activités qui seront accueillies. A noter que la complémentarité du projet avec les projets d'envergure des territoires voisins pourra représenter une condition à sa réussite (projet Lybertec dans le secteur de Belleville, ZAC du SMADEOR dans le secteur des Olmes).

Dynamiques métropolitaines et grands sites de développement

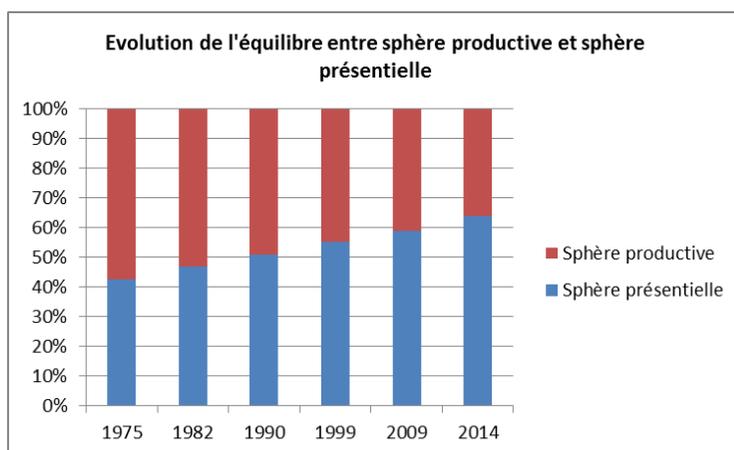


⁵ Etude menée par la DATAR en 2012 dans le cadre de la définition des fonds européens structurels 2014-2020

5.1.3 Une tendance à la résidentialisation qui peut poser question à long terme

Le territoire connaît des dynamiques de « résidentialisation » importantes, qui suivent une tendance nationale et régionale :

- **Les activités « résidentielles », portées par l'accueil de populations, se sont fortement renforcées** ces dernières décennies, pour devenir majoritaires en termes d'emploi sur place. L'accueil d'actifs travaillant dans la métropole représente une opportunité du fait de l'emploi généré (services), mais renforce la dimension « résidentielle » de la Communauté d'Agglomération.
- **Les activités « productives »** (petite et moyenne industrie, agriculture, viticulture, foresterie) **ont connu des évolutions lourdes en parallèle, avec une tendance à la baisse des productions et surtout de l'emploi généré. Le renforcement de ces activités suppose des choix spécifiques en matière d'aménagement** (développement des espaces d'activités, facilitation de l'implantation de bâtiments y compris certains générant des nuisances, protection « stricte » des espaces agricoles et viticoles, etc.), qui ne sont pas toujours compatibles avec les politiques de développement résidentiel.



La proximité de la métropole lyonnaise a permis au territoire d'accueillir un développement démographique important (afflux migratoires), avec des taux de croissance de la population de l'ordre de 1% par an depuis les années 1990, soit deux fois la moyenne nationale. Près de 10 000 navetteurs quotidiens sont recensés entre l'agglomération et la métropole, en premier lieu dans le sens Villefranche → Lyon. Le rôle de l'agglomération pour contribuer à l'accueil de populations et d'activités à l'échelle métropolitaine est clairement identifié dans les différentes stratégies qui encadrent l'aménagement du territoire (DTA, SCOT, inter-SCOT...).

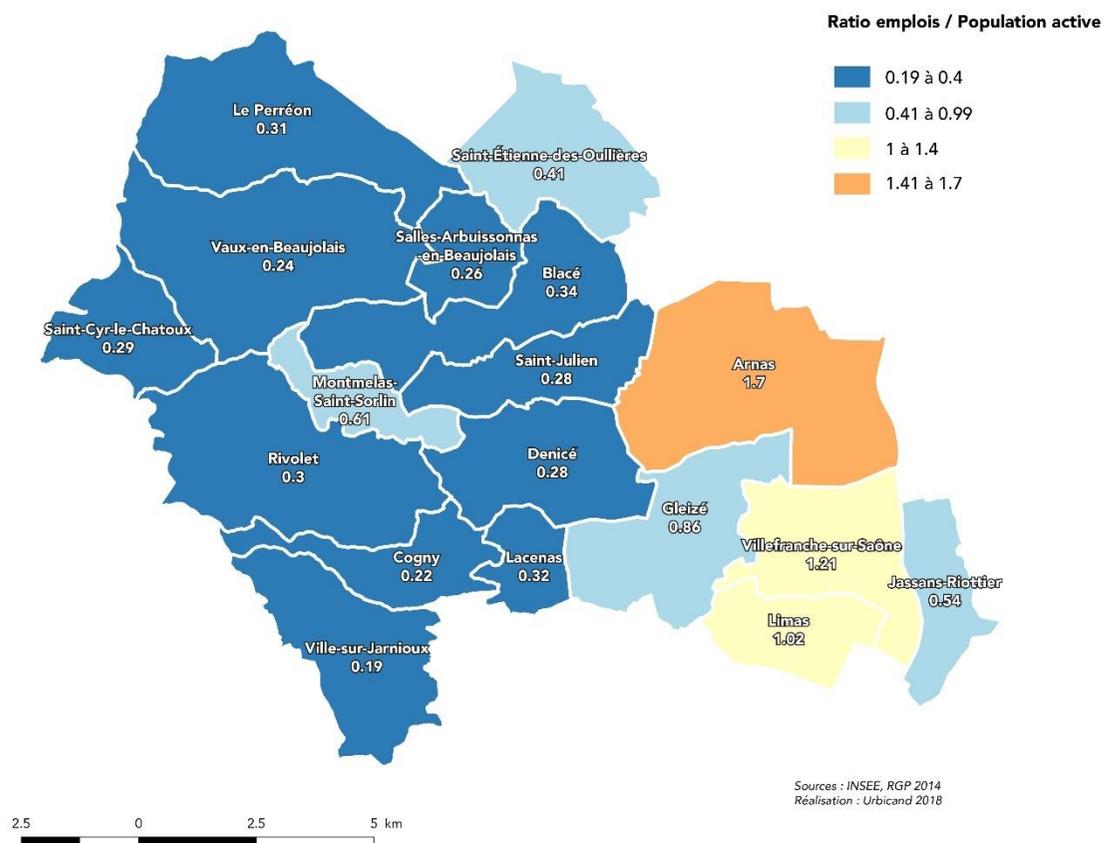
	Entrants dans l'agglomération	Sortants de l'agglomération
Echanges domicile – travail avec la Métropole Lyonnaise	2 500	6 900

La croissance démographique du territoire, portée par le desserrement de la métropole lyonnaise, est plus forte que la croissance de l'emploi sur place (+0,2% par an sur la dernière période), ce qui suppose un **phénomène de « résidentialisation »**, même si le ratio emplois / actifs global de l'EPCI reste supérieur à 1.

Le positionnement de l'agglomération par rapport à ces dynamiques représente un enjeu important, car l'accueil de populations, s'il est positif du point de vue de la vie économique du territoire, génère un certain nombre d'impacts qu'il convient de maîtriser : trafic routier lié aux déplacements pendulaire, étalement urbain et « mitage » résidentiel, résidentialisation du territoire...

Les espaces « ruraux » de la Communauté d'Agglomération accueillent un développement d'autant plus rapide en proportion (croissance démographique plus forte, diminution du ratio emplois / actifs). **Ce sont les espaces qui accueillent la résidentialisation du territoire, ce depuis plusieurs décennies.** Or, ces espaces sont particulièrement sensibles sur le plan paysager, environnemental, viticole, et leurs capacités d'accueil peuvent être questionnées. Ce sont, de plus, des espaces moins orientés vers l'accueil de population dans les documents d'échelle supérieure (DTA, SCOT).

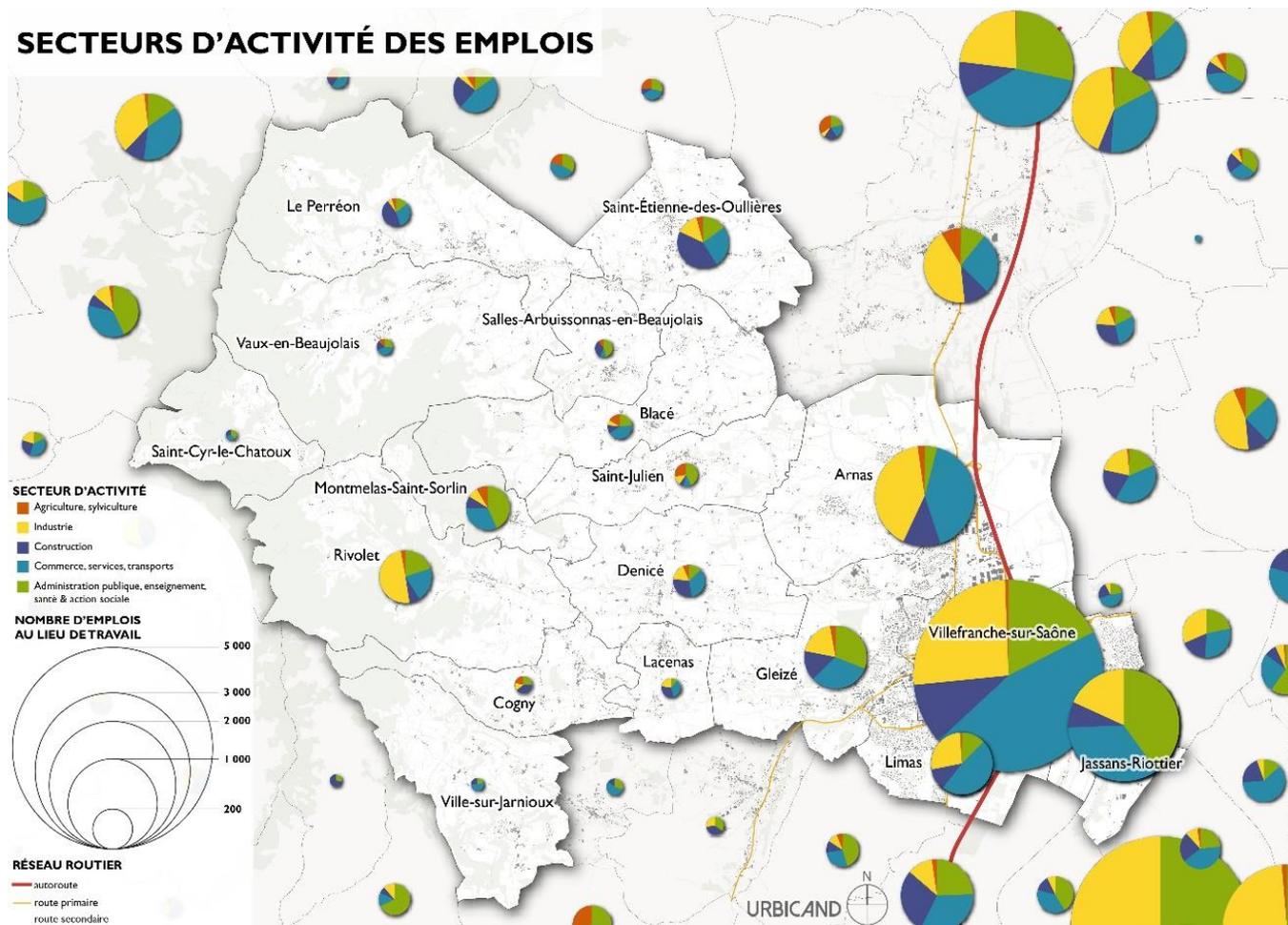
	Ratio Emploi- Population active
Arnas	1,70
Blacé	0,34
Cogny	0,22
Denicé	0,28
Gleizé	0,86
Jassans-Riottier	0,54
Lacenas	0,32
Le Perréon	0,31
Limas	1,02
Montmelas-Saint-Sorlin	0,61
Rivolet	0,30
Saint-Cyr-le-Chatoux	0,29
Saint-Étienne-des-Oullières	0,41
Saint-Julien	0,28
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	0,26
Vaux-en-Beaujolais	0,24
Villefranche-sur-Saône	1,21
Ville-sur-Jarnioux	0,19



5.1.4 Des secteurs d'activités diversifiés, avec une diminution des activités productives

Les activités se concentrent principalement sur le cœur urbain de l'agglomération. Cependant, l'ensemble des communes du territoire accueillent des emplois diversifiés :

- L'activité agricole est très présente sur le territoire des communes rurales. Cela s'explique par la présence des activités viticoles du Beaujolais, pourvoyeuses d'emplois dans les villages. Par ailleurs, l'emploi généré par la viticulture dépasse le cadre du secteur agricole puisque des activités de transformation peuvent classées dans l'industrie (caves coopératives notamment). La part de ces activités a toutefois tendance à diminuer du fait de difficultés que certains domaines viticoles du Beaujolais ainsi que par le phénomène de résidentialisation du territoire qui génère des emplois de services aux personnes.
- Le territoire accueille des activités industrielles, sur le pôle urbain de Villefranche-Arnas principalement mais également quelques PME PMI en milieu rural (petite industrie ou transformation liée à la viticulture notamment). L'industrie représente 16% de l'emploi sur place. Le poids de l'industrie dans l'emploi a fortement diminué au cours des dernières années du fait de la mécanisation des activités et des difficultés économiques pouvant générer des départs de certaines entreprises.
- L'emploi lié aux services a fortement augmenté, compensant en partie la baisse des emplois industriels. La vocation résidentielle croissante du territoire explique cette tendance, et le territoire accueille aujourd'hui une part d'activités de services importante (76% en cumulant l'ensemble des services publics et privés).
- L'économie du BTP représente environ 7% de l'emploi sur place.



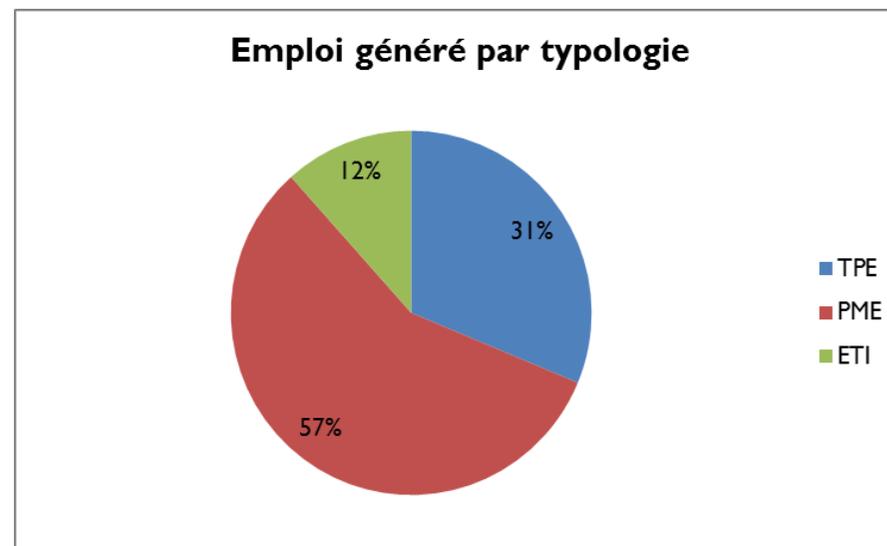
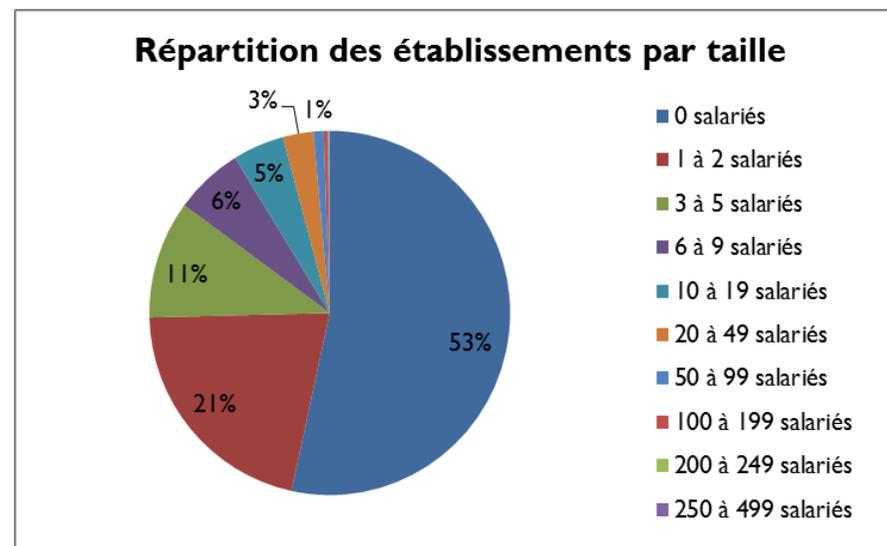
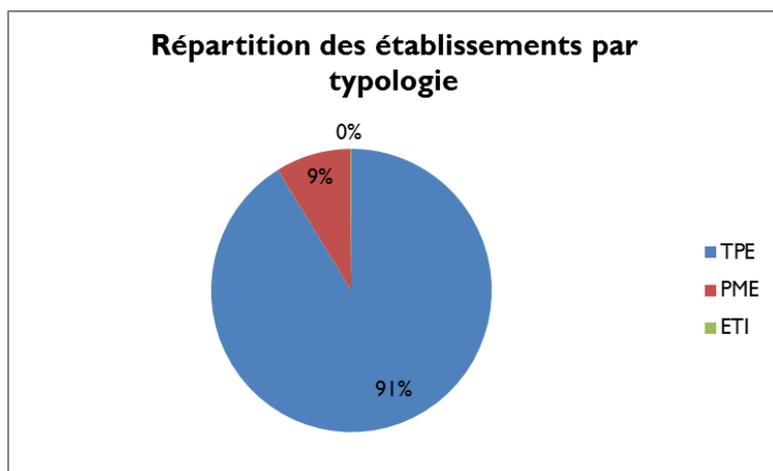
	agriculture	industrie	construction	commerce, les transports et les services divers	administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale
Arnas	56	902	250	1 115	364
Blacé	51	19	30	98	68
Cogny	9	5	29	34	32
Denicé	15	23	42	61	49
Gleizé	25	250	179	747	1 373
Jassans-Riottier	0	281	114	531	616
Lacenas	5	19	44	57	45
Le Perréon	59	15	63	98	56
Limas	17	263	144	1 168	411
Montmelas-Saint-Sorlin	13	5	5	32	73
Rivolet	15	9	9	20	15
Saint-Cyr-le-Chatoux	0	0	9	0	9
Saint-Étienne-des-Oullières	76	37	98	160	70
Saint-Julien	21	8	8	33	66
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	32	0	22	35	41
Vaux-en-Beaujolais	24	0	16	53	5
Villefranche-sur-Saône	75	3 013	995	9 878	5 607
Ville-sur-Jarnioux	18	8	17	33	21

5.1.5 Des tissus d'activités diversifiés, aux besoins différents

Le territoire de la CABVS accueille un tissu d'entreprises diversifié, avec près de 6 000 établissements employeurs (source : base SIREN 2018, données d'effectifs 2016).

Les entreprises du territoire présentent des typologies différentes, qui supposent des besoins d'aménagement également très différents :

- La majorité des entreprises sont des TPE (moins de 10 salariés), exerçant des activités dans tous les secteurs d'activités. La plupart de ces TPE (plus de 80% d'entre elles) emploient 2 salariés ou moins. En matière d'emploi généré, les TPE représentent environ un tiers des emplois du territoire.
- Le territoire accueille environ 500 PME (entre 10 et 250 salariés), soit 8,5% environ des entreprises locales. Ces entreprises sont les plus importantes en matière d'emploi généré, elles représentent entre 55% et 60% des emplois du territoire.
- Quelques ETI (Etablissements de Taille Intermédiaire) sont également recensées sur le territoire. Au nombre de sept (en 2018), elles représentent 12% de l'emploi sur place. Parmi ces gros employeurs, on retrouve des services publics (commune de Villefranche, Communauté d'Agglomération, centre hospitalier) et quelques grandes entreprises privées (Bayer, Bledina, Khuene Nagel, Autocars Planche)⁶.



