

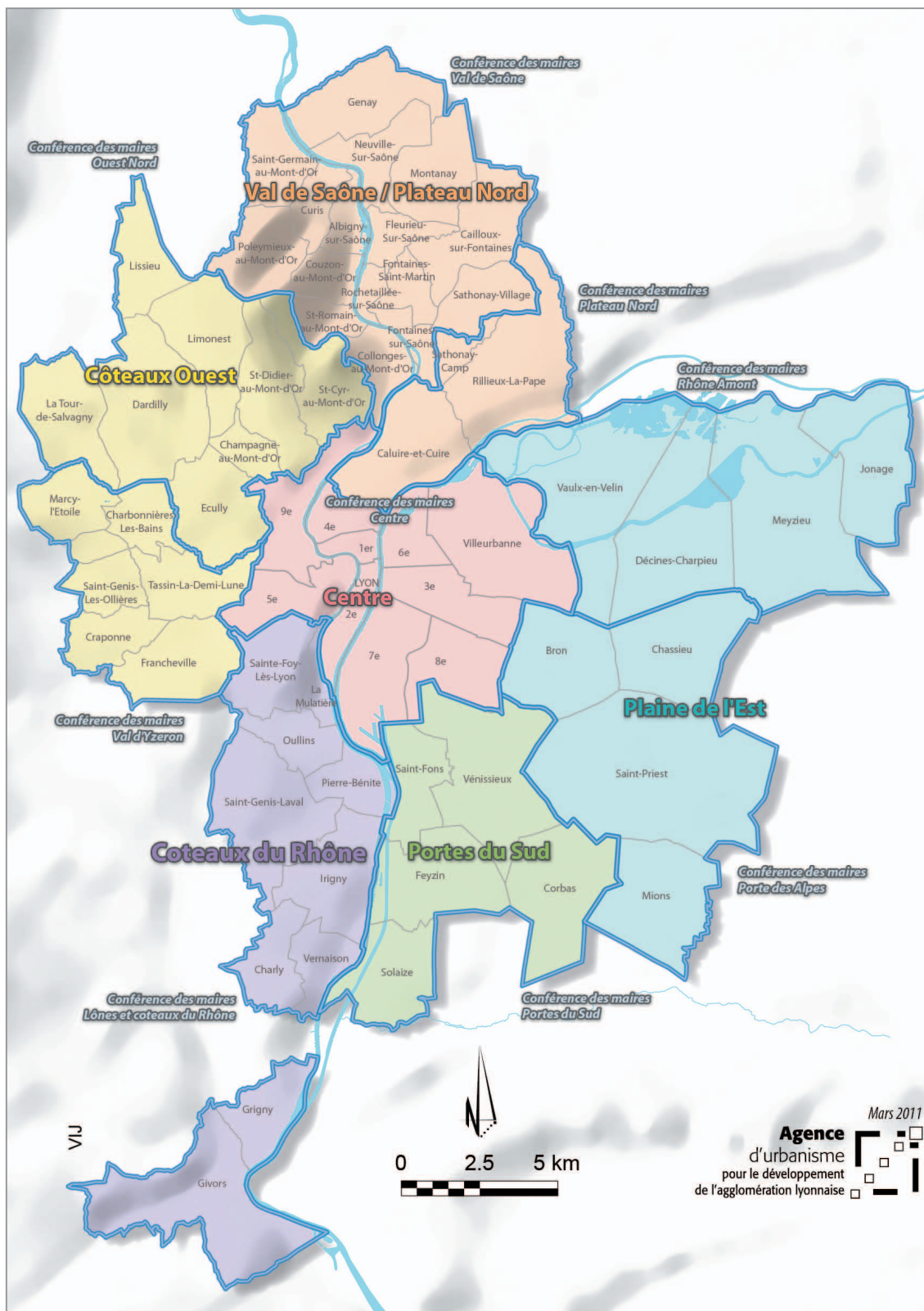
Programme Local de l'Habitat

Plaine de l'Est

Adopté le 10 janvier 2007
Actualisé le 4 avril 2011



Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



Porte des Alpes

■ BRON	3
■ CHASSIEU	13
■ MIONS	19
■ SAINT PRIEST	27

Rhône Amont

■ DÉCINES CHARPIEU	43
■ JONAGE	53
■ MEYZIEU	59
■ VAULX-EN-VELIN	67

Le contexte communal

Bron est une commune de première couronne située aux portes de la Plaine de l'est. Son territoire constitue un véritable espace de transition entre la ville dense et les secteurs plus diffus de la périphérie.

