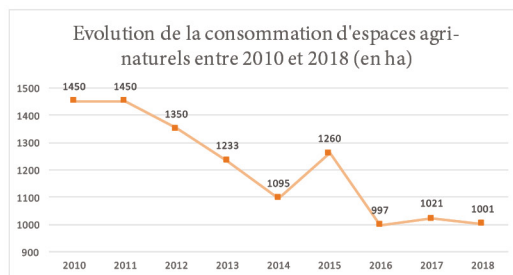


Présentation synthétique et problématisée du territoire

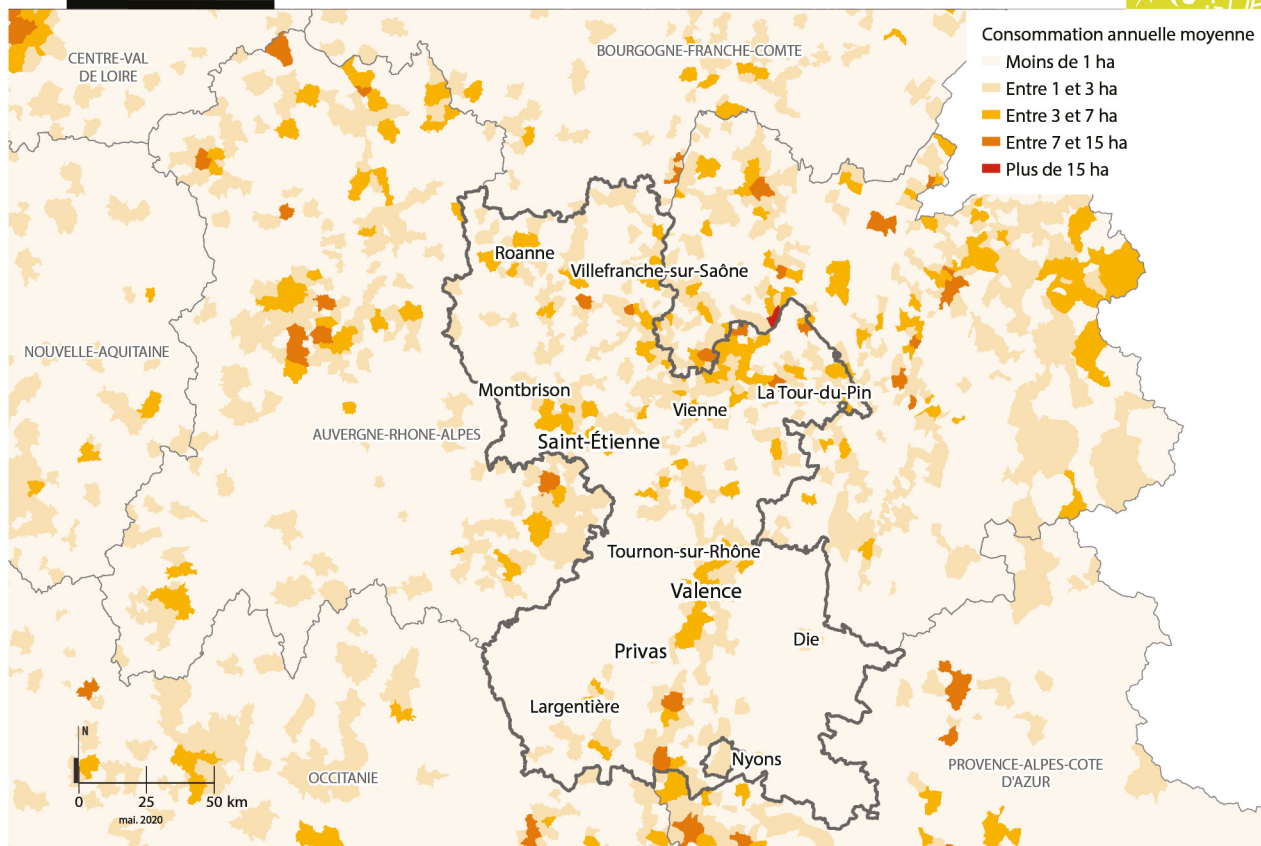
**Analyse des dynamiques territoriales,
des stratégies d'aménagements
et des leviers d'action**

Un territoire soumis à la pression foncière

- **22 473 km²** de superficie : **32%** de la superficie AURA
- **6%** d'espaces urbanisés
- **48%** d'espaces agricoles
- **46%** d'espaces naturels et en eau
- **10 858 ha** d'espaces agri-naturels artificialisés en 10 ans
- **36%** de la consommation d'espaces AURA



Consommation moyenne annuelle d'espaces agricoles et forestiers entre 2009 et 2018
EPORA - PPI



Sources : fichiers fonciers 2018 ; Observatoire de l'artificialisation des sols, CEREMA

Une artificialisation des sols en baisse mais toujours importante

Un phénomène généralisé et diffus : beaucoup de communes ont de faibles surfaces artificialisées mais un impact cumulé significatif.

Une artificialisation intense autour des grandes agglomérations et le long des axes de communication, qui accueillent le plus de ménages et d'emplois :

- Le desserrement de l'agglomération lyonnaise
- L'axe Roanne-Tarare-Lyon avec la présence de l'A89
- L'agglomération de Saint Etienne en direction de la plaine du Forez et de la Haute Loire
- L'agglomération de Valence dans la vallée du Rhone et de l'Isère

Une consommation d'espaces parfois limitée dans certaines vallées par la rareté et le prix du foncier.