⁶ Le départ du siège social de Bledina en 2017 a réduit le poids de cette entreprise dans l'emploi sur place

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – dynamiques économiques générales

- Un poids important du pôle urbain dans l'accueil des activités et emplois
- Une tendance à la stagnation de l'emploi sur place depuis la crise de 2008
- Une proximité de la métropole qui offre des perspectives de développement mais qui génère également une résidentialisation du territoire
- Des secteurs d'activité « productifs » de moins en moins importants en proportion, avec en particulier une diminution du poids de l'emploi industriel et agricole
- Une diversité de tissus d'activités à considérer, avec quelques grands établissements structurants, des PME importantes en termes d'emplois, et de nombreuses TPE

5.2 L'industrie et la construction

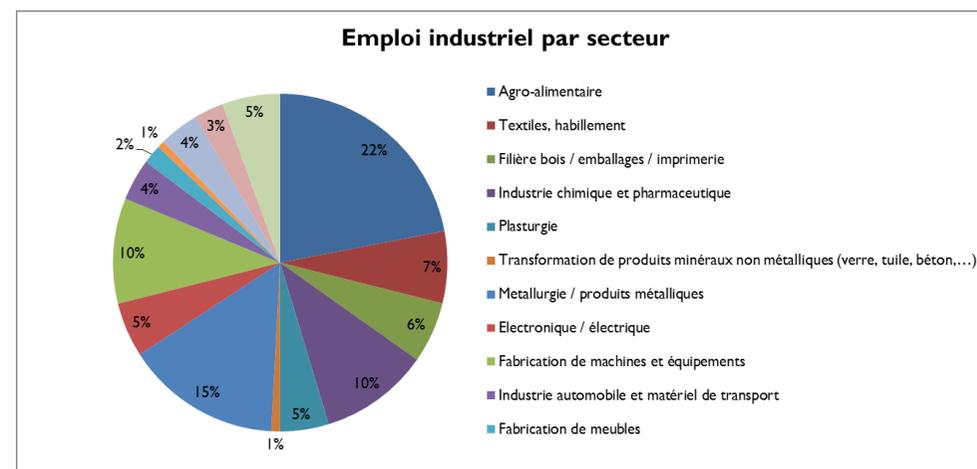
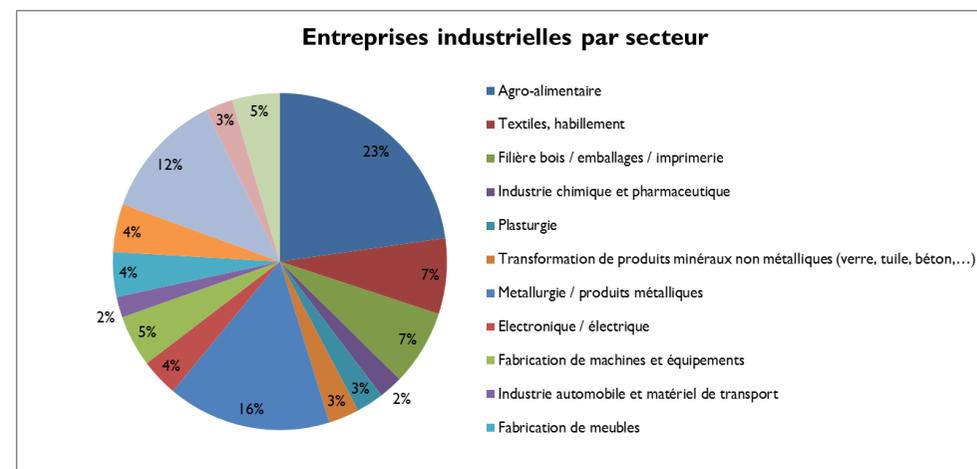
5.2.1 Des activités industrielles encore bien présentes, mais qui ont connu des difficultés importantes

Le territoire accueille des activités industrielles relativement importantes, avec environ 300 établissements pour près de 5000 emplois recensés. Ces emplois sont principalement localisés à Villefranche (plus de 3000 emplois), et dans une moindre mesure à Arnas (900 emplois) Jassans Riottier, Limas et Gleizé (environ 250 emplois dans chacune de ces trois communes). Le secteur industriel se distingue par des établissements de taille relativement importante, avec une taille moyenne de 15 salariés par établissement.

En termes de filières, les filières les plus représentées sont l'agro-alimentaire (22% des emplois industriels), et la métallurgie / fabrication de produits métalliques (16% des emplois industriels).

Entreprise	Taille	Commune	Sous-secteur d'activité
BLEDINA ⁷	500 à 999 salariés	VILLEFRANCHE	Agroalimentaire
BAYER SAS	250 à 499 salariés	LIMAS	Industrie chimique et pharmaceutique
SOLUSTIL	100 à 199 salariés	ARNAS	Métallurgie / produits métalliques
ENSTO NOVEXIA	100 à 199 salariés	VILLEFRANCHE	Electronique / électrique
HOZELOCK EXEL	100 à 199 salariés	ARNAS	Fabrication de machines et équipements
ETABLISSEMENTS ROMAIRE	50 à 99 salariés	ARNAS	Métallurgie / produits métalliques
MORANCE SOUDURE	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Plasturgie
ADESIA	50 à 99 salariés	ARNAS	Textiles, habillement
TEINTURES ET IMPRESSIONS DE LYON	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Filière bois / emballages / imprimerie
HOUGHTON	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Industrie chimique et pharmaceutique
SPEED FRANCE S A S	50 à 99 salariés	ARNAS	Plasturgie
SPICER France	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Industrie automobile et matériel de transport
GARDETTE INDUSTRIE	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Métallurgie / produits métalliques
ENEDIS	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur
VEOLIA EAU CIE GEN DES EAUX	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Gestion des eaux et des déchets
REEL	50 à 99 salariés	VILLEFRANCHE	Fabrication de machines et équipements

⁷ Le départ du siège social de Bledina en 2017 a réduit le poids de cette entreprise dans l'emploi sur place



Les activités industrielles ont connu des restructurations importantes au cours des dernières décennies, et restent relativement fragiles. L'emploi industriel représente 16% de l'emploi total en 2015, contre plus de 18% en 2010, et 800 emplois industriels ont été

perdus sur cette période de cinq ans. Les pertes les plus importantes ont été constatées à Villefranche (500 emplois perdus en 5 ans) et à Jassans Riottier (150 emplois perdus).

5.2.2 Des activités de construction en légère progression

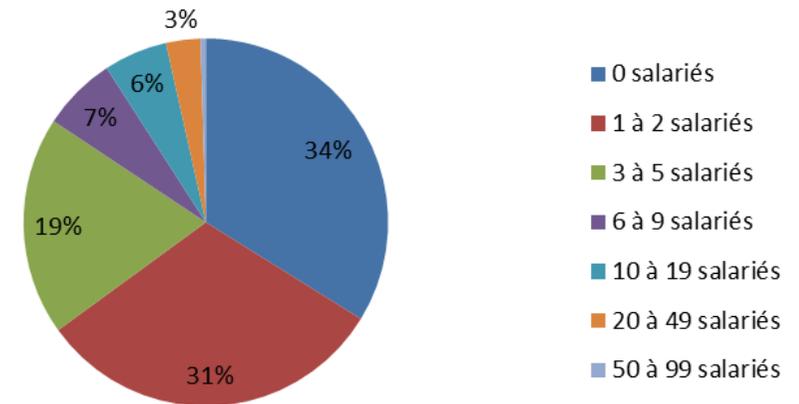
Les activités de construction, si elles ne représentent que 7% des emplois du territoire (environ 2100 emplois), ont vu leur poids légèrement progresser entre 2010 et 2015. Elles sont présentes dans un grand nombre de communes (artisanat BTP diffus) avec toutefois une concentration plus importante à Villefranche sur Saône (plus de 1000 emplois), dans les communes de la première couronne (entre 100 et 300 emplois par commune) et à Saint Etienne des Oullières (une centaine d'emplois).

On retrouve entre 400 et 450 entreprises de construction sur le territoire, ces entreprises étant d'une taille moyenne relativement limitée (4 emplois par établissement en moyenne, avec une majorité d'entreprises sans salariés).

Le secteur de la construction a connu des difficultés depuis la crise économique de 2008, avec un ralentissement de son développement. Toutefois, ce secteur conserve un potentiel de développement, notamment au regard des besoins importants de réhabilitation, de mise aux normes énergétiques et de renouvellement des espaces urbains et villageois existants à anticiper pour les prochaines années.

Les entreprises du secteur de la construction sont confrontées à des enjeux d'adaptation par rapport à ces nouveaux marchés (formation, qualification, notamment par rapport à la rénovation du bâti existant), adaptation qui peut être complexifiée par la multiplicité des entreprises de petite taille.

Taille des entreprises du secteur de la construction



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – industrie et construction

- ➔ Des activités industrielles qui pèsent encore beaucoup avec près de 5000 emplois sur place
- ➔ Des restructurations industrielles qui impactent le territoire, avec une diminution de l'emploi généré par ce secteur
- ➔ Des activités de construction en progression, malgré un ralentissement depuis la crise économique de 2008

5.3 Les services et les activités commerciales

5.3.1 Les services publics, premier employeur du secteur tertiaire

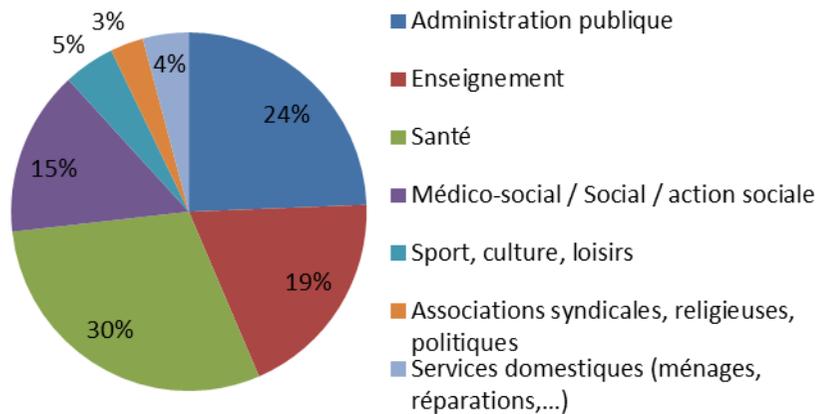
Le secteur tertiaire a connu un développement notable depuis le début des années 2000, en jouant un rôle important pour compenser les pertes d'emploi des secteurs productifs (industrie, agriculture).

Le secteur des services aux personnes, en intégrant les services publics, représente le principal employeur du secteur, avec plus de 1000 établissements pour plus de 10 000 emplois (hors transports et commerces). Ce secteur accueille des établissements de taille importante, notamment concernant les administrations (50 salariés par établissement en moyenne), les activités médico-sociales (15 salariés par établissement) et l'enseignement (14 salariés par établissement). Les services « publics » (administrations, enseignement, santé, culturel et social) représentent à eux seuls près de 9 500 emplois, ce qui montre leur importance dans les dynamiques locales.

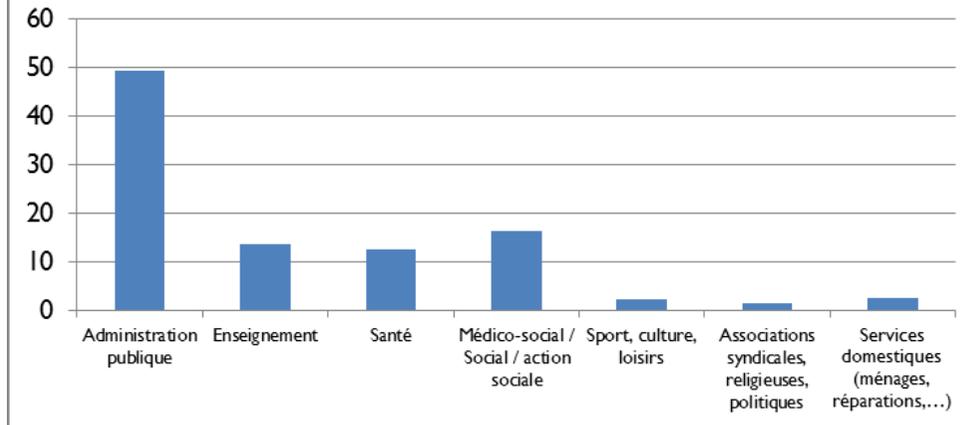
Des questions importantes se posent concernant ces services et leur développement au cours des prochaines années :

- La tendance à la restructuration des services publics peut, dans certains cas, engendrer des diminutions d'emplois (fermetures de services, non remplacement de personnel,...). Toutefois, il est également possible que le pôle de Villefranche sur Saône accueille, au cours des prochaines années, des établissements de services publics dans le cadre de restructurations à l'échelle de l'aire urbaine lyonnaise.
- Les services aux personnes « privés » et notamment les services à domicile sont des services susceptibles de se développer au cours des prochaines années, en lien avec l'évolution des comportements des ménages, et en lien avec le vieillissement des populations qui génère des besoins accrus.

Emplois générés par le secteur des services publics et des services aux personnes



Taille moyenne des établissements



Etablissement	Commune	Taille	Secteur d'activité
CTRE HOSPITALIER VILLEFRANCHE S SAONE	GLEIZE	1 000 à 1 999 salariés	Santé
COMMUNE DE VILLEFRANCHE SUR SAONE	VILLEFRANCHE	500 à 999 salariés	Administration publique
CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE	VILLEFRANCHE	250 à 499 salariés	Administration publique
DIR INTERREGIONALE SCES PENITENTIAIRES	VILLEFRANCHE	100 à 199 salariés	Administration publique
LYCEE POLYVALENT CLAUDE BERNARD	VILLEFRANCHE	100 à 199 salariés	Enseignement
LYCEE GEN & TECHNO L ARMAND	GLEIZE	100 à 199 salariés	Enseignement
COMMUNE DE GLEIZE	GLEIZE	100 à 199 salariés	Administration publique
POLYCLINIQUE DU BEAUJOLAIS	ARNAS	100 à 199 salariés	Santé
AZUR SENIOR	VILLEFRANCHE	100 à 199 salariés	Santé
AGIVR SIEGE SOCIAL	LIMAS	100 à 199 salariés	Médico-social / Social / action sociale
ASS DE GESTION DES ETS DE L ASSOMPTION	VILLEFRANCHE	100 à 199 salariés	Enseignement
OGEC NOTRE DAME	VILLEFRANCHE	100 à 199 salariés	Enseignement

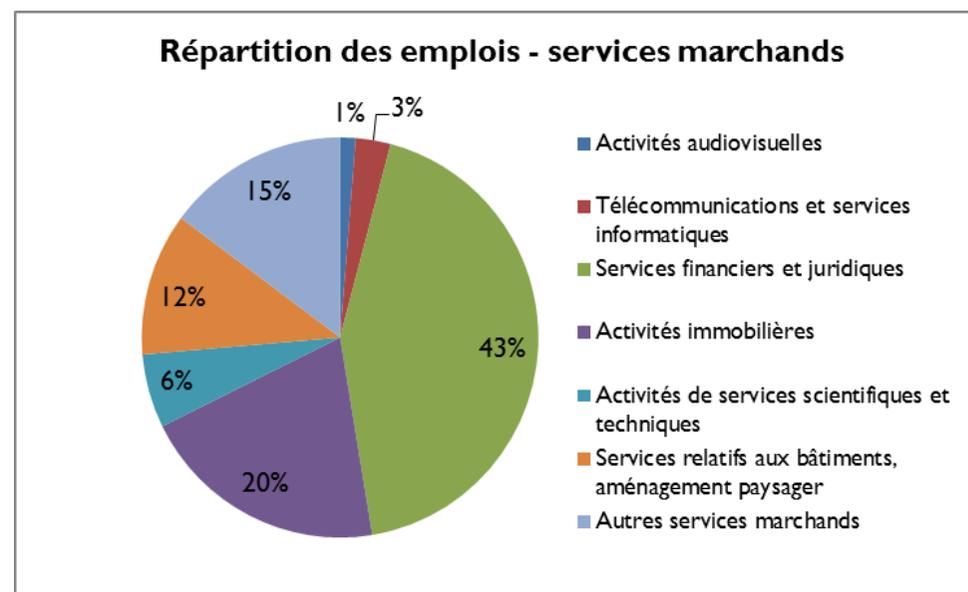
5.3.2 Les services marchands, un secteur en développement

Le secteur des services marchands (hors commerces), s'il pèse moins que le secteur public dans les dynamiques tertiaires, représente une source d'emploi importante, avec plus de 3000 établissements pour 6600 emplois sur place. Ils se sont développés depuis les années 1990, parallèlement à la diminution de l'emploi industriel.

Ce secteur présente la particularité d'être composé d'entreprises plutôt petites, la moyenne étant de 2 emplois par établissement (salarié ou non).

Les services financiers et juridiques sont les plus importants (conseil financier et juridique, assurances et gestion de fonds, activités comptables,...), qu'ils soient destinés aux entreprises ou aux particuliers.

Les activités immobilières, qui intègrent les activités des bailleurs, pèsent également dans l'activité locale.



Ces activités marchandes devraient continuer de se développer au cours des prochaines années, le contexte étant favorable :

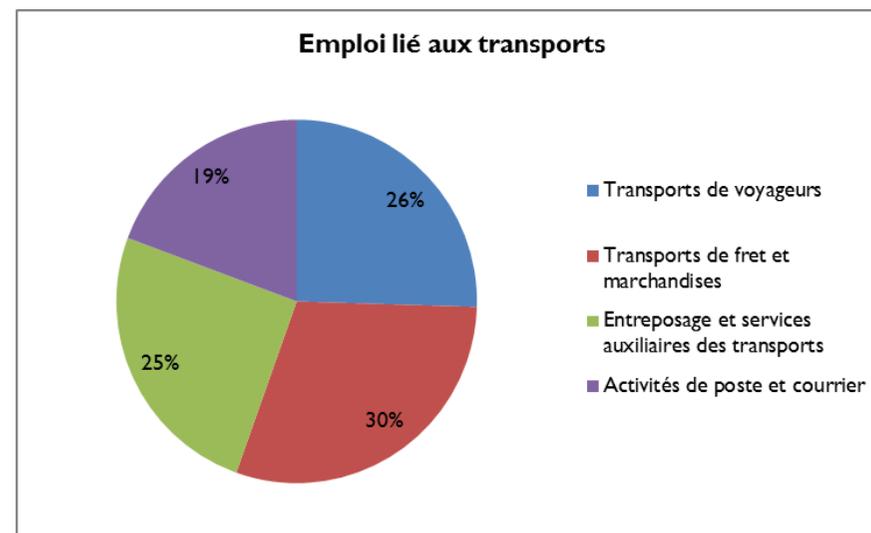
- Le desserrement des populations et activités économiques à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon devrait se poursuivre, générant des créations d'activités marchandes que ce soit pour les habitants ou les entreprises. L'accueil de services non marchands génère, de manière indirecte, la création d'activités marchandes.
- Les dynamiques immobilières sont intenses, en particulier au niveau des communes « urbaines » de l'agglomération, ce qui devrait conforter les activités constatées dans ce secteur.