L'identité de la commune se caractérise par un axe central, l'avenue Franklin Roosevelt, lieu d'essor et de structuration de la ville, parcouru par le tramway qui relie le centre de l'agglomération et St Priest et de vastes secteurs pavillonnaires relativement boisés..

La structure bâtie de la commune, en renouvellement, est contrastée entre d'une part de l'habitat ancien de faible hauteur constitué de pavillons sans caractère architectural particulier et d'autre part de l'habitat collectif récent d'époques différentes. Ainsi, une mosaïque de quartiers d'habitat diversifié compose le territoire et le paysage urbain de Bron.

Les zones d'habitat collectif comprennent des grands ensembles issus de la période 1950-1970 (Parilly, Terrailon,...), des immeubles plus récents marquant des centralités (Roosevelt, Fort-Curial...) et de plus petites opérations publiques ou privées. Les zones d'habitat individuel sont très diverses. Elles comprennent du bâti rural ancien, des maisons bourgeoises du début du XXème siècle jusqu'aux années trente de type « maison de ville », des lotissements récents (après guerre), composés de maisons isolées, jumelées ou agrégées constituant un bâti modeste et populaire et des pavillons modernes d'architecture contemporaine. Ces quartiers disposent à proximité de commerces, services et équipements et sont insérés dans un environnement végétal de qualité (boisements privés agrémentant visuellement l'espace public). Enfin, les espaces peu ou pas construits comme le pôle hospitalier, le fort de Bron, le parc de Parilly et le bois des Essarts amènent un capital « vert » important.

Sa superficie est de 1031 ha. Elle est déjà fortement urbanisée, les réserves foncières susceptibles d'accueillir des logements sont limitées. Les zones d'urbanisation future représentent 66.8 ha, soit 7.8% des zones urbaines du PLU. Ces zones, pour l'essentiel à proximité de l'aéroport, sont composées pour plus de 80% de secteurs actuellement non destinés à l'habitat (AU3, AU1)...

Territoires en politique de la Ville : OUI - Terrailon et Parilly (catégorie 1 – ORU)

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	38 833	La ville de Bron connaît à nouveau une croissance démographique après une période de déprise.
Population (RGP 1999) :	37 369	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.48%	Le solde naturel positif (0.97%) compense le solde migratoire toujours négatif.
Solde migratoire 99-07 :	-0.48%	
Solde naturel 99-07 :	0.97%	
Ménages RP07 :	15 925	Le nombre de ménages augmente (+961 ménages) depuis 1999 mais son évolution (0.8%) est inférieure à celle du secteur PLH (1.0%) et de l'agglomération (1.2%).
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%	
Taille des ménages RP 07 :	2.33	La taille des ménages (2.33) se rapproche de la moyenne de l'agglomération (2.20) et se distingue de celle du secteur PLH (2.60).
Revenus (DGI 2007) :	21 871	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 568	Le revenu moyen des foyers est assez bas mais reste supérieur à celui du secteur PLH (21 054 €) et inférieur à celui de l'agglomération (24 594 €).
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 112	
Âge du chef de ménage (RP 2007) :		Une population dont la part des plus de 65 ans (27.1%) est supérieure à celui du secteur Plaine de l'Est (24.5%) et du Grand Lyon (22.9%).
Part des - de 25 ans :	4.3%	
Part des + 65 ans :	27.1%	
Part des 80 ans et plus :	7.8%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	16 160	La part des résidences principales augmente (+230 résidences) depuis 2004.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	1.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	19%	Une dominante d'habitat collectif (80%), bien plus importante que sur le secteur de la Plaine de l'Est (61%) et identique au Grand Lyon.
Part des logements collectifs (RP 2007) :	80%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	Non	Le taux de logements sociaux diminue légèrement depuis 2004 (-0.56 points) et il est nettement supérieur à la moyenne du Grand Lyon (23.1%).
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	46.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	29.6%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	30.16%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	20.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	49.5%	Le taux de propriétaires occupants est important (49.5%), mais inférieur à celui du secteur Plaine de l'Est (54.8%).