Une artificialisation principalement à destination résidentielle (70%) avec une diffusion généralisée de l'habitat individuel lié à la périurbanisation et la poursuite de l'étalement urbain.

Une artificialisation à vocation économique plus limitée (25%) et recentrée sur les agglomérations.

Une artificialisation résultante de grands projets très consommateurs et de l'accumulation de multiples petits projets peu consommateurs individuellement.

ENJEUX POUR L'EPORA

Limitier l'artificialisation des sols et contribuer au Zéro Artificialisation Nette
Identifier les fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine (à recycler, à densifier, à faire muter)



Des dynamiques résidentielles contrastées

1 285 631 logements
29% du parc AURA

Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2009 et 2018
EPORA - PPI

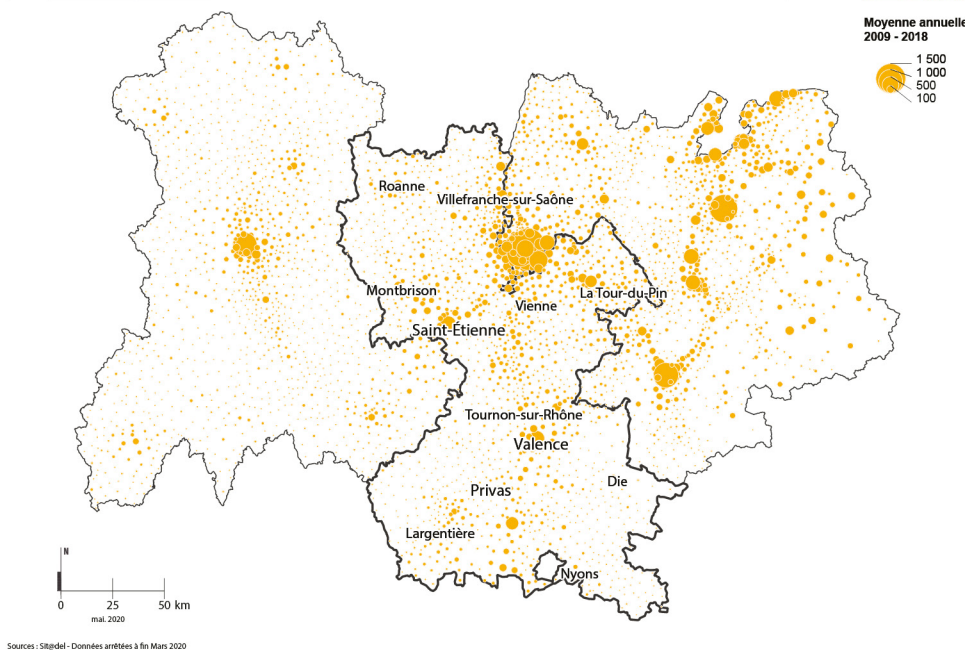
Agences d'urbanisme

Une polarisation de la production de logements

Une construction de logements concentrée autour des **pôles urbains** (Lyon, Grenoble, Clermont Ferrand) et des axes de transports (vallée du Rhône, vallée du Gier, sillon Alpin), ayant une bonne desserte en transports en communs et en équipements.

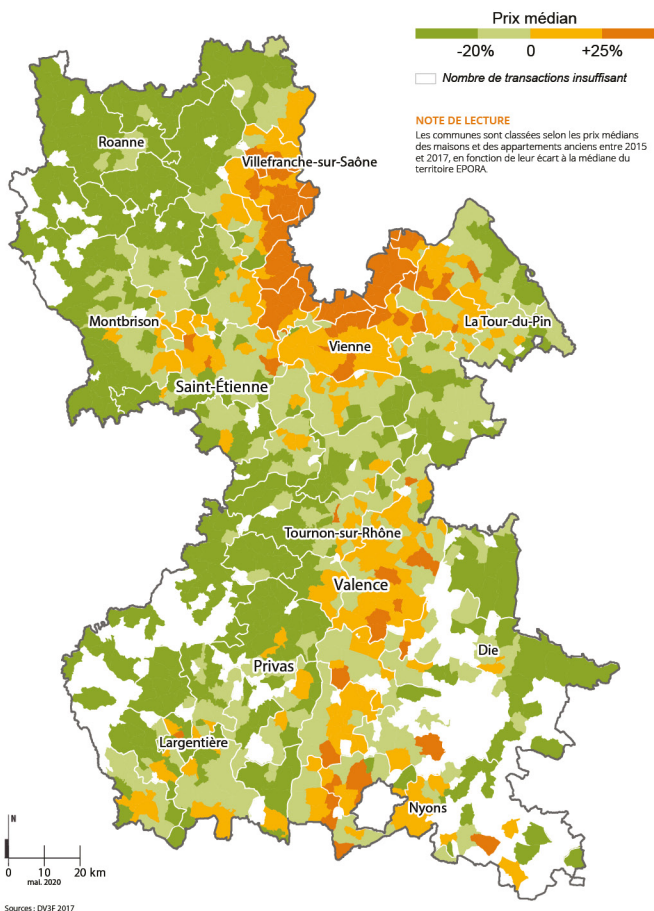
Un **contraste ville-campagne** en matière de formes de logements neufs produits avec :

- Des logements collectifs concentrés dans les villes
- Des maisons individuelles privilégiées dans les secteurs ruraux



EPORA
Répartition des prix des maisons anciennes et appartements anciens (2015-2017)

Agences d'urbanisme



- 8,8 logements commencés en moyenne par an
11,4 en moyenne pour AURA
- 180 000€ prix médian des maisons anciennes
195 000€ pour AURA
- 1 190€/m² prix médian des appartements anciens
2 425€/m² pour AURA

Une hétérogénéité des prix du foncier

Un **coût du logement** déjà élevé et encore en augmentation sur le pourtour de l'agglomération lyonnaise et dans la vallée du Rhône.