Etablissement	Commune	Taille (salariés)	Secteur d'activité
SOC SEGUIGNE ET RUIZ	GLEIZE	200 à 249	Services relatifs aux bâtiments, aménagement paysager
CERVIN	LIMAS	100 à 199	Services relatifs aux bâtiments, aménagement paysager
BNPSI	VILLEFRANCHE	100 à 199	Autres services marchands
SECURITAS FRANCE SARL	VILLEFRANCHE	100 à 199	Autres services marchands
AGC DU RHONE ABC	VILLEFRANCHE	50 à 99	Services financiers et juridiques
MEDIAPOST	VILLEFRANCHE	50 à 99	Activités de services scientifiques et techniques
CONSEIL ET EXPERTISE RHONE ALPES	VILLEFRANCHE	50 à 99	Services financiers et juridiques
ORANGE	VILLEFRANCHE	50 à 99	Télécommunications et services informatiques
GROUPE JLO	VILLEFRANCHE	50 à 99	Services financiers et juridiques
LYDARIS	VILLEFRANCHE	50 à 99	Services financiers et juridiques
HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	VILLEFRANCHE	100 à 199	Activités immobilières
OFFICE PUB HABITAT DEP RHONE	VILLEFRANCHE	100 à 199	Activités immobilières

5.3.3 Des activités de transport bien présentes, avec des enjeux de développement à anticiper

Le secteur des transports représente un secteur particulier, générant à lui seul près de 2000 emplois sur le territoire pour une centaine d'établissements. Ce secteur, qui se distingue par des établissements de grande taille (plus de 20 emplois par établissement), recouvre plusieurs champs d'activités différentes, avec en particulier :

- Les activités de transports de voyageurs, employant environ 500 personnes sur le territoire.
- Les activités de fret et de logistique, employant plus de 1000 personnes en intégrant les services auxiliaires.
- Les activités postales.



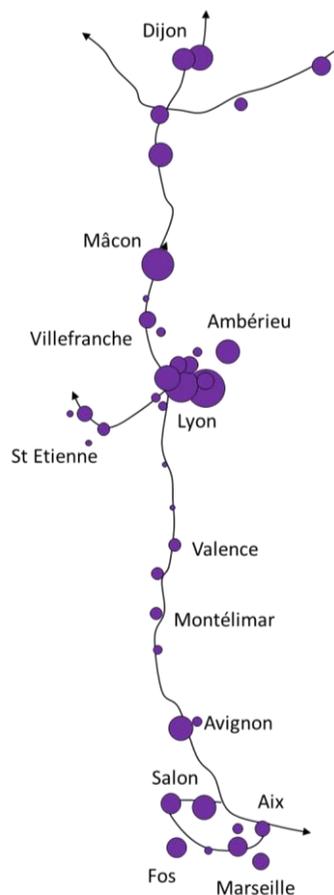
Plusieurs pistes de développement sont à anticiper concernant les activités de transport :

- Le transport de voyageurs représente un secteur qui devrait se conforter à l'avenir, les transports collectifs étant très importants pour permettre les mobilités à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon. Les migrations domicile travail entre le secteur de Villefranche et la métropole se sont fortement intensifiées, générant des besoins en matière de transport de voyageurs.

- Le développement du transport de fret peut représenter une opportunité sous réserve que les activités multimodales se développent à l'échelle de la vallée de la Saône et du Rhône. Les équipements portuaires et ferrés de la ville de Villefranche sur Saône peuvent représenter une opportunité sur le long terme, les flux logistiques sur l'axe nord sud étant très importants. Le déficit de foncier potentiel laisse toutefois peu de marges de manœuvres pour le développement des activités d'entreposage, notamment pour la logistique routière conventionnelle.

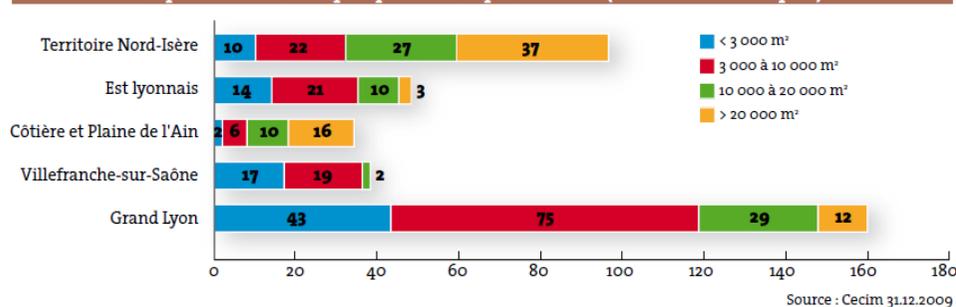


Capacités logistiques sur le couloir Rhône Saône, source Atlas National de la Logistique - les pastilles sont proportionnelles au nombre d'entrepôts ou plates-formes logistiques de plus de 5000 m²



L'étude logistique, menée en 2010 à l'échelle de la région urbaine de Lyon (étude OMPREL) a mis en évidence les capacités plutôt modestes du secteur de Villefranche-sur-Saône en matière d'entreposage. Ce secteur est un des secteurs de l'aire urbaine le moins doté, notamment en comparaison avec les capacités de la Métropole Lyonnaise et du secteur Nord Isère.

Répartition des entrepôts par taille et par territoire (en nombre d'entrepôts)



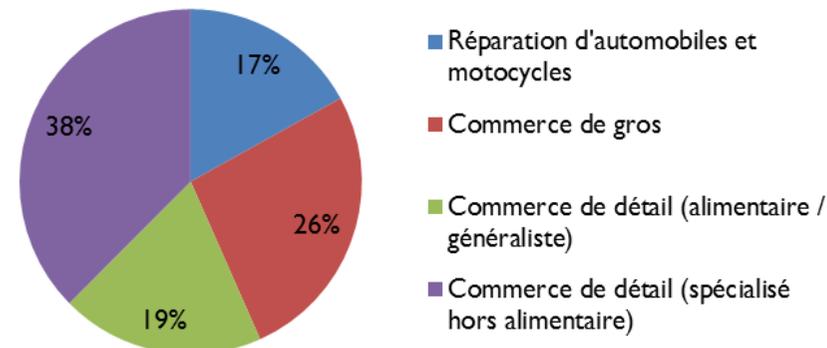
5.3.4 Le secteur commercial : des dynamiques particulièrement importantes sur le territoire

Le secteur commercial : un secteur pourvoyeur d'emplois

Le secteur commercial représente un secteur économique à part entière, avec près de 1000 établissements pour plus de 5000 emplois générés (salariés et non-salariés). Le commerce de détail représente le plus important sous-secteur en matière d'emplois (près de 3000 emplois).

Concernant le poids des « grandes surfaces » alimentaires et généralistes (supermarchés, hypermarchés, grands magasins) en matière d'emploi, il n'est pas majoritaire, mais on dénombre tout de même environ 650 emplois directs pour une quinzaine d'établissements.

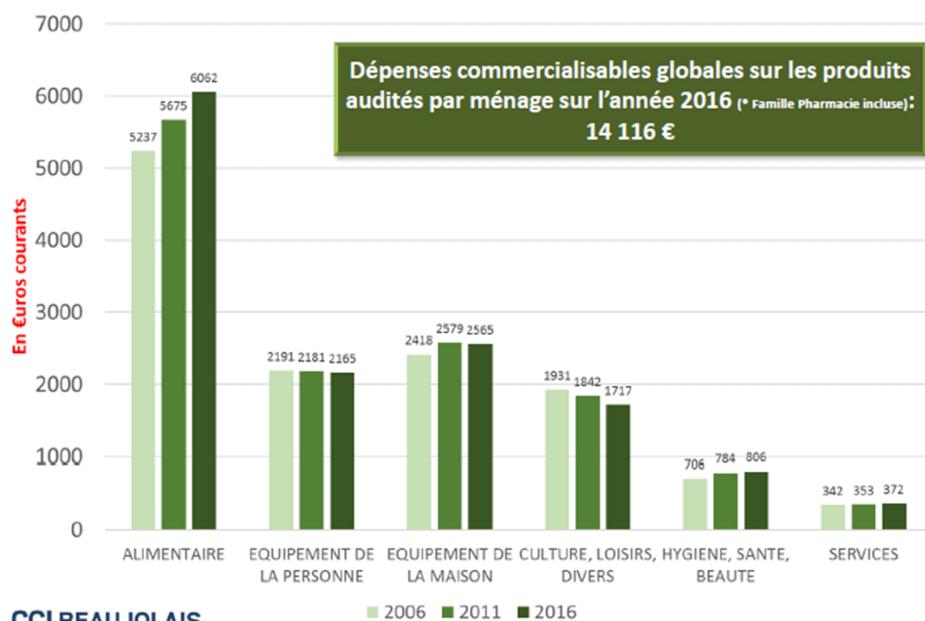
Répartition des emplois - secteur commercial



Un potentiel de consommation qui évolue à la hausse, porté par la croissance démographique

L'étude de consommation des ménages menée à l'échelle de la CCI Beaujolais une diminution des dépenses commercialisables par ménages, de l'ordre de 5% entre 2006 et 2016. La part des dépenses consacrées à l'alimentaire tend à augmenter, quand les dépenses sur l'occasionnel tendent à diminuer (équipement de la personne, équipement de la maison, culture / loisirs).

Toutefois, le nombre de ménages augmente sur le territoire de la CABVS, avec une augmentation de plus d'un pourcent par an entre 2009 et 2014 (données INSEE). Le nombre de ménages progresse donc deux fois plus vite que la diminution des dépenses commercialisables moyennes, d'où une augmentation des dépenses potentielles du territoire dans son ensemble.



CCI BEAUJOLAIS

9

Dépenses commercialisables, source Enquête Ménages, CCI Beaujolais

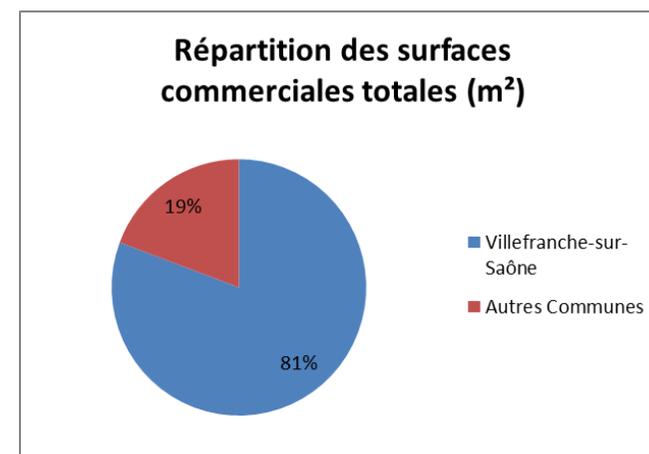
Une croissance des surfaces de vente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Des surfaces de vente relativement importantes, avec un rôle important de la ville de Villefranche sur Saône

Les surfaces de vente cumulées à l'échelle de l'agglomération sont estimées à environ 163 000 m². La densité commerciale du territoire est très élevée, avec une densité de plus de 2 250 m² / 1000 habitants. Cette situation s'explique, en partie, par le rayonnement de la polarité commerciale de Villefranche sur Saône bien au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération.

	Surfaces de vente estimées (données ICODE)	Densité commerciale (données ICODE)
CAVBS	163 000 m ²	2 250 m ² / 1000 habitants
Territoire de référence – département du Rhône	2 500 000 m ²	1 450 m ² / 1000 habitants
Territoire de référence – métropole de Lyon	1 950 000 m ²	1 500 m ² / 1000 habitants

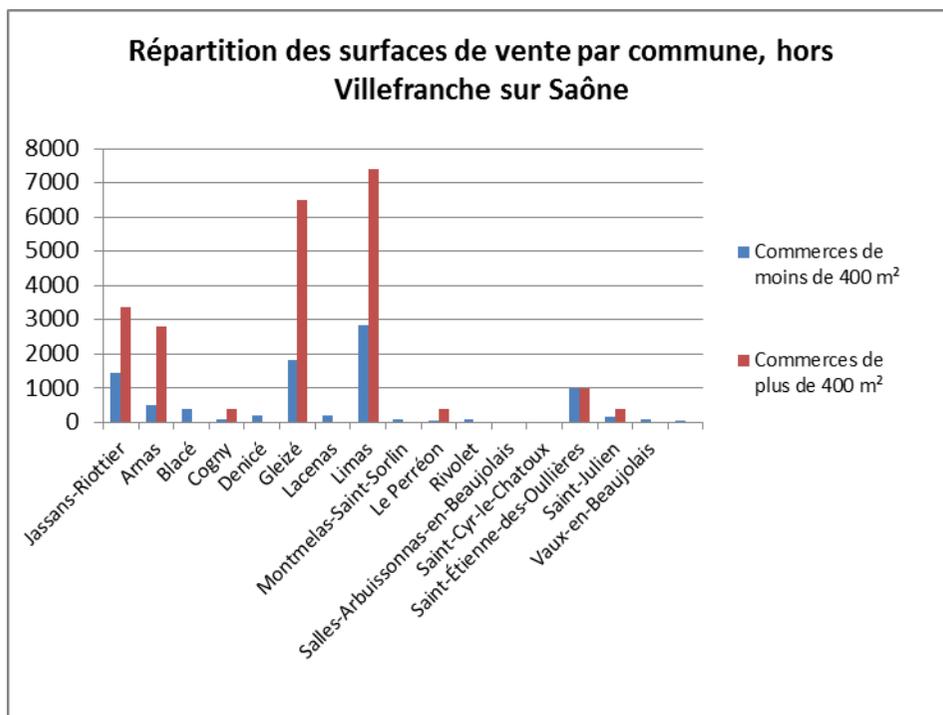
La ville de Villefranche accueille environ 80% des commerces, et 80% des surfaces de vente du territoire (plus de 130 000 m² de surfaces de vente cumulées pour la ville centre uniquement).



En termes de typologies de commerces :

- Les commerces de moins de 400 m² représentent 80% des commerces en nombre d'établissements, pour seulement 30% des surfaces de vente.
- Les commerces de plus de 400 m² représentent 20% des commerces, pour 70% des surfaces de vente.

En-dehors de la ville centre, c'est dans les communes de la couronne de la polarité urbaine que l'on retrouve les surfaces commerciales les plus importantes (cf. graphique ci-après). Le bourg de Saint Etienne des Oullières ressort également, dans une moindre mesure, du fait de son équipement commercial un petit peu plus important.



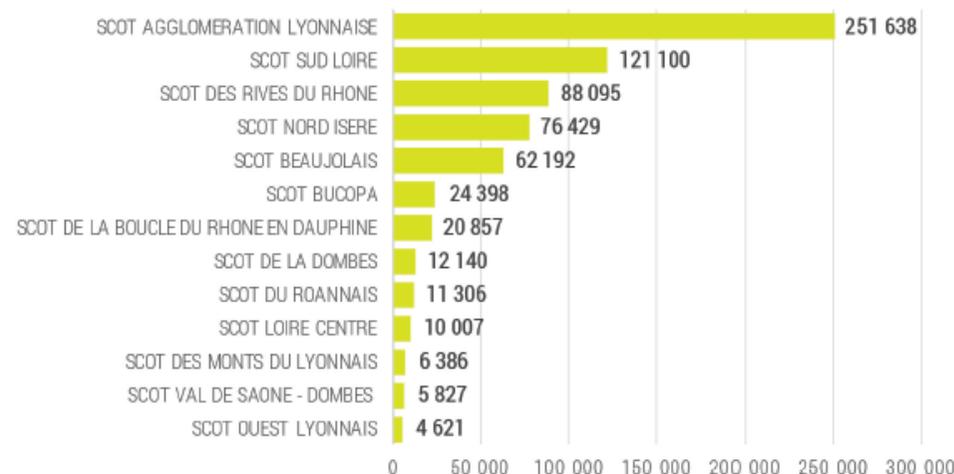
La croissance des surfaces de vente à l'échelle des SCOT de l'aire métropolitaine lyonnaise

Le territoire du SCOT Beaujolais représente, à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise, un territoire particulièrement dynamique en matière de développement des surfaces commerciales, bien qu'il ait accueilli moins de projets que d'autres SCOT (Nord Isère, Rives du Rhône, Sud Loire).

Le graphique ci-dessous, issu d'une publication des agences d'urbanisme de Lyon et de Saint Etienne, montre le bilan des surfaces accordées en CDAC et, le cas échéant, en CNAC, entre 2009 et 2017, par SCOT.

Surfaces de vente accordées par les Commissions par Scot entre 2009 et 2017 (en m²)

Source : BDD CDAC/CNAC, traitements Agences

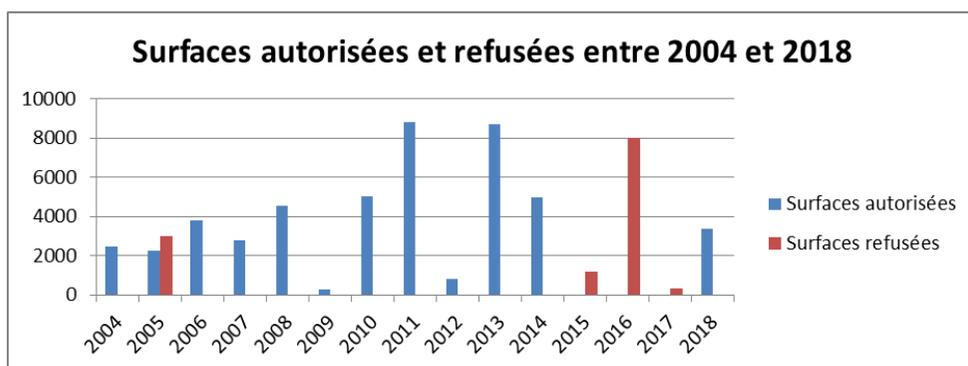


La croissance des surfaces de vente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

L'analyse des autorisations d'exploitation commerciale déposées entre 2004 et 2018 permet s'esquisser l'évolution des surfaces de vente sur le territoire de la Communauté d'Agglomération sur cette période, bien que certains projets autorisés ne soient pas encore concrétisés. Les projets abandonnés, ou ayant fait l'objet de demandes d'autorisation redondantes (« doubles comptes ») n'ont pas été comptabilisés. Les chiffres indiqués ne concernent que les dossiers examinés en CDAC (ensembles commerciaux de plus de 300 m² avant 2009, de plus de 1000 m² depuis 2009, sauf saisine spéciale de la commission).

Entre 2004 et 2018, le développement de plus de 45 000 m² supplémentaires a été autorisé en CDAC et en CNAC (le cas échéant), le taux de refus des commissions restant relativement faible (environ 20%), mais les refus ont été plus importants au cours des dernières années, avec le durcissement des politiques d'aménagement commercial à l'échelle nationale.