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	4 776	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	L'offre de logements est marquée par une proportion importante de petits logements (34%) supérieure à celle du secteur PLH (22%).
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 34% T3 : 32% T4 : 25% T5 et + : 10%	Une structure de parc identique pour les T4 et T5 au secteur Plaine de l'Est.
Démolitions de logement sociaux programmées dans le cadre des Opérations de renouvellement urbain :	Parilly = 378 Terrailon = 114	L'objectif de reconstruction est de 75% de logements sociaux sur le territoire de la commune de Bron et 25% sur le reste du territoire de l'agglomération. En prenant en compte la démolition partielle de l'UC6a, la reconstitution sur la commune est de 418 logements.
Reconstitution sur la commune de l'offre démolie :	370 logements	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	3 456	La demande de logements sociaux a pratiquement doublé depuis 2003 (+1 612 demandeurs).
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	48%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	10	L'indice de pression est très élevé avec 10 demandes de logement social pour une offre théorique disponible. Cette pression peut être partiellement expliquée par le coût bas des loyers sur le parc de Parilly.
Observatoire des flux :	Oui (sur Parilly)	
Observatoire de la demande :	Oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	20 places de séjour	Une aire d'accueil de 20 places, a été aménagée (Boulevard des Droits de l'Homme) et livrée au printemps 2010.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	122/an	Le rythme de construction a augmenté durant la dernière décennie pendant la période 1999-2008.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	194/an	La production de petits logements (résidences étudiantes et de services) explique en partie le nombre élevé de logements sur certaines périodes.
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	195/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	42/an PLAI : 1.9% PLUS : 24.3% PLUS CD : 57.1% PLS : 16.7%	Les logements financés répondent à l'obligation de reconstitution de l'offre démolie. La part des PLUS CD (liés aux engagements de reconstitution) est particulièrement élevée dans la production de logements sociaux.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	398/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	111/an	Un marché de l'accession actif au niveau de l'ancien (66.8% des transactions immobilières).
- Individuel :	11/an	
- Collectif :	100/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	266/an	Le volume des ventes pour 1 000 habitants dans l'ancien est supérieur à celui du secteur de la Plaine de l'Est (3.8) et légèrement inférieur à celui de l'agglomération (6.8).
Volume des ventes pour 1000 habitants :	7.9	
dont neuf (ECLN 2007) :	2.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.2	
prix moyens des logements collectifs		Les prix dans le parc ancien comme dans le neuf sont supérieurs au secteur PLH (respectivement 2 059 € et 2 880 €) et se rapprochent des prix moyens de l'agglomération (respectivement 2554 € et 3 433 €).
Neufs (ECLN 2007) :	3 283 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 271 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	9.3	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.0	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles consolidées :	env. 3 800	Les capacités résidentielles de la commune sont relativement limitées et pour une partie importante d'entre elles situées sur des zones mutables.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	A préciser	Elle sont estimées à 3 800 logements dont près de 1 300 pourraient être mis en œuvre à court et moyen terme.
Poids de la construction 2005-2009 du secteur Porte des Alpes :	27%	

Les enjeux

La ville de Bron souhaite conforter la reprise démographique, mais elle dispose de capacités résidentielles limitées. Le développement de Bron peut se réaliser à partir de mutations immobilières en secteurs déjà urbanisés et par l'urbanisation de secteurs mutables nécessitant une évolution des zonages au PLU.

La ville de Bron souhaite assurer un développement harmonieux de son territoire en veillant à la mixité et à un équilibre entre les différents segments de l'offre immobilière à l'échelle de chacun des quartiers.

■ Préserver l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise d'une croissance démographique

- En poursuivant le renouvellement urbain des quartiers et des territoires de la commune en déprise urbaine.
- En s'appuyant sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et attirer de nouveaux arrivants.

■ Accompagner le développement urbain en favorisant un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières et mieux desservi par les transports en commun

- En privilégiant des formes urbaines plus denses à proximité des axes lourds de transports, respectueuses de l'environnement (HQE), afin de préserver et d'optimiser le potentiel immobilier et foncier existant.
- En poursuivant les efforts de renouvellement et de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit notamment de traiter les dysfonctionnements et d'anticiper les signes de fragilité apparents dans les copropriétés construites dans les années 1970 en lien avec une politique d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers.