Un **report résidentiel** marqué sur les territoires proches de ces agglomérations (Lyon, Valence) disposant de prix plus attractifs.

Des prix élevés sur certains secteurs de la Plaine du Forez et du Sud Ardèche, au **cadre de vie** de qualité.

ENJEUX POUR L'EPORA

Anticiper la maîtrise foncière pour développer des projets de logements visant le rééquilibrage des territoires
Diversifier l'offre en proposant des logements accessibles, adaptés à la demande et facilitant le parcours résidentiel



Une attractivité démographique et économique

2 583 831 habitants : 32% de la population AURA

+ 0,7 de croissance démographique par an entre 2006-2016

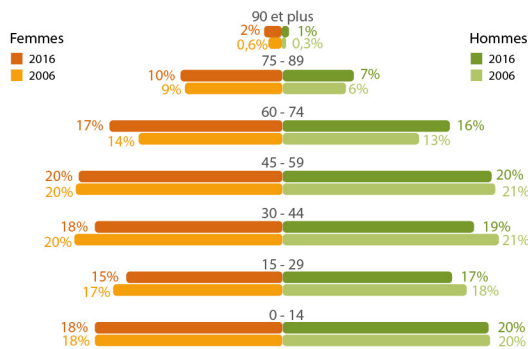
0,6 due au solde naturel

0,4 due au solde migratoire

921 950 emplois : 29% des emplois AURA

1 015 858 actifs : 31% des actifs AURA

12,7% de taux de chômage : 12,1% pour AURA



Une dynamique démographique marquée et en transition

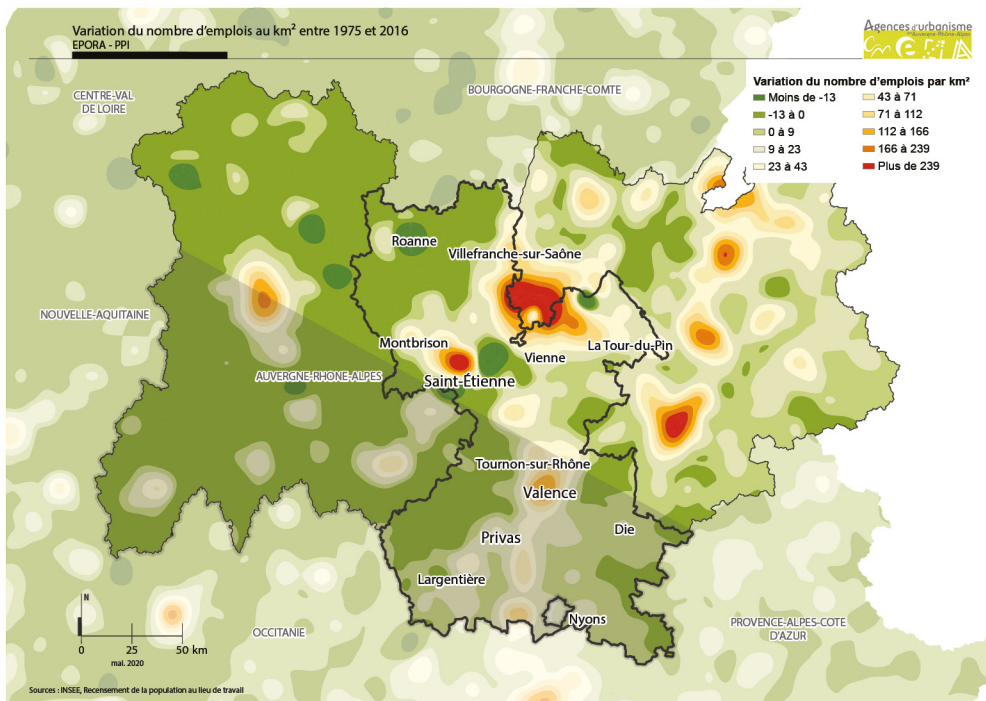
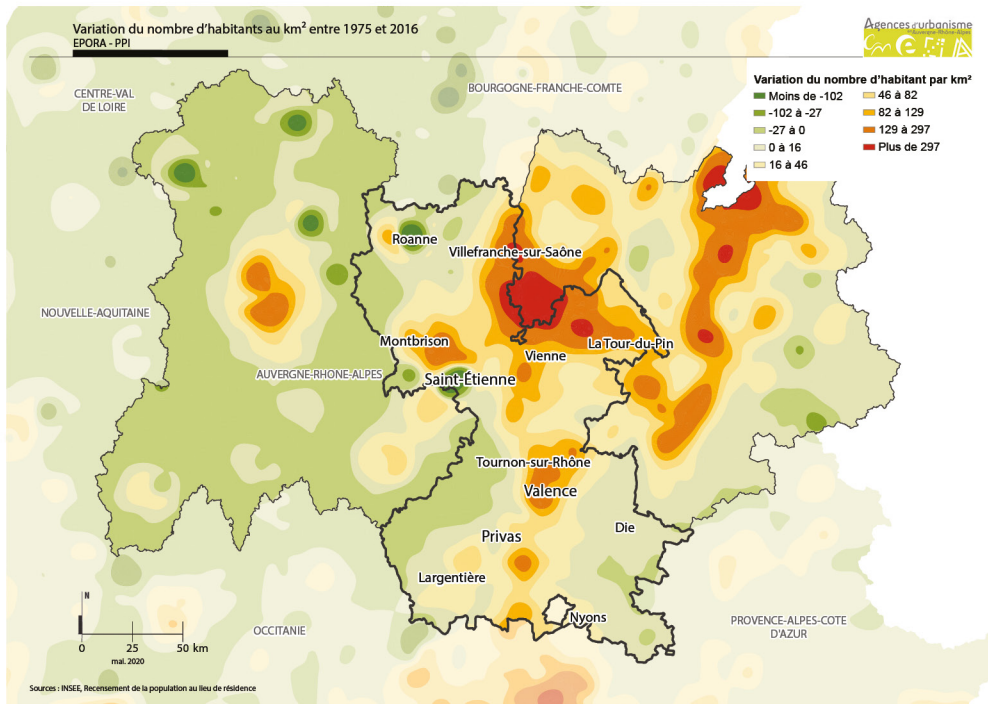
Une augmentation de population concentrée sur les **grandes agglomérations** (Lyon, sillon alpin) - à l'exception de Saint-Etienne et Roanne.