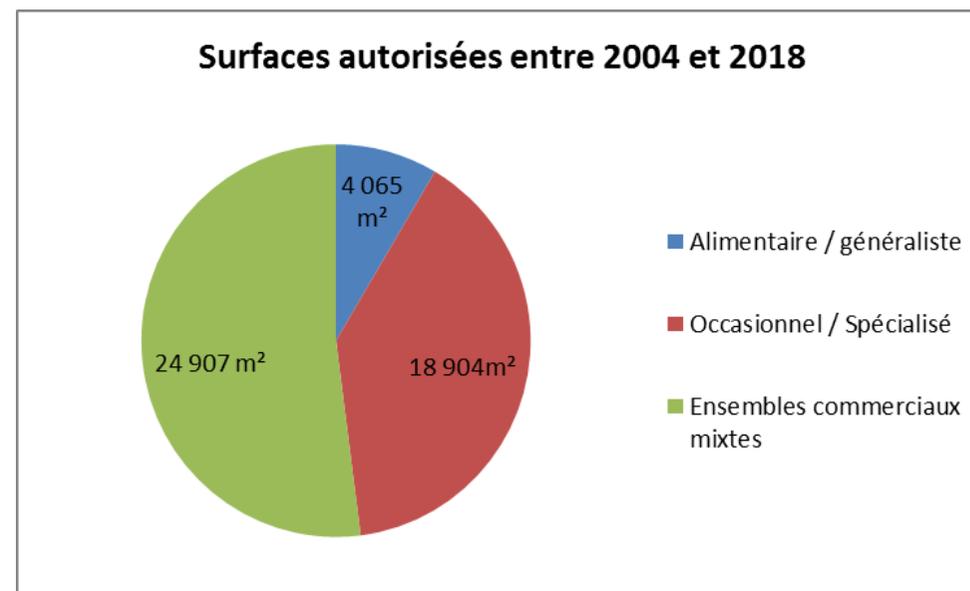
Le refus le plus important a concerné le projet d'ensemble commercial « Village Beaujolais » à Gleizé (surface de vente globale d'environ 8 000 m²), en cours d'élaboration depuis plusieurs années (premières demandes en 2007) et refusé en CNAC en 2016.



Au final, en matière de localisation des nouvelles surfaces de vente, ces dernières ont été exclusivement localisées à Villefranche, et en grande majorité dans les zones commerciales « périphériques », les projets commerciaux dans le centre historique passant pour la plupart en-dehors du cadre des autorisations d'exploitation commerciale (surfaces de vente moins importantes).

En matière de typologie de projets, les projets de développement de grandes surfaces alimentaires ou généralistes restent relativement peu importants en proportion, l'offre étant déjà importante. Les projets ont surtout concerné :

- Le développement des grandes et moyennes surfaces spécialisées (non alimentaire) : Décathlon, Chaussea, Keria, Fly, Mr Bricolage, Conforama,...
- Le développement des ensembles commerciaux « mixtes » composés de cellules à vendre ou à louer (galeries adossées à des grandes enseignes alimentaires ou ensembles de cellules en zones commerciales).



Des enjeux d'équilibre territorial liés aux flux de consommation

Le pôle commercial de Villefranche rayonne de manière importante sur le territoire de la CAVBS :

- L'emprise commerciale du pôle sur le territoire intercommunal est très importante pour le secteur alimentaire (>95%) mais également pour le secteur non alimentaire (>75%).
- L'étude de flux réalisée par la CCI à l'échelle du secteur Beaujolais montre, en outre, une attractivité du territoire vis-à-vis du département de l'Ain (plus de 10% du chiffre d'affaire alimentaire du secteur Beaujolais de la CCI est réalisé en captant des flux de l'Ain, plus de 20% pour le non alimentaire), mais également une attractivité vis-à-vis du reste du département du Rhône.

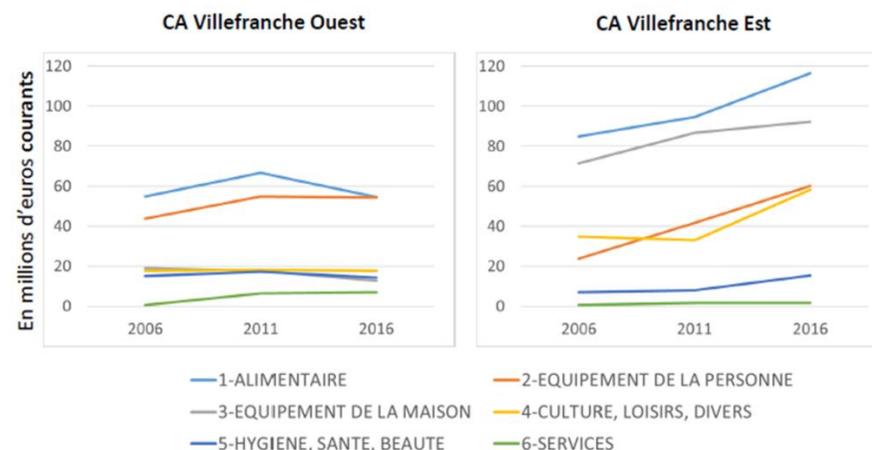
L'enquête de consommation menée par la CCI a également montré d'importantes évolutions dans la répartition des dépenses commercialisées par taille d'enseignes, avec en particulier :

- Une captation des dépenses supplémentaires principalement par les grandes surfaces entre 2006 et 2016, que ce soit pour l'alimentaire ou le non alimentaire.
- Une stagnation des dépenses dans les petits commerces (moins de 300 m² de surface de vente), avec une légère hausse sur le secteur non alimentaire.
- Un développement progressif de la vente à domicile et du e-commerce, qui représente, en 2016 et à l'échelle de la CCI Beaujolais, une « évansion » de plus de 8%, avec une progression de plus de 2 points entre 2011 et 2016.

Au niveau de la ville de Villefranche sur Saône, des enjeux d'équilibre commercial relativement marqués sont également mis en évidence dans le cadre de l'étude de la CCI :

- Le secteur de Villefranche « Ouest », qui intègre le centre historique et les pôles commerciaux situés à l'Ouest du centre (Auchan en particulier), a vu son chiffre d'affaires stagner entre 2006 et 2016, avec une diminution du chiffre d'affaires alimentaires depuis 2011. Le chiffre d'affaire de ce secteur est passé de 151 millions d'euros (courants) en 2006 à 160 millions d'euros en 2016. En termes de part de marchés, le secteur ouest a perdu des parts dans tous les secteurs d'activités, sauf dans le secteur des services qui reste assez dynamique.

- Le secteur de Villefranche « Est », qui intègre toute la partie de la commune à l'est de la voie ferrée (dont les principales zones commerciales) a vu son chiffre d'affaire évoluer plus positivement. C'est ce secteur plus « périphérique » qui a capté la croissance globale du chiffre d'affaire commercial ces dernières années, ce qui est cohérent avec l'évolution des surfaces de vente, qui ont beaucoup plus évolué dans ce secteur. Le chiffre d'affaire global du secteur « Villefranche Est » est passé de 222 millions d'euros en 2006 à 344 millions d'euros en 2016.



Des orientations d'aménagement commercial définies dans le cadre du SCOT

Le SCOT du Beaujolais comporte un volet commercial actualisé en 2018. Ce volet commercial reconnaît le pôle commercial de Villefranche comme un pôle majeur, avec des fonctions métropolitaines à conforter à la fois au niveau du centre-ville (centralité d'échelle métropolitaine) et au niveau de la zone commerciale périphérique du Boulevard de l'Europe (pôle de périphérie métropolitain).

Plusieurs dispositions sont intégrées au volet commerce du SCOT concernant le développement des nouveaux projets commerciaux :

- Le développement de la zone commerciale de périphérie (Boulevard de l'Europe / Th. Braun) est envisagé dans le SCOT, avec un objectif maximal de consommation foncière fixé à 4 hectares (sur foncier nu et en renouvellement urbain sur des espaces sans vocation commerciale initiale).

Le SCOT définit également, pour la localisation périphérique, des objectifs de surface de vente par types d'achat (achats réguliers, occasionnels lourds / légers, achats exceptionnels).

- Le développement des nouvelles implantations et extensions d'unités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente est à éviter en-dehors des localisations préférentielles (centre-ville et zone commerciale de Villefranche). Le SCOT prévoit une exception pour le développement du Village Beaujolais à Gleizé.
- L'accueil des nouveaux commerces de moins de 300 m² de surface de vente est à réaliser en priorité dans les centralités urbaines, de quartier et villageoises. Les localisations préférentielles de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des nouvelles implantations d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente.
- Le développement de projets commerciaux « isolés » guidés par des logiques de flux routiers et situés à l'écart des enveloppes urbaines est à éviter.

Le volet commerce du SCOT prévoit, en outre, des possibilités de développement des commerces existants, avec des plafonds d'extension par taille de commerce (cf. tableau ci-dessous).

surface actuelle	≤300 m ²	301 à 1000 m ²	1001 à 2500 m ²	2501 à 4000 m ²	> 4000 m ²
extension plafond (m ²)	200 m ²	300 m ²	500 m ²	800 m ²	1000 m ²

Toutes ces surfaces sont exprimées en m² de vente

- Une position intéressante pour le développement des transports et de la logistique multimodale, avec des enjeux à long terme de valorisation du port de Villefranche sur Saône – des perspectives plus limitées pour la logistique « routière » du fait du peu de capacités foncières
- Des activités commerciales qui se sont bien développées ces dernières années, notamment avec la croissance des espaces commerciaux périphériques (zones commerciales de Villefranche)
- Des enjeux d'équilibre entre les différents espaces commerciaux, notamment entre le centre historique de Villefranche et les espaces périphériques

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – services et activités commerciales

- Un secteur tertiaire qui s'est considérablement renforcé ces dernières années, avec un poids majeur dans l'emploi sur place (plus de 16 000 emplois)
- Un emploi tertiaire fortement lié aux grands établissements de services aux personnes, notamment les établissements de services publics (administration, santé...)
- Des services « marchands » légèrement moins représentés mais qui ont connu un développement notable des dernières années

5.4 Les activités agricoles et forestières

5.4.1 Le secteur du val de Saône : un potentiel agricole important mais soumis à de fortes pressions

Une activité agricole diversifiée mais en recul

Le Val de Saône regroupant les communes de Villefranche, Jassans Riottier, Limas, Gleizé et Arnas est caractérisé par une activité agricole de plaine. Sur ce secteur, la nature des sols, le relief et les contraintes urbanistiques et environnementales sont autant d'éléments qui ont influencé les orientations culturelles.

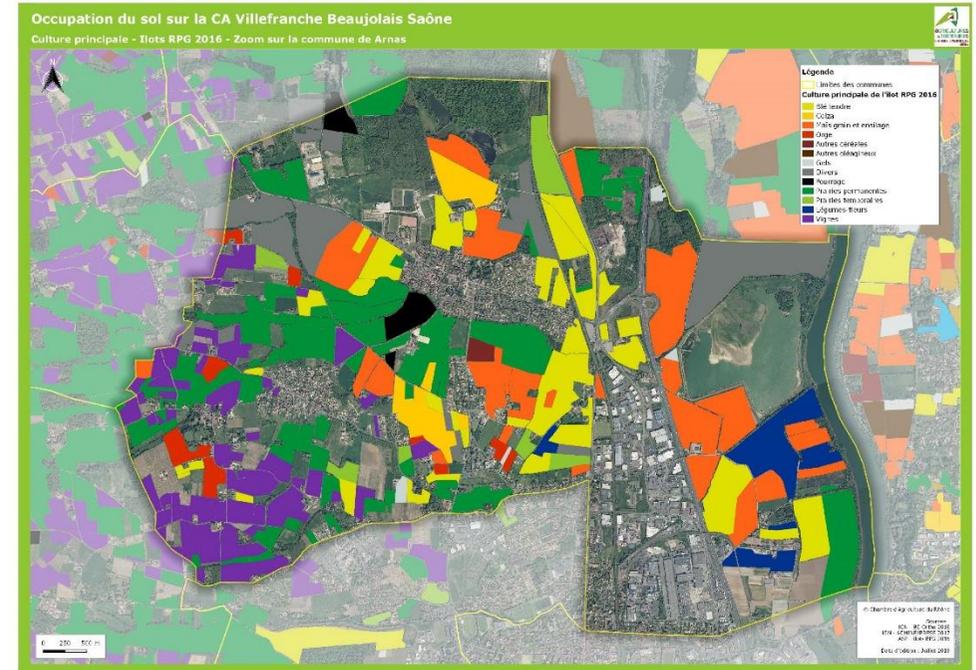
Le Val de Saône se caractérise par la présence de prairies, de terres labourables et de parcelles de maraîchage.

- La plaine d'Arnas qui constitue un premier niveau de terrasses au-dessus de la Saône est caractérisée par une agriculture tournée vers les grandes cultures, les prairies et l'activité pépinières.
- Les activités viticoles sont quant à elles localisées sur les zones de coteaux plus ou moins vallonnés.
- Enfin, les fonds de vallées, de moindre valeur agronomique ont favorisées la présence des prairies et grandes cultures.

Au même titre qu'à l'échelle nationale, les exploitations du secteur du Val de Saône sont en diminution. On comptait en effet 156 exploitations agricoles ayant leurs sièges sur ces cinq communes alors qu'elles n'étaient plus que 96 en 2010 (source RGA).

Au niveau des productions, on assiste à un recul des surfaces en vignes au profit des surfaces en prairies. Les surfaces en maraîchage se maintiennent ces dernières années. L'élevage est très peu présent même si quelques exploitations subsistent. Sur les zones de coteaux, on trouve de la vigne qui tend à disparaître petit à petit au profit des prairies : sur ces secteurs, la crise viticole engendre l'abandon de vignes qui laissent désormais place à l'élevage.

La carte de l'occupation du sol de la commune d'Arnas témoigne de la diversité des productions présentes sur la partie du val de Saône.



Un secteur aux nombreux atouts

Sur la CAVBS, la présence d'une activité agricole diversifiée est un atout pour le développement de l'approvisionnement de proximité.

Réciproquement, la présence d'un bassin de consommation important à proximité immédiate est une aubaine pour les producteurs environnants pour le développement des activités de diversification comme la vente directe ou pour le développement de l'agritourisme.

Enfin, l'activité agricole contribue largement à la diversité des paysages à proximité de l'enveloppe urbaine et donc à l'attractivité directe du territoire « Beaujolais ».

Mais soumis à de fortes pressions urbaines et environnementales

Le secteur du Val de Saône présente une agriculture diversifiée mais l'outil de production principal, à savoir le foncier, a déjà été fortement amputé par le développement de l'urbanisation. L'activité agricole se retrouve systématiquement en concurrence avec d'autres activités pour l'usage du sol.

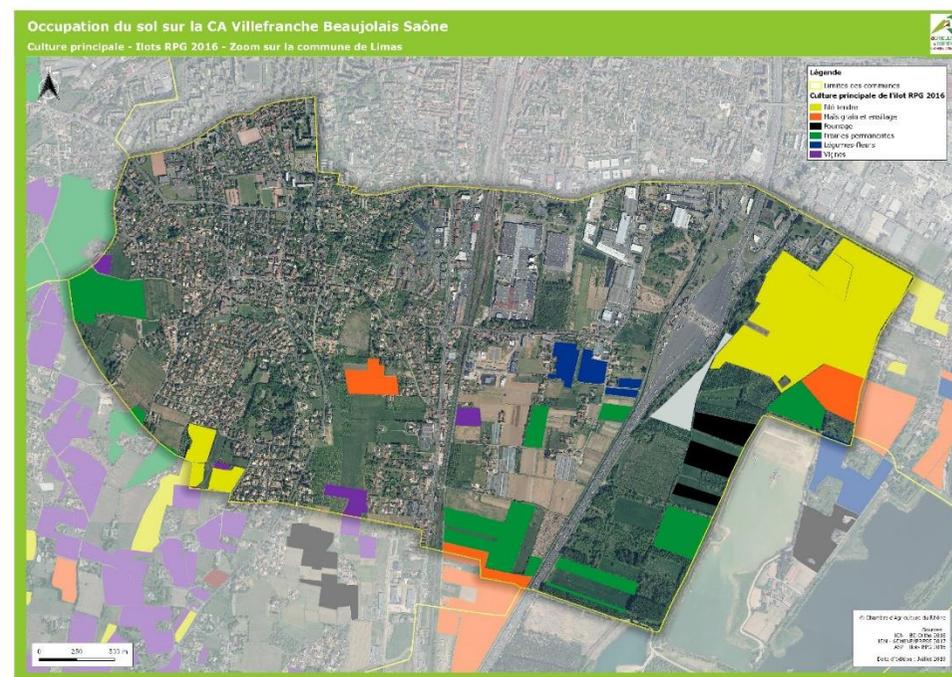
Villefranche-sur-Saône est une polarité urbaine qui accueille un fort développement (tant au niveau de la population que des activités économiques). Cette attractivité se traduit directement par une forte pression foncière qui se diffuse et se répercute sur les communes limitrophes.

La proximité de l'agglomération lyonnaise et l'appartenance à l'unité urbaine de Villefranche-sur-Saône font d'Arnas, Limas, Gleizé et Jassans Riottier des communes périurbaines. Ces dernières ont connu une forte croissance de population liée à la recherche d'un cadre de vie de qualité par de nombreux ménages. Leur caractère rural et leur vocation agricole sont désormais fortement remis en question. Contrairement aux communes de Limas et Villefranche qui auront bientôt perdu toute vocation agricole si le rythme continu ainsi, les communes d'Arnas et Gleizé sont parvenues à conserver leur caractère rural. Cependant, l'arrivée de nouveaux projets d'urbanisme pourrait venir fragiliser ces espaces.

Les axes routiers et les zones d'activités ont également contribué à la segmentation des espaces agricoles.

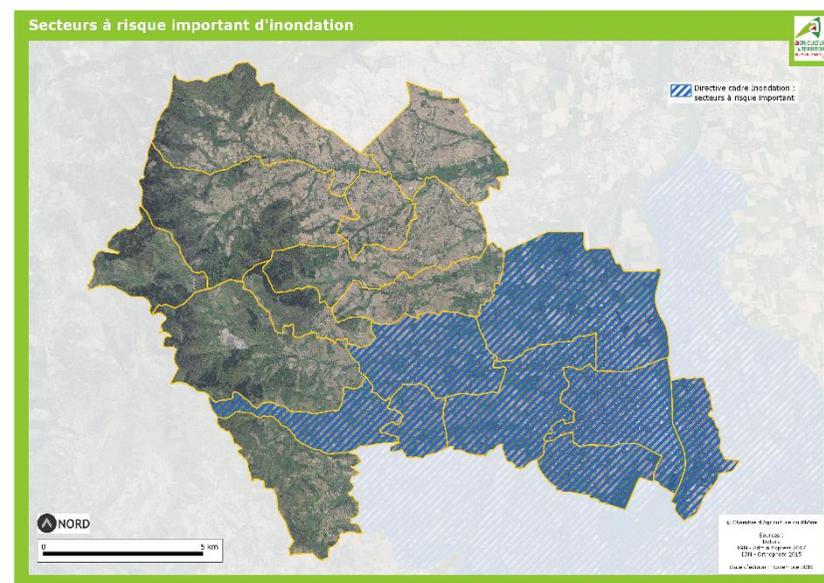
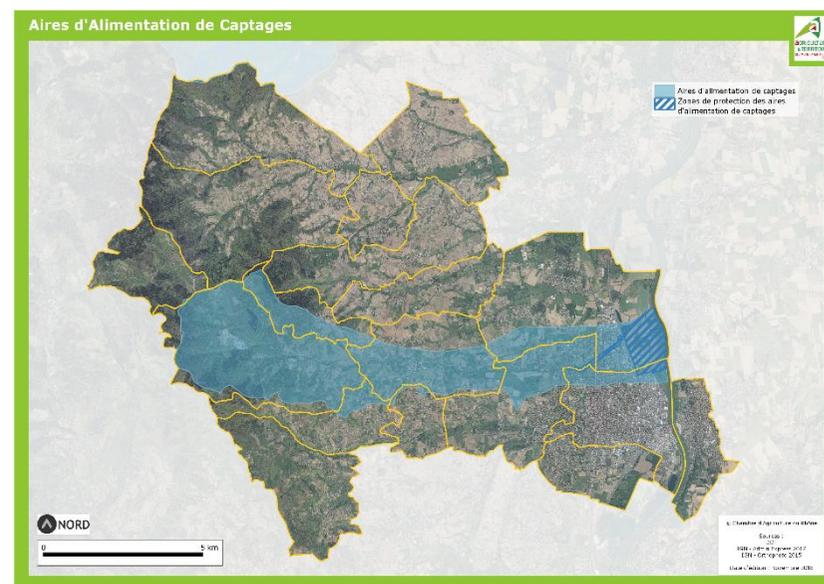
Pour l'activité agricole, l'urbanisation entraîne des contraintes : difficulté de circulation, enclavement des parcelles agricoles, proximité des tiers qui peuvent parfois être source de conflits.