■ Répondre aux besoins en logement en maintenant l'accès au logement pour les populations modestes et en favorisant l'accueil des ménages à revenus intermédiaires

- En facilitant l'accès au logement des familles et des ménages aux revenus modestes en maintenant un taux de logement social autour de 30%.
- En développant une offre de logements intermédiaires (locatif et accession sociale).
- En développant une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En ayant mis en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise de la croissance démographique

Poursuivre l'évolution urbaine en vue de l'amélioration du cadre de vie des habitants et la diversification de l'offre d'habitat

L'évolution urbaine de la commune a plusieurs vocations :

- Désenclaver les territoires en renouvellement urbain et les relier au reste de la commune et de l'agglomération.
- Intégrer plusieurs dimensions dans le projet d'aménagement global : volets économique, transports et déplacements, espaces publics et habitat, dans le cadre des stratégies d'agglomération.
- Concernant le volet habitat : restaurer l'attractivité résidentielle, dédensifier et diversifier un parc de logement trop monolithique, soutenir les copropriétés en difficulté.

Sur la commune de Bron, les opérations de renouvellement urbain concernent les parcs de logements des quartiers de Parilly et Terraillon.

Bron Parilly

Après celle de l'UC 6 A, la démolition de l'UC 7 a été inscrite dans le cadre du projet global de requalification urbaine et sociale de cette partie du quartier, définie dans le contrat de ville. Les enjeux de l'opération de renouvellement urbain de Parilly sont :

- Mieux intégrer ce quartier à la ville et à l'agglomération.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Améliorer l'image du grand ensemble et ouvrir le quartier au tissu urbain environnant.
- Diversifier l'habitat :
 - Réaliser un habitat plus adapté à la demande actuelle, par la démolition d'une partie du patrimoine et la reconstruction de logements sous la forme de petits immeubles collectifs,
 - Diversifier les produits logements sur le site (locatif social, intermédiaire et accession),
 - Reconstituer les logements sociaux démolis à 75% sur la ville de Bron et à 25% sur la communauté urbaine de Lyon.

La démolition de l'UC 7 (378 logements) a eu lieu en 2007. 80% des familles ont été relogées sur le quartier et le reste sur la commune. Le programme de reconstruction sur l'emprise du bâtiment démolé comprend 160 logements dont environ 80 logements sociaux (PLUS et PLS), un premier programme est en cours de construction, 40 logements Foncière logement et 40 accession libre.

Terraillon

Après plus de dix années d'interventions publiques sur le parc de copropriétés dégradées de Bron Terraillon, les difficultés et les limites juridiques d'intervention des collectivités sur le parc privé n'ont pas permis de réaliser les objectifs de maîtrise de peuplement et de requalification de l'habitat. Une stratégie plus radicale a été mise en œuvre dans le cadre d'une opération d'envergure : le plan de sauvegarde vise à requalifier une part du parc non vouée à la démolition et s'inscrit dans le projet plus large de renouvellement urbain.

Quatre copropriétés sont concernées par l'opération de renouvellement urbain sur le quartier de Terraillon, soit 1500 logements identifiés en « copropriétés dégradées » : Terraillon (639 logements répartis en 5 bâtiments dont 156 en HLM), Caravelle (386 logements répartis en 6 bâtiments dont 88 en HLM), Plein-Sud (435 logements sur 5 bâtiments), Guillermin (35 logements sur 2 bâtiments).

Les objectifs d'ensemble sont :

- Stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation du produit logement et de paupérisation : la question du peuplement étant au cœur des préoccupations.
- Diversifier l'habitat sur le secteur : revaloriser le produit logement et améliorer les conditions de gestion des copropriétés.
- Intégrer un bâti requalifié dans un nouveau quartier.

Pour répondre à ces objectifs, la stratégie de renouvellement urbain comporte trois volets :

- Une stratégie immobilière : acquisitions publiques et restructuration des copropriétés conservant leur statut privé.
- La programmation d'un projet urbain prenant en compte le désenclavement des copropriétés, l'aménagement des espaces extérieurs, les dimensions équipements et commerces.
- Des interventions dans le champ social et la mise en place d'une gestion sociale et urbaine de proximité.