Des **pôles démographiques locaux** et attractifs : Valence, Montbrison, Montélimar.

A l'inverse, la baisse démographique des territoires ruraux et de moyenne montagne se poursuit.

Des dynamiques démographiques en évolution avec :

- Une population plus **âgée** et **vieillissante** dans les espaces ruraux
- Une population plus **jeune** dans les espaces urbains



Une démographie influencée par la métropolisation des emplois

Les agglomérations ayant un fort développement de l'emploi accueillent le plus de nouveaux habitants.

Ces pôles d'attractivité induisent des **déplacements domicile-travail** nombreux et des interrelations fortes avec leurs territoires proches.

Une **diagonale du chômage** sur des territoires de tradition industrielle qui peinent à se reconverter (Loire, Ardèche, Rhône).

ENJEUX POUR L'EPORA

Agir au côté des territoires en déficit d'attractivité pour le développement de l'habitat et de l'emploi
Accompagner la transition économique des territoires industriels en intervenant sur le recyclage des friches
Agir avec les autres acteurs du développement pour faire levier ensemble



Une zone charnière fragile

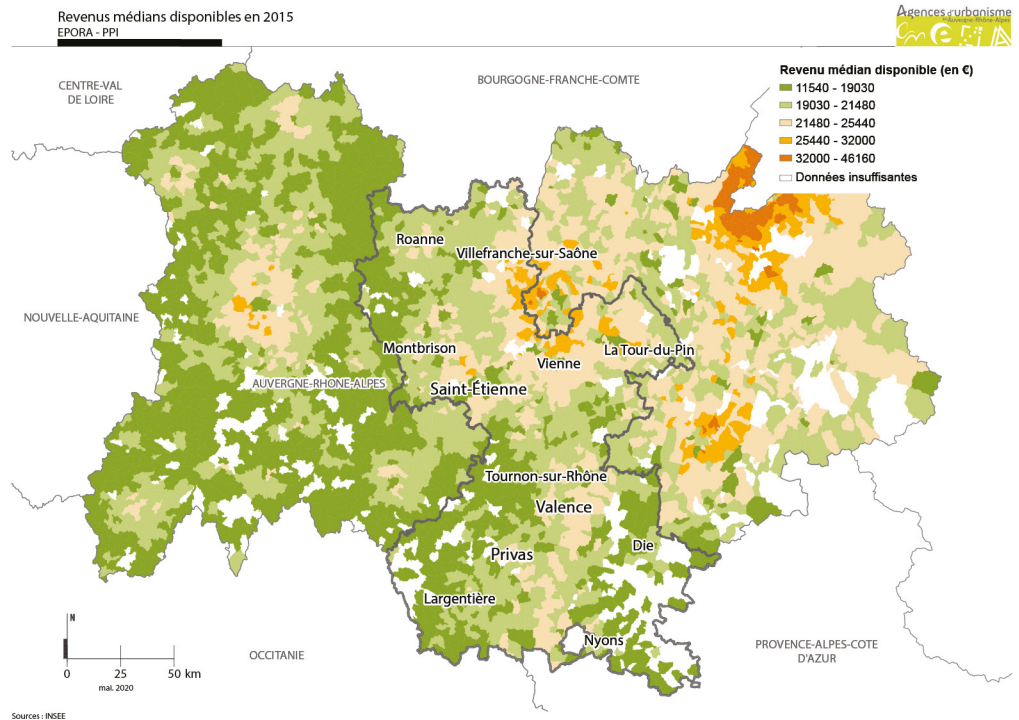
● **1 084 335** ménages
31% des ménages d'AURA

Des secteurs fragiles aux ménages à faibles ressources

Des revenus médians élevés mais une **précarité économique** importante dans les banlieues et villes centre des agglomérations moyennes (Saint Etienne, Roanne, Valence).