En outre, la proximité de l'urbanisation avec l'activité agricole entraîne également des phénomènes de rétention foncière de la part des propriétaires qui attendent l'éventuelle constructibilité de leur terrain agricole.



Sur la commune de Limas, la carte d'occupation du sol illustre bien la difficulté pour l'activité agricole de se maintenir sur des espaces agricoles de surfaces importantes et homogènes. En effet, d'Ouest en Est, entre le secteur résidentiel, les zones d'activités et les coupures liées aux infrastructures qui fragmentent les espaces, l'agriculture a été délaissée au fil du temps.

Enfin, dans ce secteur, les contraintes environnementales sont fortes. La présence de zones de captage d'eau potable ou de zones inondables entraine des contraintes pas toujours faciles à mettre en application pour les exploitants du territoire.

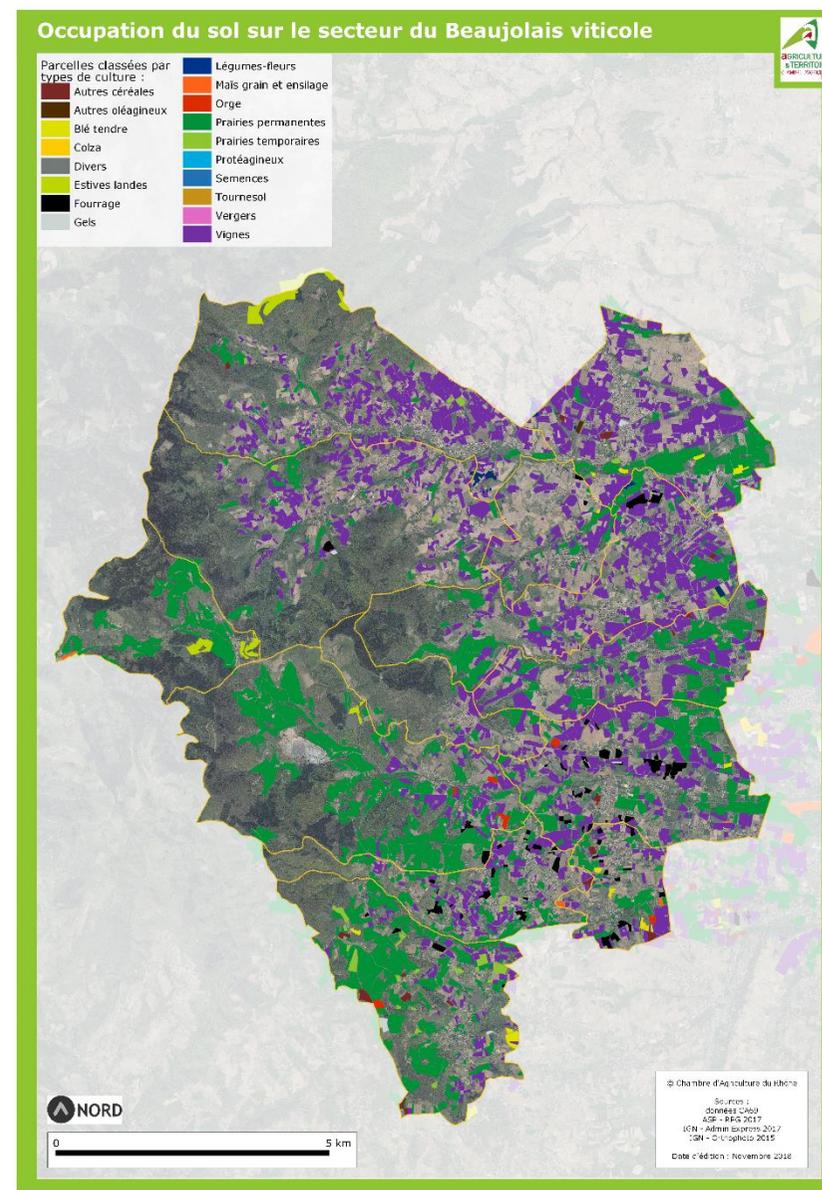


5.4.2 Le secteur du Beaujolais viticole

Le marqueur Viticole

Le secteur du Beaujolais viticole regroupe les communes de l'Ouest du territoire de la CAVBS : Ville sur Jarnioux, Lacenas, Cogny, Denicé, Rivolet, Montmelas Saint-Sorlin, Saint Julien, Blacé, Salle Arbuissonnas en Beaujolais, Saint Etienne des Ouillières, Le Perréon, Vaux en Beaujolais et Saint-Cyr le Chatoux.

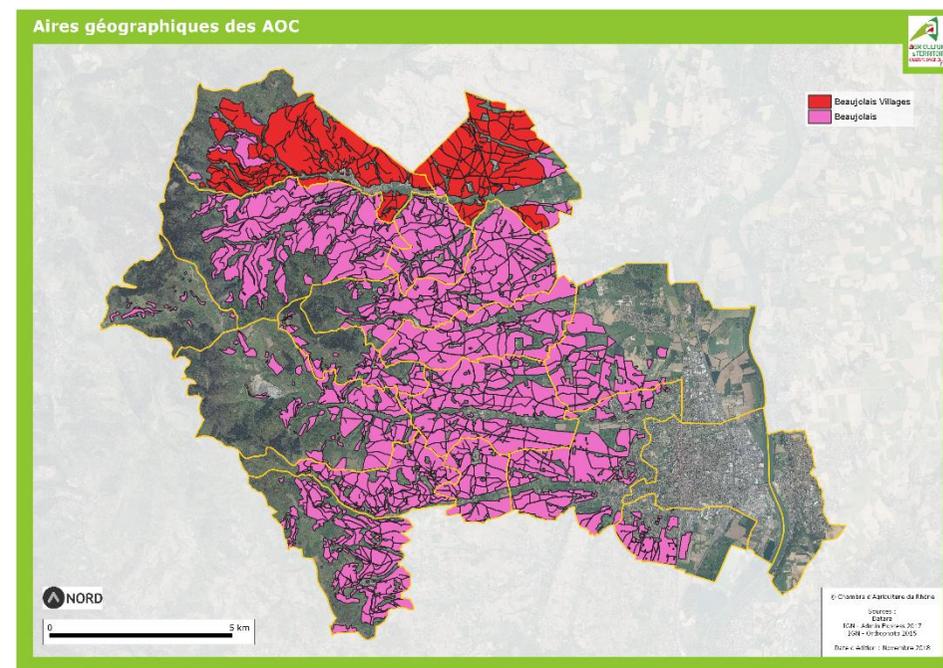
Le secteur du Beaujolais viticole est marqué par la présence du vignoble. Sur 449 exploitations recensées en 2010 sur ce secteur, 339 soit 70% sont des exploitations pratiquant la viticulture (source RGA). Aussi, sur près de 6384ha de Surface agricole Utile sur la CABVS, près de 3103 ha sont en vignes en 2016, soit près 48% de la SAU.



Pour illustrer la prédominance de la vigne sur ce secteur, ci-dessous la carte de l'occupation du sol de la commune de Le Perréon.



Ce secteur comporte des atouts incontestables pour la filière viticole avec la présence de l'appellation Beaujolais



Aussi, en lien direct avec la présence des domaines viticoles, ce secteur présente un patrimoine bâti et paysager riche qui constitue un véritable atout pour le développement des activités de diversification des exploitations viticoles sur des activités touristiques permettant de découvrir le paysage et l'économie viticole.

Un vignoble en crise qui laisse place à de nouvelles productions

Depuis quelques années déjà, le Beaujolais viticole doit faire face à une crise économique importante. Le nombre de viticulteurs a chuté ces dernières années : entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations ayant pour orientation technico économique principale la viticulture a diminué de plus de la moitié passant de 654 exploitations à 313 exploitations (source RGA). A cela s'ajoute un non renouvellement des générations qui interroge sur le devenir de la filière.

Le phénomène d'arrachage de vignes s'est accentué ces dernières années et engendrent un développement des friches très important sur certain secteur de la CAVBS.

Ci-dessous, sur la commune de Blacé, des parcelles auparavant en vignes tendent à s'enfricher.



Les secteurs viticoles sont également confrontés à des contraintes naturelles fortes notamment en termes de topographie. Les pentes peuvent être relativement importantes. Couplés à l'utilisation viticole, certains secteurs connaissent des problématiques d'érosion.

Le Beaujolais viticole présente également un mitage important. Ce mitage couplé à l'arrivée croissante de nouvelles populations pose des problèmes croissants au sein des exploitations agricoles : problème d'accès aux parcelles, problème de circulation des engins agricoles notamment.

A cela s'ajoute des difficultés de cohabitation entre les exploitants et les autres utilisateurs du territoire et notamment avec les nouvelles populations majoritairement urbaines. En effet, à la frange entre les parcelles de vignes et les zones pavillonnaires, les conflits d'usages entre les exploitants et les habitants du territoire se multiplient (traitements, bruit ect)

Un territoire avec des opportunités à saisir

Si le territoire du Beaujolais viticole est confronté à de nombreuses menaces, il présente également un certain nombre d'opportunités.

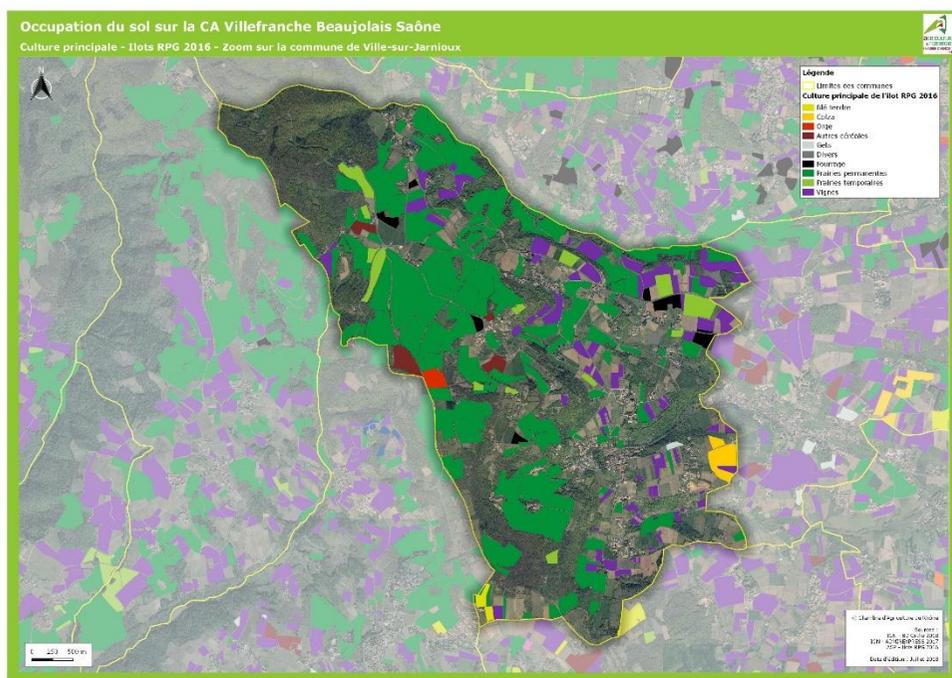
Il s'agit en effet d'un secteur avec un potentiel touristique certain. Le développement des d'activités de diversification est donc une réelle opportunité pour les exploitants. La création d'activités liées à la viticulture telle que l'œnotourisme peut permettre de faire connaître le vignoble et de le revaloriser l'image du Beaujolais.

Le développement de la vente directe au sein des exploitations est également être une opportunité à saisir. Enfin, l'agriculture biologique (et notamment la viticulture) peut avoir toute sa place en permettant aussi aux exploitations de répondre à une nouvelle demande de la part des consommateurs.

La conjoncture viticole crée également des opportunités de diversification de productions. En effet, même si l'agriculture s'oriente majoritairement vers la culture de la vigne et reste dominante à l'échelle du territoire, l'abandon de parcelles en vignes laisse place au développement de nouvelles productions. En effet, sur certaine commune auparavant majoritairement viticole, les prés de pâture se développent pour des activités d'élevage ce qui témoigne d'une mutation de l'activité agricole du territoire.

Cette diversification des productions, en élevage par exemple, pourrait permettre de ralentir le phénomène d'enfrichement, voire de reconquérir certains secteurs en friches sur le secteur du Beaujolais viticole.

Pour exemple, sur la commune de Ville sur Jarnioux, la pâture tend à gagner du terrain sur les parcelles en vignes selon la carte de l'occupation du sol ci-dessous.



Néanmoins, la diversification des productions et l'arrivée de nouvelles exploitations en polyculture élevage se heurte aujourd'hui à la problématique de l'éclatement du parcellaire viticole (souvent de petite taille et morcelé). L'étape de la restructuration du foncier sera indispensable pour la mise en place de nouvelles productions.

5.5 Le tourisme

5.5.1 L'offre touristique et les perspectives de développement

L'organisation de l'accueil du public

Le territoire de la Communauté d'Agglomération dispose d'un Office de Tourisme permettant l'accueil des visiteurs, localisé au cœur de la ville de Villefranche.

L'office de tourisme dispose, en outre, d'une antenne à Clochemerle (commune de Vaux en Beaujolais), et est structuré avec des « Relais d'information touristique » sur tout le territoire :

- Dans les mairies de la Communauté d'Agglomération.
- Au marché couvert de Villefranche.
- Dans des commerces en particulier en milieu rural : café de Cogny, bureau de tabac de Jarnioux, Café de la Place à Lacenas, auberges de Montmelas et de Rivolet, poste du Perréon.

L'offre touristique existante

Le positionnement du territoire en matière touristique représente une question importante, le territoire bénéficiant d'une situation stratégique :

- A proximité de la métropole lyonnaise, ce qui peut générer des opportunités en matière touristique ;
- Entre le secteur du Beaujolais et le Val de Saône, deux secteurs aux atouts touristiques différentes.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération bénéficie de nombreux atouts en matière de développement touristique, avec une offre relativement diversifiée :

- **L'œnotourisme** représente un atout important, le territoire accueillant d'importants vignobles et exploitants viticoles. A l'échelle du Beaujolais, une labélisation « Vignobles et découvertes » a été obtenue en 2017, permettant aux producteurs locaux de s'inscrire dans la démarche de labélisation.

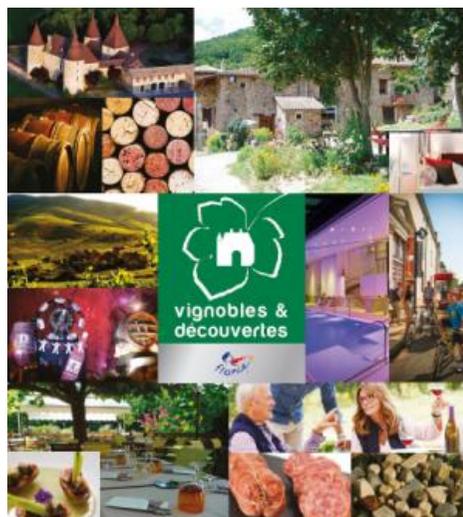
Créé en 2009, le label Vignobles & Découvertes est attribué pour une durée de 3 ans par Atout France, après recommandation du Conseil Supérieur de l'œnotourisme, à une destination à vocation touristique et viticole proposant une

offre de produits touristiques multiples et complémentaires (hébergement, restauration, visite de cave et dégustation, musée, événement...) et permettant au client de faciliter l'organisation de son séjour et de l'orienter sur des prestations qualifiées.

Sur le territoire, en 2017, plusieurs acteurs étaient d'ores et déjà engagés dans la démarche de labélisation : 6 restaurants, 6 caves et domaines, 2 musées, 2 châteaux, 2 sites patrimoniaux.

De nombreux producteurs sont, en outre, engagés dans le cadre de la charte de qualité mise en place par l'Inter Beaujolais (anciennement Union Interprofessionnelle des vins du Beaujolais).

En tout, le territoire accueille entre 130 et 140 caves et domaines (données 2017). Un espace de découverte et de dégustation (l'«Espace des Vins») permet également un accueil du public au cœur de la ville de Villefranche.



- **Les paysages et les patrimoines** représentent également un vecteur notable d'attractivité touristique, le territoire accueillant un patrimoine bâti important (centre historique de Villefranche sur Saône, villages en pierre dorée, châteaux, patrimoine religieux,...) et des itinéraires de découverte des paysages (routes en balcon dans les vignobles, route des vins...).

A noter que l'office de tourisme propose la localisation de vélos avec ou sans assistance électrique afin de promouvoir la découverte itinérante du territoire et de découvrir les paysages et les patrimoines.

- **Le patrimoine naturel** représente une opportunité également sur le territoire, avec à la fois la présence de la vallée de la Saône et de ses affluents, et la démarche Géopark engagée sur le territoire (valorisation de sites, visites de sites comme la gravière d'Arnas).
- **Le patrimoine culturel** présente également un intérêt en matière de développement touristique, avec une offre culturelle non négligeable : musée Claude Bernard, musée Paul Dini (espace d'étude et de valorisation de l'art

moderne et contemporain), musée des Concrits, programmation culturelle (théâtre, Parc expo, caveau Jacques Higelin, atelier Villefranche sur Saône), circuit des trésors cachés,...

A noter que l'office de tourisme propose à ses adhérents des activités culturelles dédiées, dans le cadre des « jeudis culturels », principalement à destination des habitants du territoire.

Les perspectives de développement

Dans le cadre du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération, plusieurs objectifs ont été esquissés pour développer l'attractivité et l'économie touristiques sur le territoire :

- **Réorganiser l'offre d'accueil**, avec en particulier la transformation de l'Office de Tourisme en Etablissement Public intercommunal
- **Développer les produits touristiques**, avec en particulier la création d'une halte fluviale (en intégrant des moyens de transport et des structures d'accueil associées), et le lancement d'une démarche « Pays d'Art et d'Histoire » pour le territoire du Beaujolais sud (réunissant la communauté de d'agglomération Villefranche Beaujolais Sud et la communauté de communes Beaujolais Pierres dorées).

Les politiques d'aménagement pourront également contribuer au développement des activités touristiques, en travaillant en particulier sur le maillage des itinéraires de découverte, et sur l'aménagement des abords des sites à dimension touristique (Saône et ses affluents, patrimoine bâti).

Le développement du tourisme « fluvial » en lien avec le Saône est une question importante pour les prochaines années, le territoire étant concerné par deux projets structurants :

- Le projet d'aménagement de la halte fluviale de Villefranche, afin de pouvoir accueillir des paquebots (croisiéristes) notamment pour l'hivernage. En termes de flux, il faut souligner que la Saône accueille des flux de paquebots importants, avec environ 350 escales recensées à Mâcon en 2016. Cette fréquentation est en forte hausse (+60% entre 2010 et 2016).

- Le projet de port fluvial de Bordelan, en limite sud du territoire de la Communauté d'Agglomération. Le projet de port fluvial représente un projet touristique important, avec des capacités d'accueil élevées (350 places en port à flot, 150 places en port sec, 300 places de parking en libre-service), et des équipements diversifiés (pôle d'activités, hébergements,...). Une connexion douce entre le site de Bordelan et la ville de Villefranche est envisagée par les bords de Saône.