Des démolitions sont programmées, elles concernent la Tour de Caravelle et les bâtiments A, B et C de Terraillon Sud, soit au total 390 logements dont 114 logements sociaux, 75% (soit 93 logements) seront reconstitués sur la commune de Bron).

La question se pose du devenir, à long terme, de la partie nord de Terraillon.

L'intervention dans les copropriétés, en l'espèce les relogements des familles touchées par les opérations de démolition, a nécessité l'organisation de la vacance des logements et le financement des coûts de portage par la communauté urbaine de Lyon, la Ville de Bron et Alliade Habitat.

Détail des opérations programmées pour l'ensemble du renouvellement urbain et de la diversification de l'habitat

Démolitions - Reconstructions

A l'issue des programmes de renouvellement urbain, soit sur une quinzaine d'années, 864 logements auront été démolis (dont 576 logements sociaux) :

474 logements sociaux démolis sur le quartier Parilly :

UC6 A : 96 logements démolis en 2000 avant la convention ANRU

UC 7 : 378 logements démolis entre 2005 et 2008

390 logements à démolir sur le quartier Terraillon :

102 logements sociaux

288 logements privés / copropriétés dégradées

Selon les principes inscrits dans la convention Habitat avec l'ANRU, (convention postérieure à la démolition partielle de l'UC6a), la commune de Bron doit reconstituer 75% de l'offre de logements sociaux démolie sur son territoire, le reste devant être reconstitué sur d'autres secteurs de l'agglomération.

En termes de bilan et prospective, l'offre locative sociale nouvelle produite sur la commune en 10 ans (Cf opérations financées de 2000 à 2010) totalise 370 logements, les opérations identifiées pour les 5 années à venir compteront environ 240 logements sociaux supplémentaires.

Soit au total, 610 logements sociaux, correspondant pour 95% à la reconstitution de l'offre démolie et 5% au développement de l'offre locative sociale.

62% des logements sociaux réalisés (ou programmés) sur la période 2000- 2010, sont situés sur, ou à proximité, des deux zones urbaines sensibles (31% Parilly, 31% Terrailon), 38% sont situés sur d'autres secteurs de la ville. Sur les opérations identifiées à moyen terme, la part des logements sociaux situés sur les autres secteurs de la ville (hors ZUS) augmente.

Du point de vue des produits, les objectifs de mixité ont été recherchés, en recherchant un maximum de diversité sur les quartiers ORU, en introduisant des logements intermédiaires (PLS) et en priorisant les logements de type PLUS, PLUS-CD et PLAI sur les autres secteurs de la ville.

Augmenter et diversifier l'offre résidentielle de la commune pour favoriser les parcours résidentiels de proximité et attirer de nouveaux arrivants

La commune de Bron souhaite atteindre à nouveau le seuil de 40 000 habitants, pour lesquels l'offre en équipements et services publics est déjà existante.

Le marché immobilier de Bron a bénéficié du report d'une partie du marché du centre de l'agglomération avec pour conséquence une augmentation rapide des prix de l'immobilier sur la commune.

Les montants moyens des loyers au m², (entre 9 € à 10 € hors charge dans le parc locatif privé neuf et env. 8,2 € pour le PLS) sont élevés au regard du bas niveau de revenu d'une proportion de ménages brondillants modestes.

L'objectif de croissance démographique, même limitée, nécessite de disposer d'une gamme diversifiée de produits accessibles pour favoriser les parcours résidentiels des Brondillants au sein de la commune, réduire les phénomènes de départ faute d'offre adaptée et également favoriser l'accueil de nouveaux arrivants.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Au regard de l'évolution des demandes et des capacités résidentielles, la commune peut poursuivre le développement de l'offre de logement social en accompagnement de la construction neuve sur les secteurs en développement hors ORU.

Les opérations de logement social programmées à court terme correspondent en quasi-totalité à la reconstitution de l'offre démolie sur la commune.