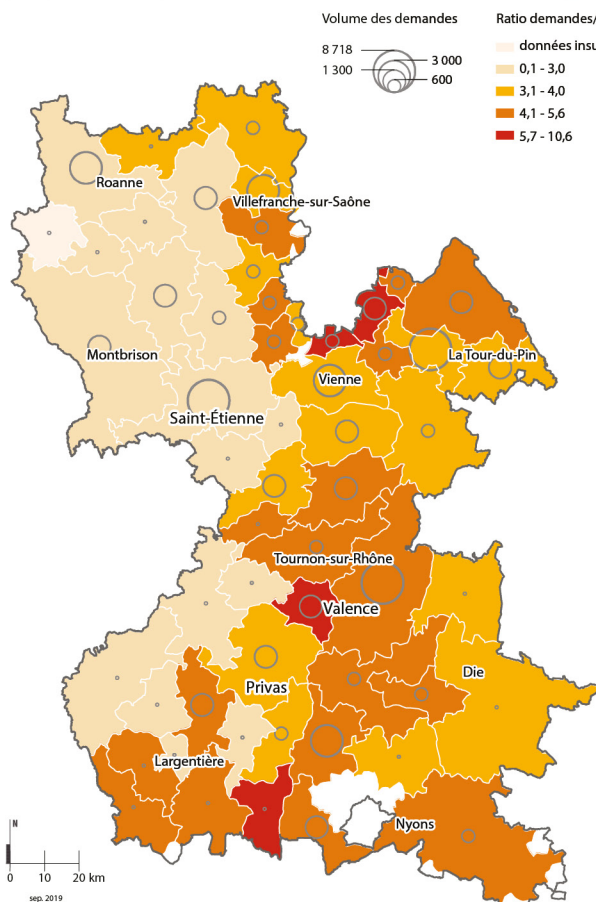
Un fort contraste Est-Ouest induisant :

- Un risque d'exclusion des populations les plus modestes des secteurs dynamiques en termes d'emplois,
- Une marginalisation et fragilisation de l'image des territoires aux revenus modestes.



EPORA
 Tension sur le logement social

Agences d'urbanisme



- **42 688** demandes en logement social
- **11 753** attributions d'un logement social
- **53** communes carencées, déficitaires, exemptées
 (taux de logement social inférieur aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain)

Une demande importante en logement social

Une concentration de l'offre en logement social dans les grandes agglomérations.

Des fortes **tensions en logement social** autour de Valence et des territoires limitrophes à l'agglomération lyonnaise.

Une offre locative insuffisante dans les secteurs ruraux créant des besoins en logements sociaux (Sud Ardèche).

ENJEUX POUR L'EPORA

Permettre l'accès au logement pour les plus modestes au sein des zones tendues en accompagnant la production de logements sociaux en nombre suffisant et de qualité
 Développer une offre locative dans les polarités des secteurs ruraux



Mobiliser les potentiels et contraintes de développement

● **116 923** logements vacants
● **9%** de taux de vacance en moyenne

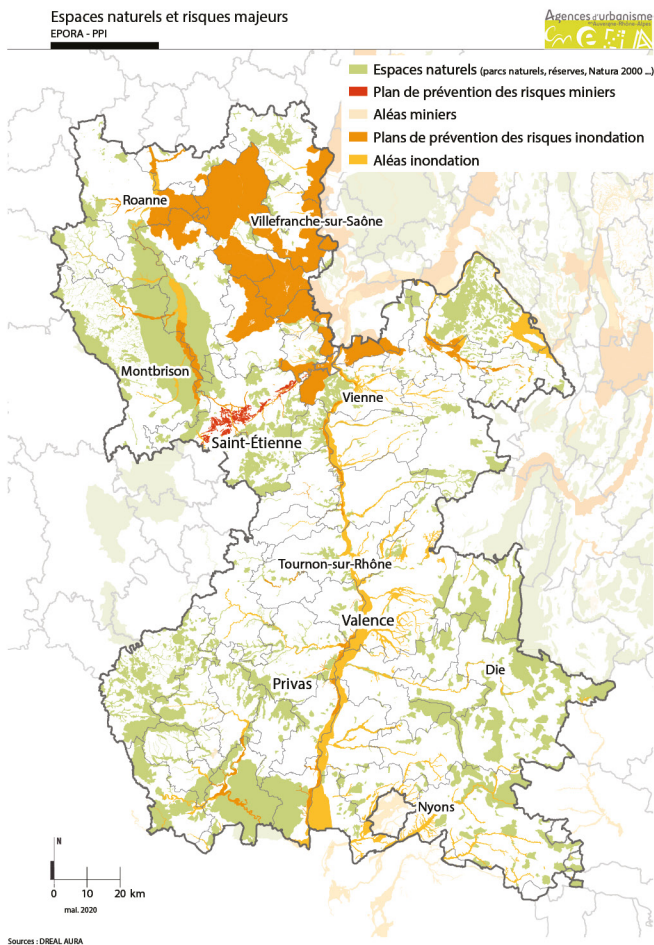
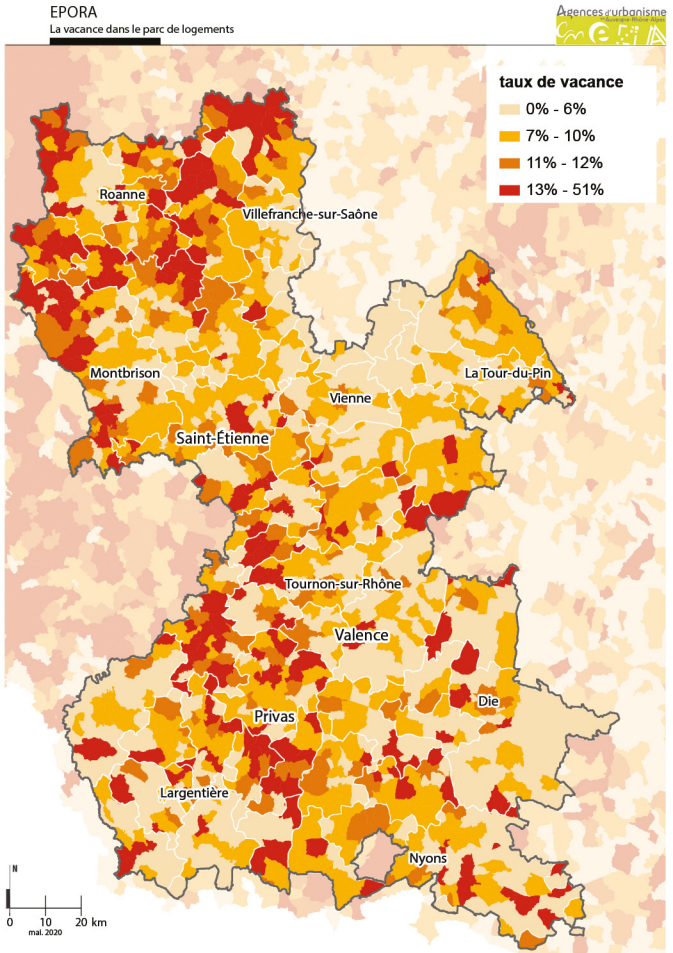
Des potentiels de développement en renouvellement urbain, à partir de :