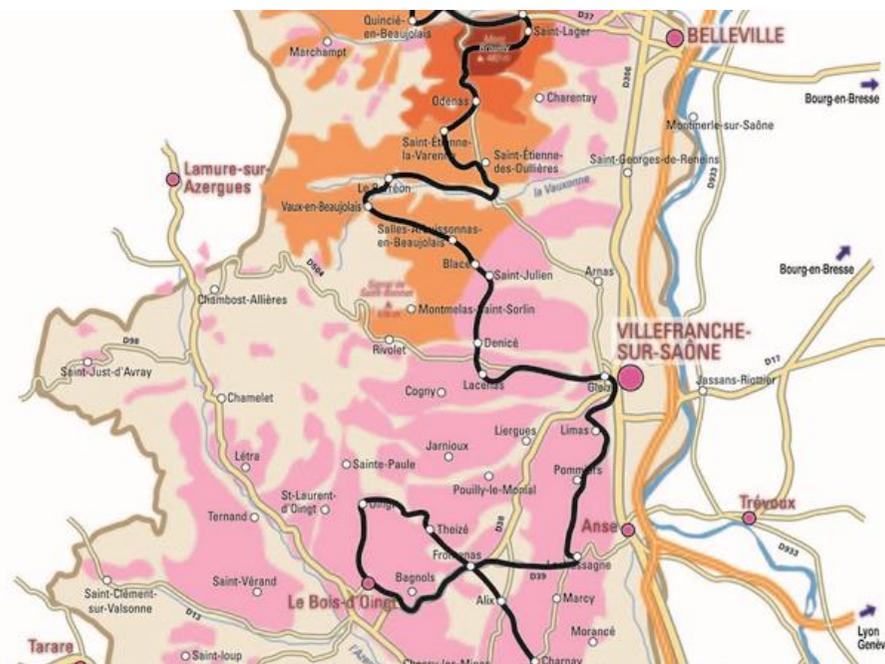
La fréquentation de plaisance sur la Saône est également importante, avec des flux dépassant 2000 bateaux par an (données 2016 à l'écluse de Dracé). Ces flux sont en légère baisse depuis 2010.

5.5.2 L'aménagement des sites et itinérances touristiques

Dans le cadre de la démarche de PLUi, les besoins d'aménagement des sites et itinéraires touristiques gagneront à être anticipés. Plusieurs types de besoins d'aménagement peuvent être considérés :

- D'une part, le territoire accueille des sites bâtis à intérêt touristique, dont l'aménagement et la mise en valeur peut se traduire dans les réflexions du PLUi : châteaux, bâti remarquable, cœurs de bourgs,...
- D'autre part, plusieurs itinéraires touristiques structurants maillent le territoire et permettent sa découverte :
 - La **route des vins du Beaujolais** est une route touristique balisée qui part de Saint-Amour-Bellevue jusqu'à Lozanne (140km). Elle permet de découvrir l'ensemble des Crus du Beaujolais mais aussi des appellations d'origine protégée Beaujolais-Villages et Beaujolais.

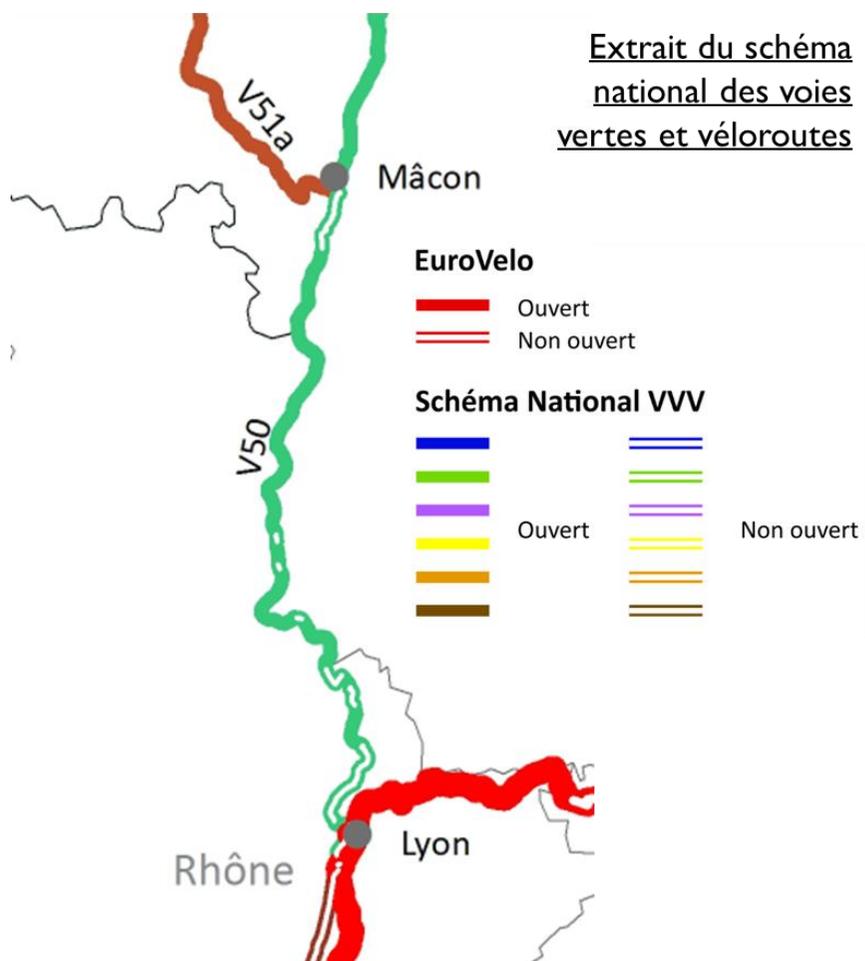
La route traverse le territoire de la Communauté d'Agglomération, en passant par plusieurs villages. L'aménagement des traversées de villages et la préservation des conditions de découverte le long de la route des vins représentent des enjeux à ne pas négliger.
- Le territoire est également traversé par le **GR76**, qui parcourt les crêtes, offrant des points de vue sur la vallée de la Saône, les Monts du Beaujolais, la vallée de l'Azergues.
- De nombreux circuits balisés maillent le territoire d'une façon plus général (circuits piétons et cyclables).



Itinéraire de la route des vins du Beaujolais entre Belleville et Anse

Le positionnement du territoire vis-à-vis des itinérances cyclables représente une question d'aménagement importante qu'il est nécessaire d'anticiper. La mise en place d'un itinéraire cyclable structurant entre Mâcon et Lyon est envisagée, via le Val de Saône, dans le Schéma National des Voies Vertes et des Véloroutes (« voie bleue »).

Les flux générés par un tel itinéraire peuvent être relativement importants, et la connexion de la ville de Villefranche et plus globalement du territoire de la Communauté d'Agglomération à cet itinéraire sera stratégique en termes de développement touristique. Les premières réflexions sur le tracé de l'itinéraire laissent entrevoir un passage en rive gauche dans le secteur de Villefranche, ce qui posera la question du rattachement du territoire avec la future voie bleue (lien entre Villefranche et la Saône, conditions de franchissement de la rivière,...).

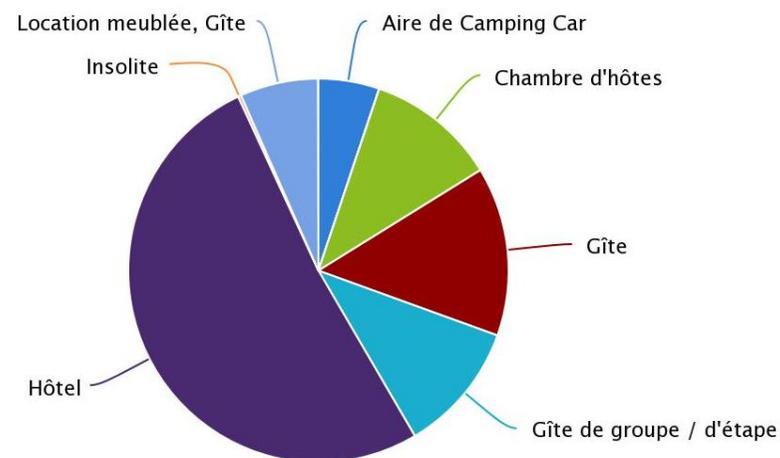


5.5.3 L'offre d'hébergement touristique, la restauration et l'économie générée

Le territoire accueille une offre d'hébergement relativement importante, avec plus de 2700 lits touristiques marchands, dont près de la moitié en hébergement hôtelier.

S'ajoutent à cela de nombreux lits non marchands, le territoire présentant environ 600 résidences secondaires réparties dans les différentes communes, représentant près de 3000 lits non marchands.

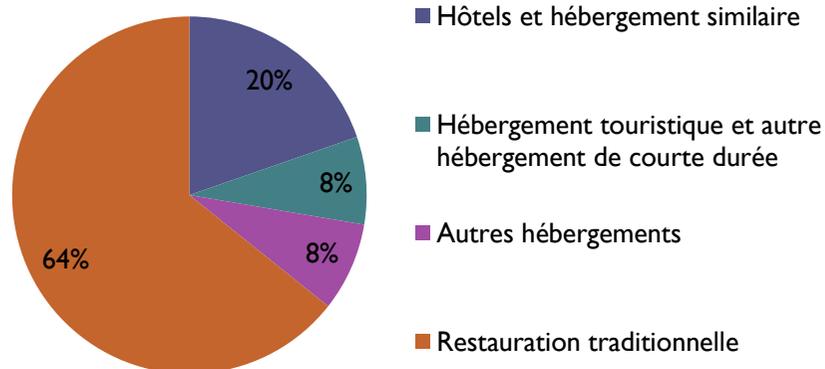
Type d'hébergement	Nombre de lits
Hôtellerie	1 364
Campings	399
Hébergements collectifs (résidences, centres de vacances, gîtes,...)	234
Meublés touristiques	444
Chambres d'hôtes	280
Résidences secondaires	2 930
TOTAL	5 651



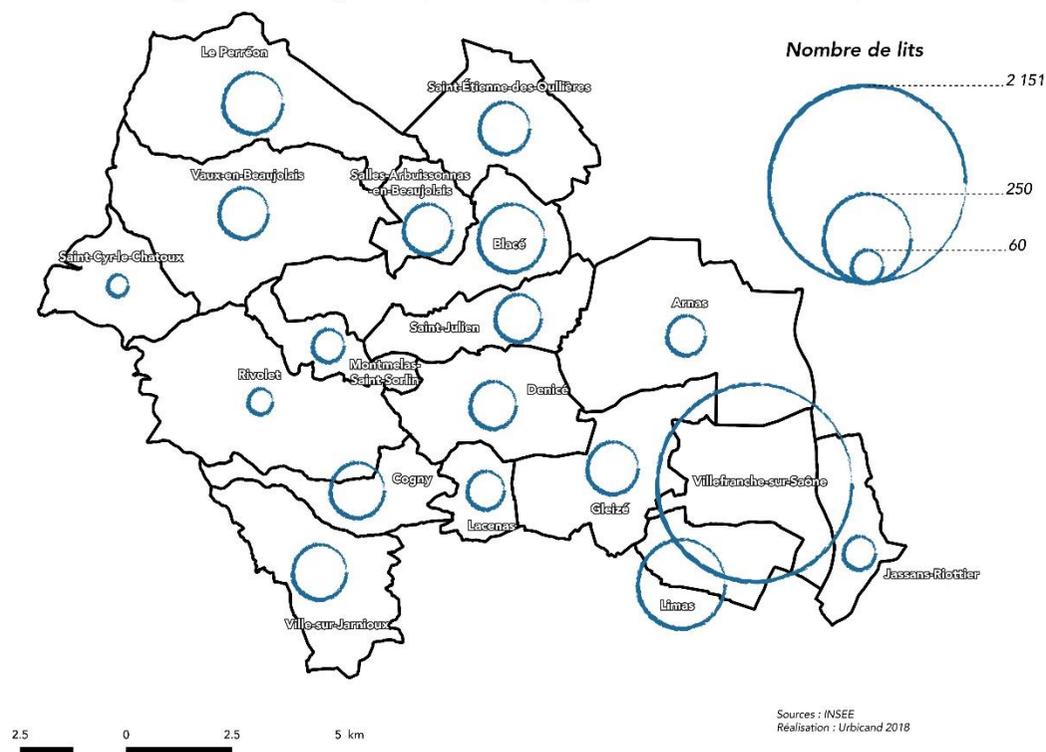
Le secteur de l'hébergement touristique représente une économie non négligeable, avec plus de 30 établissements pour environ 175 emplois directs.

Le secteur de la restauration traditionnelle, qui fonctionne en partie en lien avec les dynamiques touristiques, génère une économie également importante avec 110 établissements pour 450 emplois. Une partie des restaurants du territoire sont engagés dans des démarches de qualité : 6 restaurants sont labélisés « Vignoble et découverte », et 22 sont engagés dans la démarche des « Bistrots Beaujolais ».

Emploi total estimé dans le secteur de l'hébergement et de la restauration traditionnelle



Capacités d'hébergement (hotels, camping et résidences secondaires)

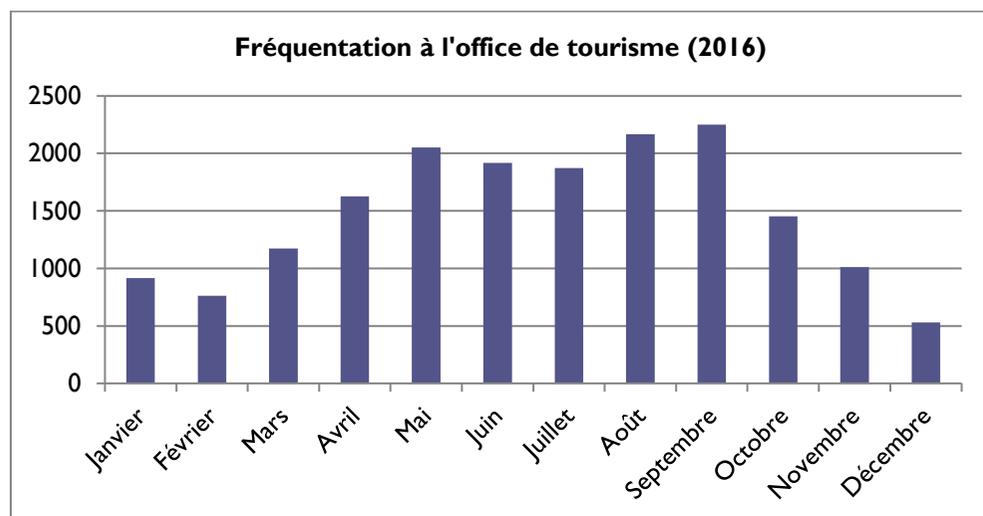


5.5.4 La fréquentation touristique du territoire

Les données de fréquentation 2016 de l'office de tourisme permettent de quantifier les flux de visiteurs sur le territoire, bien que le nombre précis de touristes transitant par la Communauté d'Agglomération soit difficile à quantifier :

- Environ 17 750 visiteurs ont été accueillis dans les lieux d'accueil (office de tourisme de Villefranche et antenne de Vaux en Beaujolais) ;
- La fréquentation du site Internet de l'office de tourisme a été, toujours sur la même année, d'environ 57 600 visiteurs ;
- Le nombre de nuitées recensées sur le territoire a été d'environ 264 350 nuitées, avec une durée moyenne de séjour de 1,6 jour, et une dépense moyenne sur le territoire de 37 € par personne et par jour.

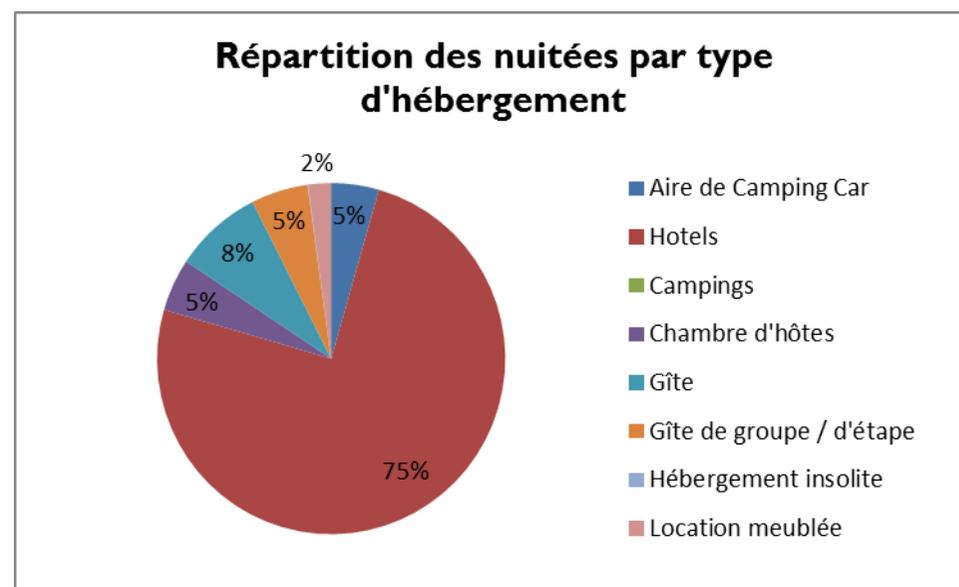
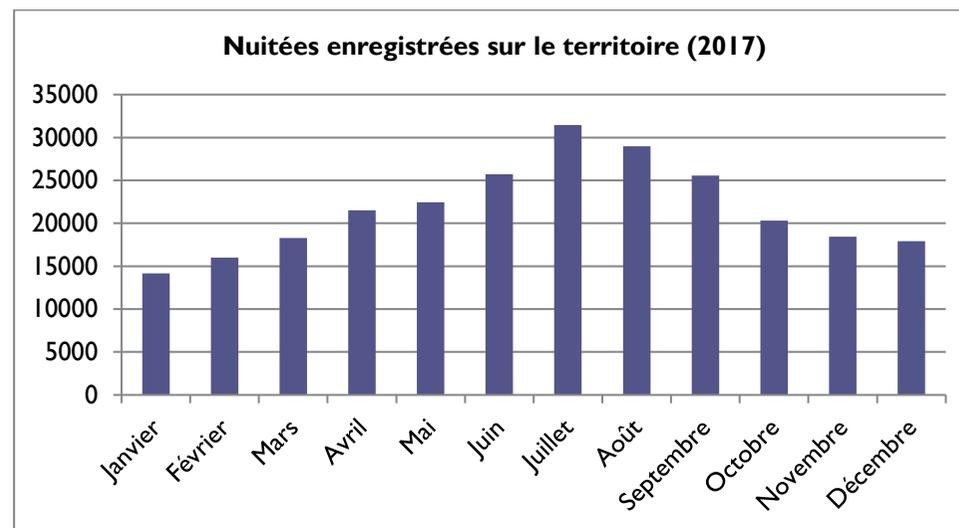
L'analyse mensualisée des fréquentations montre une relative saisonnalité de ces dernières, avec un pic de fréquentation en période estivale.



L'analyse plus détaillée permet de préciser la répartition entre hébergements et l'évolution de la fréquentation touristique sur le territoire :

- Les hôtels accueillent une large majorité des nuitées, avec environ 75% de l'ensemble des nuitées recensées en 2017.

- Le nombre de nuitées sur le territoire a tendu à progresser entre 2014 et 2017, avec deux « bonnes années » en 2016 et 2017, accueillant des fréquentations de l'ordre de 260 000 nuitées par an.



Plusieurs enjeux de développement peuvent être soulignés en matière d'hébergement touristique, avec en particulier :

- L'évolution des produits touristiques de la destination, dans une recherche d'augmentation des fréquentations, des durées de séjour, et de maîtrise de la saisonnalité des flux.
- Le développement de l'offre d'hébergement en milieu rural, qualitatif et quantitatif, afin de proposer une offre diversifiée (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement de plein air, accueil de groupes,...).
- Le renforcement qualitatif de l'offre d'hébergement hôtelière à Villefranche, en veillant à adapter l'offre à la demande. Le développement de l'offre d'accueil pour les groupes représente un enjeu en particulier.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – tourisme

- Des atouts touristiques diversifiés : œnotourisme, paysages et patrimoines bâtis, patrimoine naturel et culturel...
- Des enjeux d'aménagement et de valorisation des itinéraires de découverte : itinéraires cyclables, piétons, route des vins
- Une économie touristique non négligeable, en partie saisonnière, avec une offre hôtelière importante, dont l'évolution qualitative peut représenter un enjeu

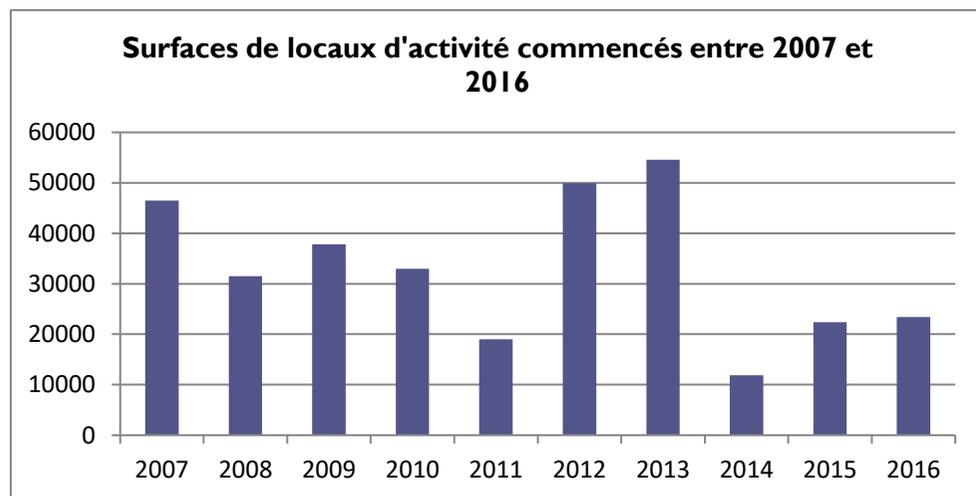
5.6 L'aménagement économique

5.6.1 Des besoins fonciers et immobiliers pour l'accueil des entreprises

Les dynamiques immobilières

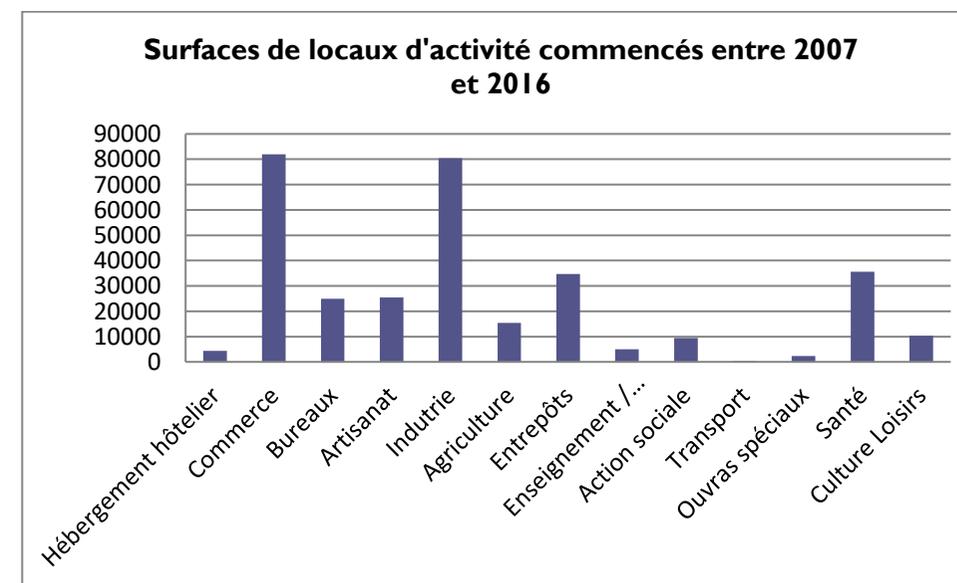
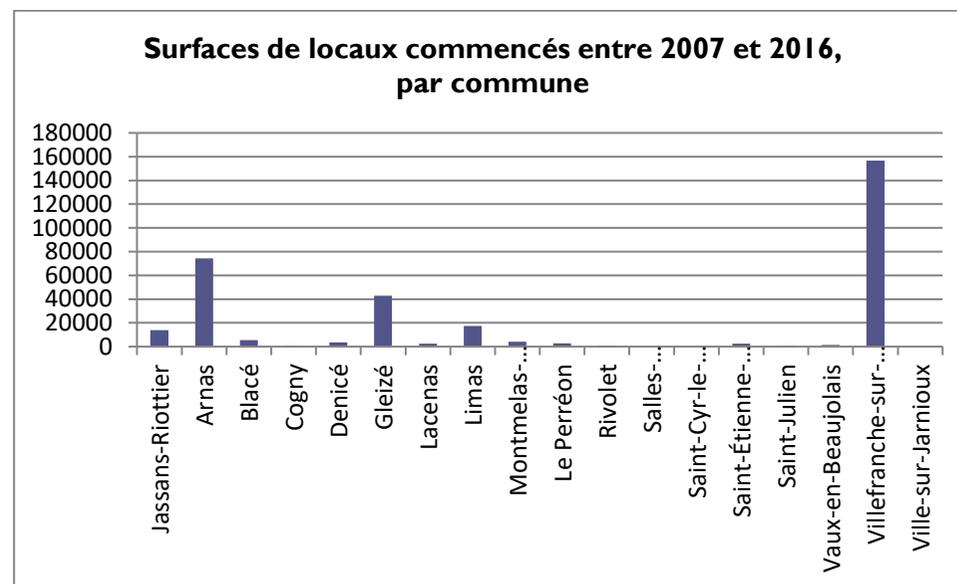
L'implantation de locaux d'activités, que ce soit pour l'accueil de nouvelles entreprises ou pour l'évolution des entreprises existantes (extensions, modernisations,...), génère des besoins réguliers en espace (foncier nu ou renouvellement / requalification de sites) et en locaux.

L'analyse des dynamiques de construction de locaux d'activités entre 2007 et 2016 (données SITADEL) a permis de mettre en évidence des besoins relativement importants, avec en moyenne plus de 30 000 m² de locaux construits chaque année.



Les dynamiques immobilières sont particulièrement importantes sur la polarité urbaine de Villefranche, la ville centre et la première couronne ayant accueilli entre 2007 et 2016 plus de 90% des nouvelles surfaces de locaux économiques.

Les secteurs d'activité les plus importants en matière de création de locaux sont le commerce et l'industrie, avec pour chacun de ces deux postes environ 80 000 m² construits entre 2007 et 2016.



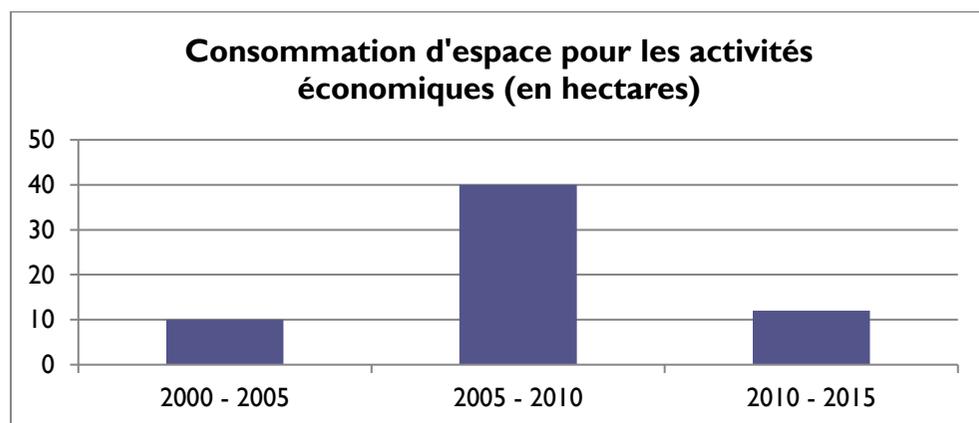
Les dynamiques foncières

En termes de consommation d'espace, les activités économiques représentent un poste non négligeable, ce qui est logique au regard des dynamiques immobilières présentées ci-avant.

Entre 2000 et 2015, plus de 60 hectares ont été « aménagés » pour l'accueil d'activités économiques, ce qui représente une tendance de consommation d'espace de 4 hectares par an, en moyenne (en zones d'activités et en tissus urbains et villageois « mixtes »). L'artificialisation a été, toutefois, sensiblement plus importante sur la période 2005 – 2010.

Si les besoins fonciers doivent être anticipés dans le cadre des réflexions du PLU intercommunal, il s'agit de bien intégrer plusieurs paramètres qui devraient limiter, à l'avenir, les besoins en foncier « nu » :

- Les dynamiques de renouvellement des espaces et bâtiments économiques existants sont à la hausse, générant des réoccupations « sans consommation d'espace ».
- Les politiques d'aménagement des espaces économiques tendent vers de plus en plus d'« efficacité foncière » des projets, d'où des besoins fonciers également réduits.



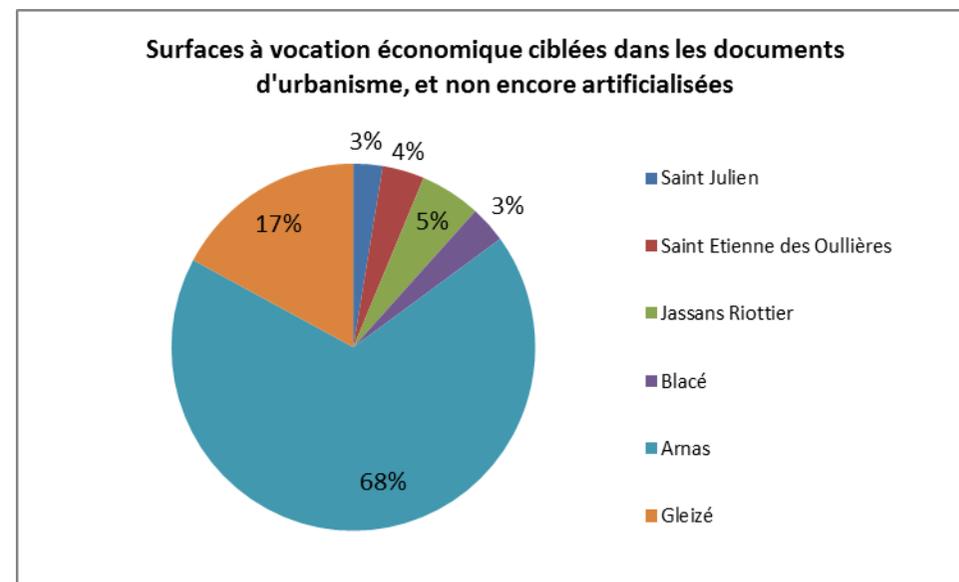
5.6.2 Des problématiques d'offre foncière pour l'accueil des activités

Des disponibilités résiduelles limitées

L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur a mis en évidence que les espaces urbanisables à vocation économique étaient relativement peu importants à l'heure actuelle.

Les espaces identifiés dans les documents d'urbanisme représentent une surface cumulée d'environ 47 hectares, dont plus de 30 hectares sur la commune d'Arnas (en lien avec le projet de ZAC Ile Porte). Quelques parcelles en « dent creuse » dans la zone industrielle nord ont été intégrées dans ce bilan chiffré, pour une surface cumulée d'environ 4 hectares. Le bilan intègre également les surfaces identifiées au niveau de la ZAC d'Epinay, en partie à vocation commerciale.

En comparaison avec les rythmes passés d'artificialisation pour l'économie, ces surfaces semblent réduites. Toutefois, la montée en puissance des politiques de densification et de renouvellement des espaces déjà bâtis devrait permettre de limiter les besoins en foncier « nu ».





Surfaces identifiées à vocation économique, non encore artificialisées

Un projet structurant à valoriser : la ZAC Ile Porte

Le projet de ZAC Ile Porte représente un projet important de l'agglomération, qui doit permettre de répondre en partie aux besoins fonciers pour l'implantation d'activités économiques au cours des prochaines années.

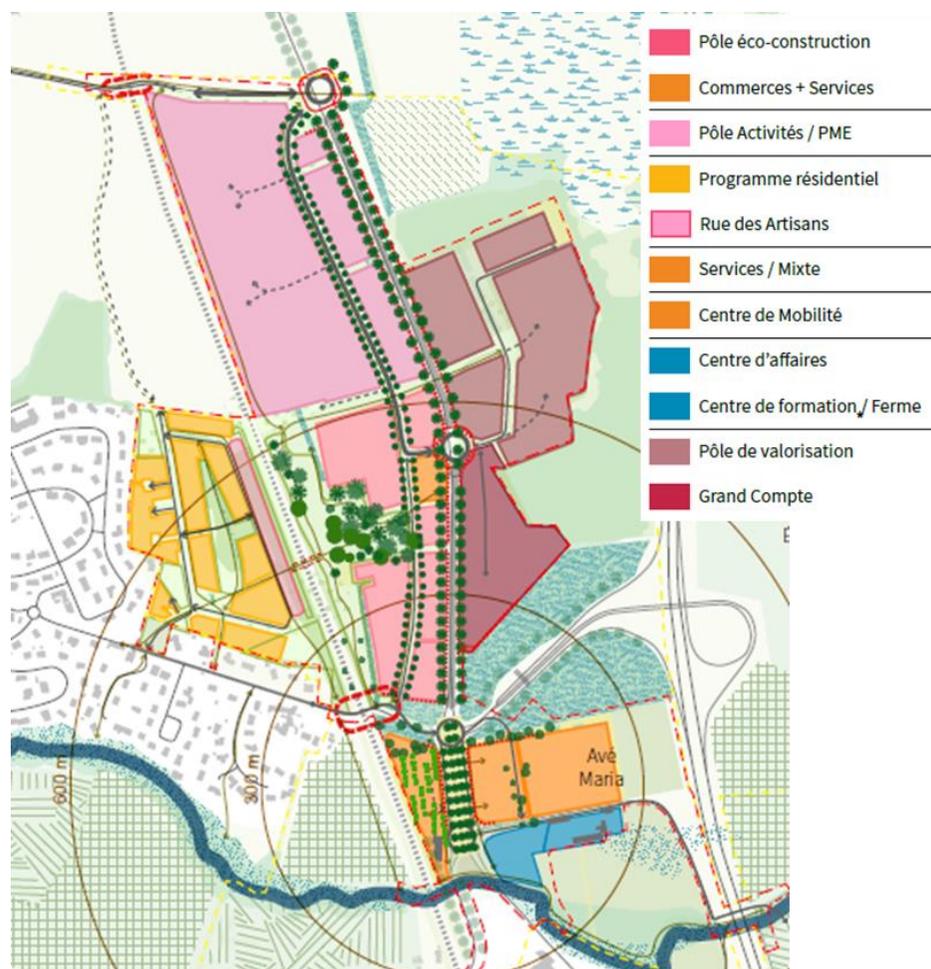
La ZAC s'étend sur une surface globale d'environ 60 hectares, et prévoit l'accueil de plusieurs types de projets :

- Le secteur au Nord de l'échangeur doit accueillir un pôle éco-construction, ainsi qu'un pôle économique. Ce secteur devra permettre de répondre aux besoins d'accueil des entreprises.
- Au sud de la ZAC (secteur de l'Avé Maria), il est prévu de mettre en place un pôle multi-services, un pôle de mobilité, un centre d'affaires et des espaces publics.
- Enfin, à l'ouest de la voie ferrée en direction du bourg d'Arnas, des opérations de logements sont prévues.

Le positionnement du projet de ZAC par rapport aux besoins de la Communauté d'Agglomération est une question importante, ces besoins pouvant être de plusieurs types :

- Des besoins « endogènes », pour la modernisation ou le développement des entreprises déjà sur le territoire ;
- Des besoins « exogènes », pour l'accueil de nouvelles entreprises souhaitant s'installer sur le territoire.

L'équilibre entre ces deux types de besoins pourra être géré directement dans le cadre des politiques de commercialisation, ou affirmé plus spécifiquement dans le cadre du projet de PLUi.



Le renouvellement et la densification des espaces économiques, une question importante

Au-delà des problématiques d'offre foncière, le territoire connaît d'ores et déjà des dynamiques de densification et de renouvellement des espaces économiques. En particulier, les dynamiques de renouvellement ont été relativement importantes ces dernières années au niveau de la zone industrielle d'Arnas (au nord de Villefranche), dans laquelle des bâtiments vacants ont été réinvestis par des nouvelles activités.

Le développement des politiques de renouvellement mérite d'être intégré dans le cadre des réflexions d'urbanisme, le PLUi ayant la possibilité de faciliter, ou d'accompagner, la mutation des espaces urbanisés (via le règlement ou les OAP par exemple). Plusieurs secteurs à enjeux sont identifiables au niveau de la polarité urbaine de Villefranche :

- Le secteur de la Chartonnière, en entrée nord de Villefranche, qui accueille des friches industrielles et des espaces d'habitat dégradés – ce secteur est fléché dans le PLUi en vigueur (ex-CAVIL) comme un secteur de renouvellement à vocation principale d'habitat.
- Le secteur du centre-ville de Villefranche et de ses abords directs, qui accueille des friches industrielles ponctuelles comme le site de Bledina qui peut représenter un potentiel suite au départ du siège social de l'entreprise.
- Le secteur du port, qui n'accueille pas de friches majeures mais dont le réaménagement peut être questionné. Le site est contraint et accueille aujourd'hui des activités relativement peu pourvoyeuses d'emplois (vrac). Sa situation en matière de desserte multimodale peut représenter un atout important à plus long terme.

Les politiques de renouvellement urbain dans le cœur de ville de Villefranche-sur-Saône représentent un enjeu au-delà de la question des friches, notamment du fait de l'attractivité potentielle du secteur pour l'accueil d'activités tertiaires en lien avec les tissus économiques de la métropole lyonnaise.

Le développement de l'immobilier en bureaux, s'il est resté relativement modeste en surfaces ces dernières années (cf. partie 2.6.1), génère beaucoup d'emplois par rapport aux surfaces investies. Il pose, toutefois, des questions importantes en matière de mobilité, pouvant accroître les enjeux de stationnement dans le centre ville et au niveau du pôle gare.