Des **logements vacants** concentrés dans les espaces de tradition industrielle du département de la Loire et dans le Nord Ardèche, constituant une ressource foncière mobilisable.

Des **ressources foncières**, à ce jour non recensées de façon exhaustive sur le territoire, à mobiliser en les recyclant, densifiant, faisant muter, selon leurs potentiels, situation géographique, contraintes et besoins, principalement pour :

- De l'habitat dans l'enveloppe urbaine,
- Des activités tertiaires et de services pour les sites les plus proches des agglomérations,
- Des activités logistiques et industrielles sur les secteurs hors agglomérations et connectées aux infrastructures,
- Des projets de renaturation ou de compensation.

Certains sites font face à des **difficultés de reconversion** du fait d'un coup élevé, lié au mauvais état du bâti, à la pollution des sols, aux risques naturels et technologiques, dont il convient d'anticiper la destination afin qu'elle soit compatible avec ces contraintes.



- **7799 km²** dans un périmètre de protection des espaces naturels : **35%** du territoire
- **2625 km²** en risque inondation : **12%** du territoire
- **84 km²** en risque minier : **0,4%** du territoire

Des contraintes réglementaires liées à la préservation de l'environnement et la prévention des risques

Des **espaces de nature** comprenant des réservoirs de biodiversité et des espaces naturels majeurs : Monts d'Ardèche, Massif du Pilat, Barronnies, Vercors, Monts du Lyonnais, Monts du Forez.

Des **risques inondation** localisés autour des principaux cours d'eau (Rhône, Loire) et sur l'Ouest Lyonnais, en partie règlementés par des Plans de Prévention des Risques inondations.

Des **risques miniers** concentrés sur l'agglomération stéphanoise, liés au passé minier du territoire, dont les constructions sont encadrés par le Plan de Prévention des Risques Miniers.

ENJEUX POUR L'EPORA

Identifier, qualifier et valoriser les gisements fonciers à remobiliser
Faciliter la réhabilitation des logements vacants et poursuivre la reconversion des friches
Adapter les projets d'aménagements et leurs usages aux contraintes des sites (risques, environnement)



Faire levier avec des outils de cohérence et d'attractivité des territoires

- 17 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- 15 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
- 40 Programme Local de l'Habitat (PLH)

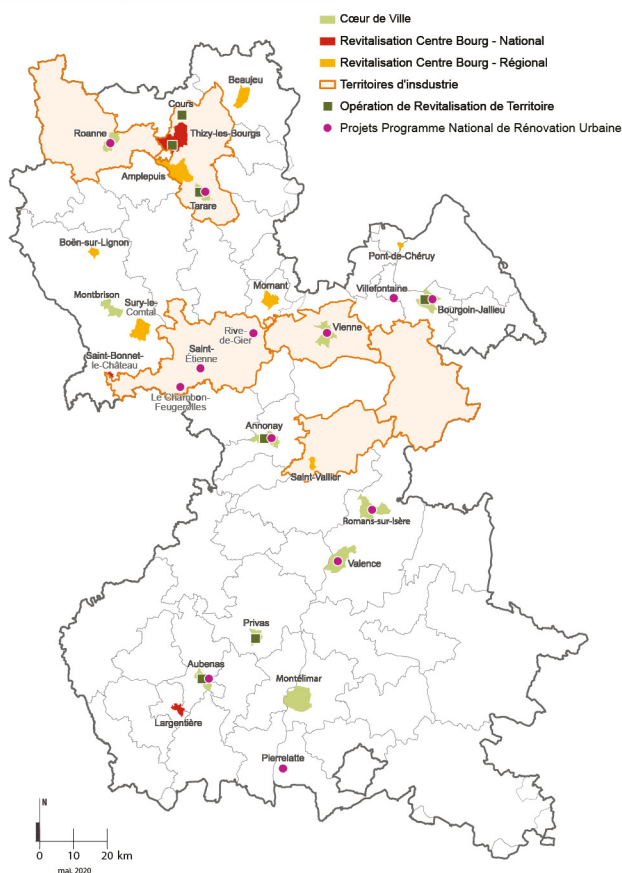
Une mise en place progressive d'une planification intercommunale

Un territoire très **majoritairement couvert par des SCoT**, à l'exception du Diois et de quelques communes du sud-est rattachées à des EPCI extérieurs. Même s'il n'y a pas d'obligation légale d'élaborer ce document, des contraintes de constructibilités fortes s'appliquent en l'absence de SCoT.

Des **PLUi encore peu appropriés** mais des dynamiques d'élaboration en cours, bien qu'aucun PLUi ne soit aujourd'hui approuvé et donc applicable.

Un territoire **inégalement équipé en PLH**, mais des outils locaux permettant d'encadrer les objectifs de production de logement (1249 logements neufs à produire au total) et d'assurer une répartition équilibrée du développement sur chaque territoire.

Les dispositifs de redynamisation
EPORA - PPI



Sources : ministère de la cohésion des territoires, centres-bourgs.logement.gouv.fr, cget

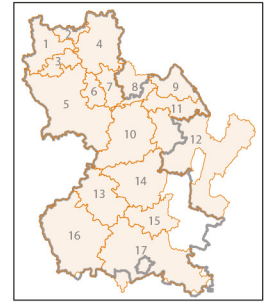
ENJEUX POUR L'EPORA

Accompagner les collectivités dans l'élaboration et la mise en oeuvre des documents de planification et des dispositifs de redynamisation
Répondre aux objectifs de production de logements des PLH
Inciter et aider au développement de stratégies foncières

Politiques de planification
EPORA - PPI

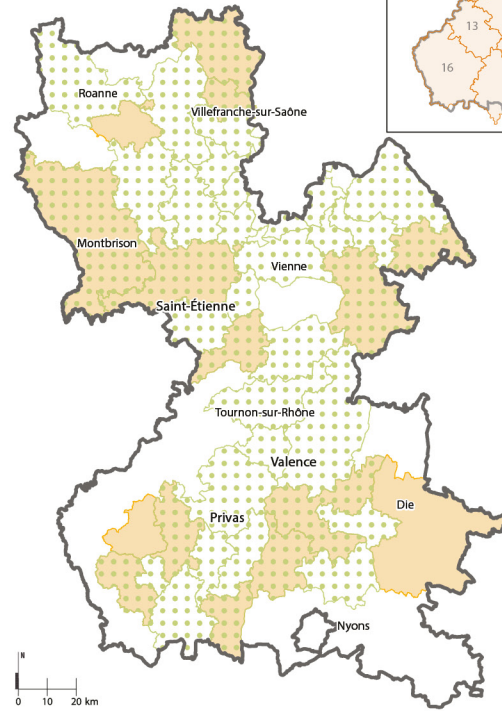
Arènes,urbanisme
EPA

- Plan local d'habitat (PLH)
- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)



LISTE DES SCoT

- 1 - Roannais
- 2 - Bassin de vie du Sorain
- 3 - Loire Centre
- 4 - Beaujolais
- 5 - Sud Loire
- 6 - Monts du Lyonnais
- 7 - Ouest Lyonnais
- 8 - Agglomération Lyonnaise
- 9 - Boucle du Rhône en Dauphiné
- 10 - Rives du Rhône
- 11 - Nord Isère
- 12 - Grande Région de Grenoble
- 13 - Centre Ardèche
- 14 - Grand Rovaltain
- 15 - Vallée de la Drôme
- 16 - Ardèche Méridionale
- 17 - Rhône Provence Baronnies



Sources : epures

- 11 communes « Cœur de ville »
- 10 communes « Revitalisation centre bourgs »
- 7 communes « Opération de Revitalisation de Territoire »
- 13 projets « Programme National de Rénovation Urbaine »
- 6 intercommunalités « Territoires d'industrie »

Des dispositifs de redynamisation pour redonner de l'attractivité aux territoires en difficulté