La question de la densification des espaces d'activité existants, ou en projet, gagnera à être traitée également dans le cadre des réflexions du PLUi. Plusieurs secteurs à vocation économique pourraient être densifiés pour augmenter les possibilités d'accueil d'entreprises et d'emplois au cours des prochaines décennies :

- Les zones commerciales situées à l'est de Villefranche, qui accueillent des bâtiments commerciaux relativement peu denses et avec peu de développement en étages.
- Le site d'Epinay à Gleizé, qui accueille des entreprises sur des parcelles relativement grandes, et avec un développement de l'immobilier en étages qui reste limité ;

5.6.3 Des enjeux de qualité des espaces économiques

La question de la qualité des espaces économiques gagnera à être intégrée également dans les réflexions du PLUi. Plusieurs problématiques peuvent être soulevées à ce niveau :

- La problématique de la **qualité environnementale** des espaces d'activités, sur laquelle des efforts peuvent être réalisés, en particulier sur les espaces d'activités anciens ne répondant pas aux normes environnementales actuelles ;
- La problématique de la **qualité paysagère** des espaces d'activités, ces derniers étant d'une manière générale assez mal intégrés dans les paysages ;
- La problématique de la **performance énergétique** des espaces économiques, en travaillant à la fois la performance des nouveaux projets mais également l'amélioration énergétique des espaces existants
- La problématique de la **densité** des espaces économiques, certains espaces restant peu denses en matière de nombre d'entreprises / d'emplois à l'hectare, y compris des espaces développés récemment (cf. partie 2.6.2).
- La problématique de l'**accessibilité** des espaces économiques par les différents modes de déplacement, afin de réduire l'usage de la voiture individuelle. La majorité des espaces économiques et commerciaux présentent des aménagements « routiers » ne favorisant pas le report modal.

Les modalités d'aménagement des espaces économiques pourront également être questionnées pour prendre en compte une évolution des attentes des porteurs de projets dans le cadre des installations. Les attentes en matière d'immobilier d'entreprises tendent à se développer : locaux à vendre ou louer, espaces de coworking, pépinières,...

L'aménagement « sur mesure » des nouveaux espaces d'activités représente également une problématique à intégrer, le dimensionnement des parcelles ou des locaux en fonction des besoins des porteurs de projets permettant d'améliorer l'efficacité foncière des espaces d'activités, et d'offrir des solutions d'accueil optimisées.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – aménagement économique

- ➔ Des dynamiques immobilières et foncières importantes, lié à l'implantation et au développement des entreprises
- ➔ Une offre foncière assez réduite, avec un projet structurant pour les prochaines années (ZAC Ile Porte)
- ➔ Des dynamiques de renouvellement urbain et de densification des espaces d'activités existants qui montent en puissance, et qui seront de plus en plus nécessaires compte tenu de la raréfaction des opportunités foncières
- ➔ Des enjeux de qualification des espaces économiques

5.7 Synthèse des dynamiques économiques

Bénéficiant à la fois du desserrement de la métropole de Lyon et d'atouts économiques « endogènes » (industrie, services, agriculture et viticulture, tourisme,...), le territoire accueille de nombreux emplois (environ 31 350), et a connu des dynamiques économiques plutôt favorables.

Les secteurs d'activité diversifiés connaissent des tendances différentes, la croissance de l'emploi « tertiaire » venant compenser des évolutions structurelles des filières productives (restructurations et réduction d'emploi généré) :

- Les activités industrielles, qui pèsent encore fortement en matière d'emplois (environ 5000 emplois sur place) ont connu des difficultés assez importantes (cessations d'activités, restructurations).
- Le secteur agricole et viticole, qui tient une large place en milieu rural, est également en situation difficile, avec une diminution progressive du nombre des exploitations, une diminution importante des surfaces viticoles, et des difficultés de réimplantations de nouvelles filières.
- Le secteur tertiaire, quant à lui, est plus dynamique, à l'instar des tendances observées à l'échelle nationale et régionale. Ce secteur, porté par l'accueil de résidents et par la présence du pôle de services et de commerces de Villefranche, pèse de plus en plus avec environ 16 000 emplois sur place.
- Le secteur touristique, s'il est difficile de chiffrer précisément son poids en matière d'emplois, n'est pas à négliger, les atouts du territoire étant diversifiés et les enjeux d'aménagement importants (traitement des axes de découverte, aménagement des itinéraires et des équipements,...).

Depuis 2008, la situation économique du territoire est plus compliquée, la croissance de l'emploi sur place s'étant fortement ralentie.

Le territoire tend à se « résidentialiser », l'accueil d'actifs résidents (notamment en provenance de la métropole de Lyon) dépassant fortement la création de nouveaux emplois sur place. Ce phénomène pourra constituer un élément important à considérer et à débattre dans le cadre de la définition du projet de PLUi.

En matière d'aménagement, plusieurs questions importantes gagneront à être abordées dans le cadre des réflexions du PLUi :

- **Les dynamiques immobilières et foncières pour l'accueil des activités sont relativement importantes**, liées à l'implantation de nouvelles entreprises mais également à l'évolution des entreprises déjà implantées. Le foncier disponible à court terme dans les espaces économiques existants est relativement restreint, et la majorité des possibilités foncières devrait résider, à l'échéance du PLU intercommunal, dans le projet structurant de la ZAC « Ile Porte ». Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, des réflexions gagneront à être portées sur les **besoins liés aux différents types d'activités sur le territoire** (grandes entreprises, PME, TPE notamment en milieu rural), et sur les choix d'aménagement pour répondre à ces besoins.
- La question de **l'évolution des grands espaces économiques existants** au niveau de la polarité urbaine, déjà ouverte avec le renouvellement de la zone industrielle Nord, va nécessairement être importante pour les prochaines décennies, du fait de la raréfaction des possibilités foncières. La question de la **mise en valeur de la zone portuaire** est également à avoir à l'esprit, du fait des possibilités de valorisation, à long terme, des activités liées au transport fluvial et à la multimodalité.
- La question de la **qualité des espaces économiques** semble également importante à poser, que ce soit pour les nouveaux espaces ou pour l'aménagement des espaces existants. Les espaces existants présentent une intégration paysagère et environnementale qui peut être améliorée, et certains espaces pourront également être optimisés au bénéfice des entreprises en place (cadre de travail, performance énergétique, présence de services mutualisés, desserte numérique,...).
- La question de l'urbanisme commercial se pose nécessairement, en articulation avec le SCOT du Beaujolais. Villefranche bénéficie de la présence d'un centre-ville commercial important, et d'espaces commerciaux « périphériques » qui ont considérablement grossi ces dernières années. L'équilibre futur entre ces deux types d'espaces représente un enjeu important.

6 SYNTHÈSE DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES

Dynamiques générales à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Le territoire de la Communauté d'Agglomération accueille **des dynamiques de développement importantes**, notamment sur le plan démographique et résidentiel, avec des taux de croissance de la population de l'ordre de 1% par an.

Ces rythmes de croissance ne sont pas sans générer **des impacts sur le fonctionnement du territoire** : accroissement des flux de mobilité, marchés immobiliers sous tension, résidentialisation des communes rurales, renforcement important de la part des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures,... Les impacts paysagers et environnementaux de la croissance sont également importants à considérer, en lien avec les conclusions de l'Etat Initial de l'Environnement et du Diagnostic Paysager et Urbain.

Les capacités d'accueil de la croissance démographique gagneront à être interrogées dans le cadre du PLUih, en intégrant les dispositions des documents de rang supérieur, notamment le SCOT (qui limite les capacités de production de logements dans les villages mais fixe des objectifs ambitieux pour les polarités, notamment la polarité urbaine de Villefranche sur Saône), et la DTA (qui positionne également la polarité urbaine comme un pôle important d'accueil de populations).

Le territoire connaît, en outre, des **phénomènes socio-économiques structurels** qu'il convient de prendre en compte dans les réflexions du PLUih :

- Un **vieillissement de la population**, et une **diminution de la taille des ménages**, phénomènes qui sont ressentis depuis plusieurs décennies, et qui devraient se poursuivre à l'horizon du PLUih. Ces phénomènes questionnent l'évolution des besoins en logements, avec des besoins en logements « diversifiés » plus importants (locatif, logements adaptés pour personnes âgées, petits logements,...), mais également l'évolution des besoins en services.
- Un **ralentissement des dynamiques économiques** depuis la crise de 2007-2008, qui a généré un tassement de la croissance de l'emploi, mais qui a également limité les capacités d'accession d'une partie des ménages.

- Un **ralentissement des dynamiques de construction**, en particulier sur la polarité urbaine, qui se ressent depuis la même période et qui pourra questionner les capacités de production de logements au regard des objectifs du SCOT sur la polarité de Villefranche sur Saône.
- Une tendance à la **tertiarisation des activités économiques locales**, les filières productives employant de moins en moins du fait des restructurations importantes et des difficultés structurelles qu'elles ont connu depuis plusieurs décennies (industries, agriculture). Le développement des activités tertiaires (services aux personnes et aux entreprises) ont considérablement
- Une **croissance des problématiques de vacance**, avec un parc vacant excédentaire non négligeable (entre 700 et 1000 logements). Les problématiques de vacance vont concerner, en particulier, le patrimoine ancien dans les villages, et les constructions d'après-guerre au niveau de la polarité urbaine de Villefranche sur Saône.

En matière d'aménagement économique, des questions importantes seront à aborder dans le cadre du PLUih :

- La **réponse aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises**, avec des besoins concentrés sur la polarité urbaine. Le projet de ZAC Ile Porte et les disponibilités résiduelles sur la polarité urbaine devraient permettre, au regard des tendances passées, de répondre aux besoins sur les 10 prochaines années.
- Le **renouvellement des espaces économiques existants**, qui constitue un enjeu en termes d'accueil des entreprises mais également en termes de qualité paysagère et urbaine.
- L'**organisation de l'accueil des commerces et des services**, en veillant à l'équilibre entre le maintien des centralités de quartiers ou de bourgs et le développement des espaces périphériques ou de flux, qui tend à concurrencer les dynamiques de centralités.
- L'**aménagement des sites et infrastructures touristiques**, afin de promouvoir le développement des économies associées (tourisme itinérant, œnotourisme, tourisme fluvial, culturel,...).

En matière de mobilités, des réflexions gagneront à être développées pour améliorer la gestion des flux au niveau de la polarité urbaine de Villefranche sur Saône, les

problématiques de flux automobiles étant importantes (flux Nord Sud importants traversant le centre urbain, difficultés de stationnement et embouteillages dans la centralité, saturation des points d'entrée de la polarité urbaine (Arnas, Gleizé en particulier). L'amélioration des mobilités pourra passer par différentes réflexions concernant :

- **L'amélioration du réseau des infrastructures**, avec en particulier la création d'une infrastructure de contournement à l'Ouest.
- Le **développement des solutions de mobilités alternatif** : transport urbain, covoiturage, déplacements doux, auto-partage...

L'accès à la polarité urbaine depuis les espaces ruraux est également une question importante à poser en matière de fonctionnement du territoire, afin de faciliter l'accès aux services, aux commerces et aux emplois pour les habitants des communes rurales.

Enjeux territorialisés

Les problématiques et enjeux socio-économiques sont différents suivants les secteurs de la Communauté d'Agglomération, et il est important de bien prendre en compte les spécificités territoriales dans les réflexions du PLUih :

- **Le secteur des Monts et Contreforts du Beaujolais** accueille des dynamiques socio-économiques relativement modestes, avec une population et des activités économiques moins importantes que dans les villages des coteaux.

Dans ce secteur, les enjeux économiques sont principalement liés à la valorisation des ressources (maintien des activités agricoles, développement de la filière bois et de la production d'énergie,...), et au développement touristique dans une moindre mesure.

La question de la mobilité des populations, et de l'accès aux services et aux commerces, est également plus importante dans ce secteur qui est éloigné de la polarité urbaine de Villefranche sur Saône, et dans lequel les niveaux d'équipement des communes peuvent être moins importants (Saint Cyr le Châtoux, Rivolet, Montmelas-Saint-Sorlin, Vaux en Beaujolais notamment).

- **Le secteur des Coteaux du Beaujolais** accueille d'une manière générale des villages de taille plus importante, avec plus d'équipements et d'activités artisanales, ainsi qu'une polarité rurale (Saint Etienne des Oullières). Ce secteur a connu un

développement résidentiel important ces dernières années, développement qui devrait être plus modeste dans les années à venir du fait de l'application des dispositions du SCOT. La production de logements y est largement orientée sur l'accession à la propriété et sur les grands logements de type « pavillonnaire ».

La régulation des pressions résidentielles constitue un enjeu important dans ce secteur, avec plusieurs points à considérer : la diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels, le renforcement des centralités villageoises en matière d'offre de logements, de services et de commerces, l'encadrement qualitatif des projets d'habitat (extensions ou densification).

En matière de développement économique, ce secteur connaît des problématiques liées à l'évolution de la filière viticole qui connaît une crise importante, et à l'organisation des activités artisanales, très présentes et diffuses (nombreuses TPE). Les besoins fonciers et immobiliers restent très modestes par rapport à ceux recensés au niveau de la polarité urbaine.

Enfin, il faut souligner que les problématiques de mobilités sont importantes dans ce secteur, qui accueille de nombreux « navetteurs » allant travailler à Villefranche ou à Lyon via la gare TER. Un des enjeux importants dans ce secteur est de limiter la génération de flux de véhicules individuels vers la polarité, flux qui engendrent des difficultés de circulation au niveau de la polarité.

- **Le secteur du Val de Saône** accueille des pressions démographiques et résidentielles importantes, liées à un solde naturel très positif. Ce secteur concentre d'importants besoins en logements, et accueille des logements diversifiés (locatif, propriété, petits et grands logements, logements abordables,...).

L'encadrement quantitatif et qualitatif de la production de logements dans ce secteur sera un sujet important du PLUih, en sachant qu'une part importante des logements sont produits en densification et en renouvellement des tissus existants, en particulier dans la ville centre. Le niveau de production de logements méritera d'être calibré en fonction des capacités d'absorption de la polarité, et des choix politiques en matière d'accueil de populations, tout en prenant en compte les dispositions du SCOT en cours de révision.

Le secteur du Val de Saône concentre, en outre, les besoins fonciers et immobiliers pour l'accueil des activités économiques et des équipements à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Le calibrage de l'offre pour les 10 prochaines années représentera un enjeu majeur pour la polarité urbaine, en lien avec la concrétisation du projet de ZAC Ile Porte qui doit permettre de répondre à une partie importante des besoins.

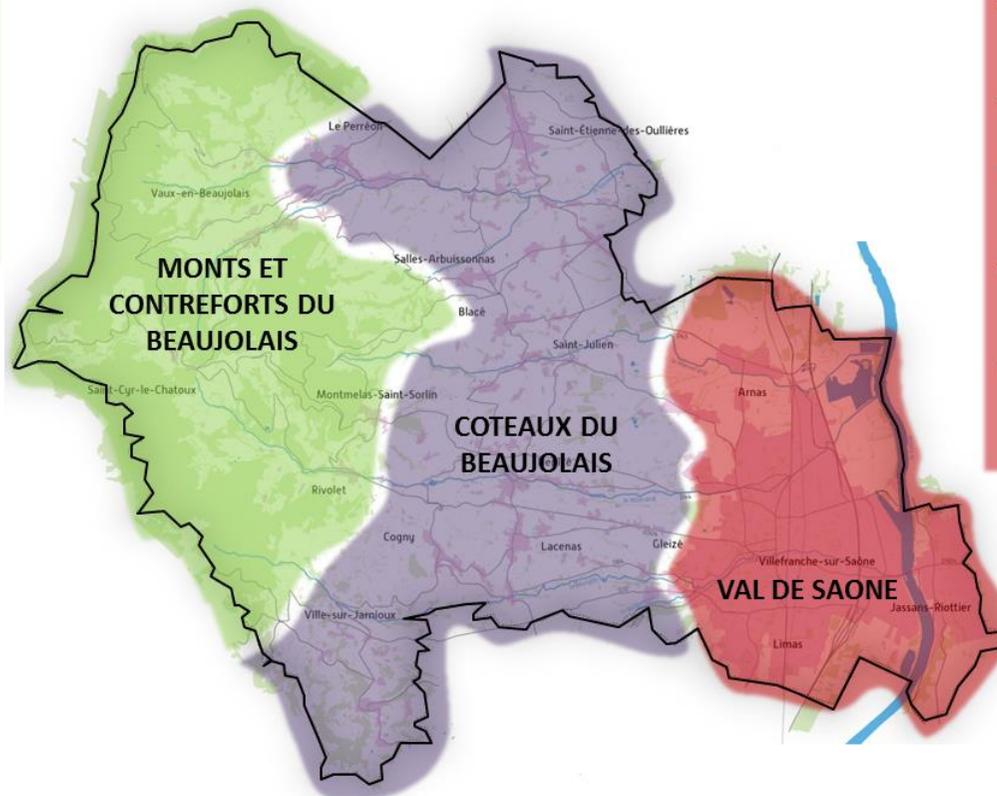
Le secteur concentre également les problématiques de mobilité, avec des flux Nord / Sud et des flux coteaux / vallée qui se concentrent dans la polarité urbaine, générant des engorgements. Le développement d'actions pour améliorer la mobilité et limiter autant que possible l'usage de la voiture individuelle est un enjeu fort : aménagement du contournement ouest de la polarité urbaine, développement des itinéraires modes doux, optimisation du réseau de transport urbain,...

Enfin, plusieurs problématiques urbaines mériteront d'être abordées à l'échelle de l'ensemble de la polarité : la définition et le traitement des limites avec l'espace agricole (en lien avec le développement de l'agriculture de proximité), l'organisation des équilibres entre centralités (de bourgs, de quartiers) et les espaces urbains « périphériques » (entrées de villes, zones de flux,...), notamment en matière de services et de commerces.

Les équilibres territoriaux entre les différents secteurs de la Communauté d'Agglomération gagneront à faire l'objet de débats spécifiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En particulier, les enjeux d'équilibre sont forts :

- Entre le secteur du Val de Saône (polarité urbaine) et le secteur des Coteaux du Beaujolais, ces deux secteurs étant très segmentés notamment par rapport aux parcours résidentiels (concentration de la diversité de l'offre de logements dans la polarité urbaine, représentation dominante de l'accession à la propriété dans le secteur des Coteaux). Si le SCOT pose aujourd'hui les équilibres quantitatifs entre la polarité urbaine, le pôle rural de Saint-Etienne-des-Oullières et les villages, des questions pourront être posées dans le PLUi concernant les équilibres qualitatifs (types de logements recherchés par secteurs / communes).
- Entre les cinq communes de la polarité urbaine, l'organisation du développement de la polarité nécessitant une réflexion cohérente à l'échelle intercommunale. Plusieurs sujets mériteront d'être abordés à cette échelle : organisation de la production de logements (quantité, qualité), accueil des activités économiques, maîtrise des équilibres centralités / périphéries, accueil éventuel d'équipements structurants.

- ✓ Une pression démographique / résidentielle moins forte
- ✓ Enjeu d'accès aux services et aux commerces
- ✓ Enjeu de mobilités vers la vallée, avec peu d'outils aujourd'hui
- ✓ Enjeu de valorisation des ressources locales : filière bois, énergies, agriculture, tourisme...



- ✓ Une pression importante, liée à un fort solde naturel
- ✓ Enjeu d'amélioration des mobilités : amélioration des infrastructures, multi-modalité, covoiturage,...
- ✓ Enjeu d'équilibre entre les 5 communes en matière logements (quantité, qualité)
- ✓ Enjeu d'encadrement de la densification
- ✓ Enjeu de réponse aux besoins immobiliers et fonciers des entreprises
- ✓ Enjeu d'équilibre centralités / périphéries (logements, commerces, services)
- ✓ Enjeu de valorisation des espaces agricoles périurbains (filieres courtes)

- ✓ Une pression importante, et une résidentialisation
- ✓ Enjeu de régulation des pressions : maîtrise des projets d'habitat, organisation des parcours résidentiels, renforcement des centralités
- ✓ Enjeu de positionnement du pôle de St Etienne des Oullières, en lien avec le SCOT
- ✓ Enjeu de transition dans un contexte de crise viticole
- ✓ Enjeu d'organisation des mobilités avec de nombreux navetteurs