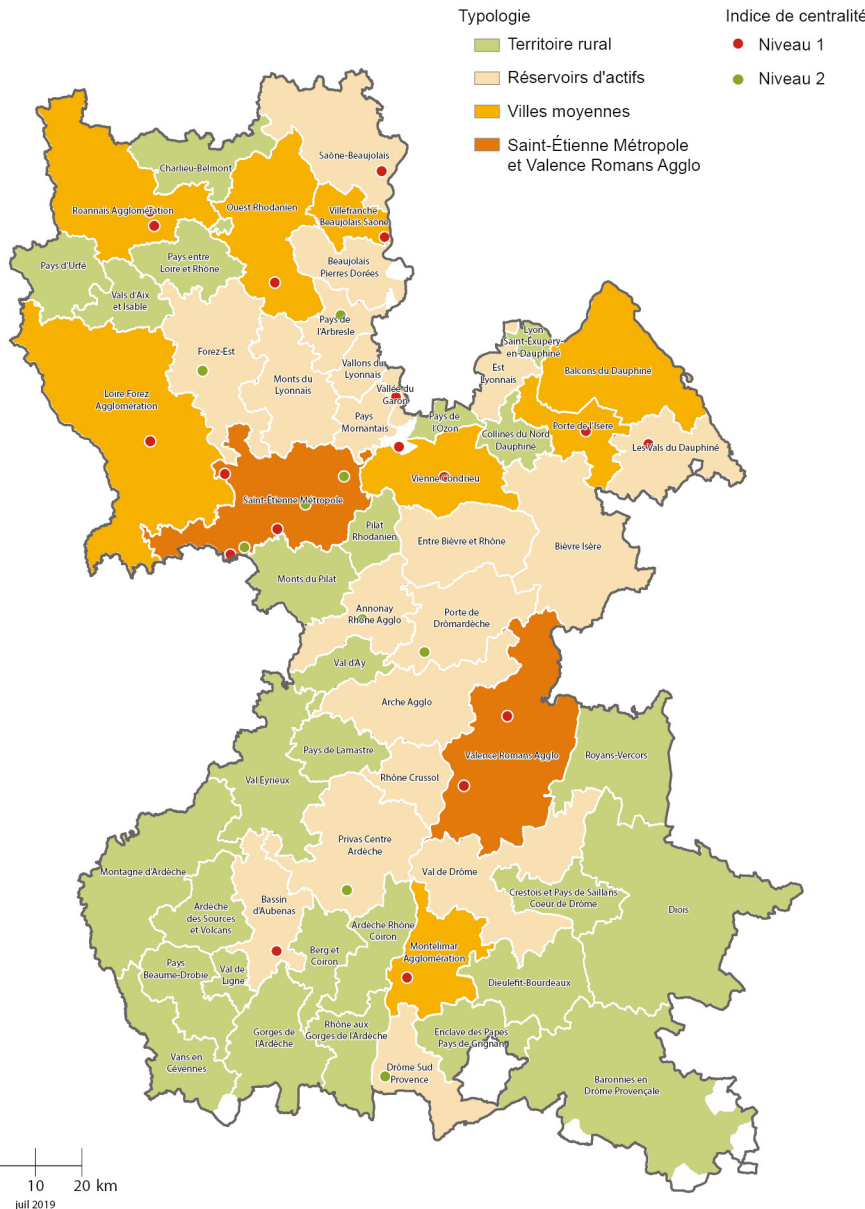
Une **revitalisation des centres-bourgs** via les actions cœur de ville, centres-bourgs, ORT et NPNRU : accompagnement financier à la conception et la réalisation d'opérations en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, d'espaces publics, d'équipements.

Une **reconquête industrielle** via les Territoires d'industrie : moyens financiers, humains et techniques pour les entreprises et le développement de projets locaux.



S'adapter aux besoins d'accompagnement divers des territoires

EPORA
Typologie des EPCI



L'indice de centralité des communes est calculé à l'échelle régionale à partir d'une pondération de 10 indicateurs thématiques :

- Nombre d'habitants
- Densité de population
- Nombre d'emplois
- Densité d'emploi
- Ratios emplois/actifs
- Nombre de médecins généralistes
- Nombre d'établissements d'enseignements
- Niveau de desserte en transports en commun
- Niveau d'offre commerciale
- Niveau d'équipements

Chacun de ces indicateurs a été évalué entre 0 et 100 : chaque centralité se voit ainsi attribuer un score total compris entre 0 et 1000.

Les centralités structurantes (au sens d'une concentration d'habitants, d'emplois, d'équipements et de services) de niveau 1 ont un score compris entre 901 et 1000, celles de niveau 2 sont entre 801 et 900.

Sources : epures, étude polarités Dreal

C
A
R
A
C
T
E
R
I
S
T
I
Q
U
E
S

Territoires ruraux

Une faible dynamique de construction
Beaucoup de résidences secondaires
Peu de locatifs et d'appartements
Peu de jeunes, beaucoup de seniors
Peu d'emplois par rapport aux actifs

Adapter l'offre de logement au vieillissement de la population
Revitaliser les centre-bourgs en luttant contre la vacance
Développer l'offre d'emplois des pôles locaux

Réservoirs d'actifs

Un marché immobilier tendu
Une forte attractivité résidentielle
Une forte demande en logement social
Un parc résidentiel dominé par les grands logements et les logements neufs
Un fort taux d'activité des habitants

Favoriser le renouvellement urbain à proximité des gares
Diversifier l'offre de logement (habitat intermédiaires, petits collectifs)
Développer le logement abordable et le logement social

Villes moyennes

Une très forte dynamique de construction
Beaucoup de locataires et d'appartements
Peu de grands logements
Une population jeune
Un fort taux emploi actifs

Limiter l'artificialisation des sols
Développer le logement abordable et le logement social
Conforter les activités économiques existantes

Agglomérations

Un rythme de construction modéré
Un logement locatif et collectif surreprésenté
Une croissance démographique modérée
Une mixité de la population par âge

Agir sur la vacance immobilière, notamment sur le parc de logements collectifs privés
Développer le logement social et le logement abordable
Conforter ces pôles économiques intercommunaux

E
N
J
E
U
X