Détail des opérations financées sur la période 2007-2010

Adresse	Opérateurs	Année de programmation	Total	PLUS	PLUS CD	Plai	Pls	Année prévisionnelle de livraison
Secteur centre ville								
220 avenue Franklin Roosevelt	ALLIADE	2008	13		12	1		2010
175-179 avenue Franklin Roosevelt	Rhône Saône Habitat	2010	7				7	2012
Secteur Parilly								
9 rue Voilot	OPAC 69	2009	28	4	24			2011
Secteur Terrailon Genas								
130 ter Avenue Brossolette T1	ALLIADE	2007	10				10	2008
130 ter Avenue Brossolette T2	ALLIADE	2008	2	2				2009
344 route de Genas Bella Vista - VEFA	ALLIADE	2009	14	8	6			2011
382 route de Genas - VEFA	ALLIADE	2010	41				41	2011
Place de la Fraternité	OPAC 69	2010	30		30			2012
Secteur les Lads								
Avenue Mendes France T1 - VEFA Nexity	GLH	2008	25		25			2011
Avenue Mendes France - VEFA Nexity	HMF	2009	20	13		1	6	2011
Divers								
Doyen Lépine	ALLIADE	2009	16	14		2		2011
le Clos bourgeois VEFA Capelli	SEMCODA	2009	1				1	2011
TOTAL 2007-2010			207	41	97	4	65	
				20%	47%	2%	31%	

Pour la période 2011-2013, la ville de Bron s'engage sur un objectif de programmation de l'ordre de 190 logements sociaux, dont 56% de logements PLS.

Au total, 57% des logements sociaux programmés seront situés hors ZUS.

Détail des opérations envisagées sur la période 2011-2013

Adresse	Opérateurs	Année de programmation	Total	PLUS	PLUS CD	Plai	PLs	Année prévisionnelle de livraison
Secteur centre ville								
Avenue du 8 mai 1945 - De Gaulle	ALLIADE	2011	90		40		50	2013-2014
Secteur Parilly								
Parilly tranche 1	OPAC 69	2012-2013	12		12			2013-2014
Parilly tranche 1	OPAC 69	2012-2013	40				40	2013-2014
Secteur Terrailon Genas								
Caravelle emprise Genas	ALLIADE	2012-2013	30		15		15	2014
Secteur les Lads								
Avenue Mendès France T2 - VEFA Nexity	GLH	2011	17	17				2014
Divers								
TOTAL 2011-2013			189	17	67	0	105	
				9%	35%	0%	56%	

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidant dans le secteur.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 3 456 demandeurs, au 1^{er} juillet 2008, ce nombre est relativement stable depuis 2005.

La pression de la demande est importante au regard de l'offre disponible (indice de pression 10, contre 3,9 sur l'agglomération).

61% des demandeurs n'habitent pas la commune, 39% sont déjà résidents.

47% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 12% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% sur l'agglomération).

78% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs, 43% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 31%), proportion supérieure à la moyenne du secteur Portes des Alpes (37%) et de l'agglomération (40%).

52% souhaitent un T3-T4, proportion inférieure aux moyennes du secteur Portes des Alpes et de l'agglomération (respectivement 55% et 54%).

Développer des produits en accession aidée pour fluidifier la chaîne du logement

Dans la poursuite des opérations réalisées sur les Jardins du Fort (20 logements) et les terrains du collège Pasteur (7 logements), l'aide au développement de produits en accession, ciblés en direction des familles à revenus intermédiaires :

- Permet de répondre, dans la proximité, aux besoins de parcours résidentiels de ménages contraints par l'évolution des marchés et limite leur éviction en grande périphérie.
- Accroît l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc HLM.

Pas d'opérations en accession sociale programmées entre 2007 et 2010.

Sur la période 2011-13, deux opérations pourraient être programmées à proximité du secteur de Terrailon (env. 20 logements).

Développer des produits locatifs intermédiaires pour favoriser l'accueil de nouveaux arrivants

La part de logements locatifs accessibles aux ménages à revenus intermédiaires (PLS) a été développée dans la commune de Bron, justifiée par sa position dans un bassin d'emplois important pour l'agglomération.

L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation (étudiants et apprentis).

La mise sur le marché d'une offre adaptée, accessible aux revenus de jeunes actifs en début de parcours professionnel en particulier (collectif en petites surfaces) ou aux familles (individuel), répondra à une demande existante sur le secteur.

65 PLS ont été programmés sur la période 2007-2010, ils ont représenté 31% des logements sociaux financés sur cette période. 78% des PLS sont situés sur les quartiers Parilly et Terraillon, contribuant ainsi à la diversification de l'offre sur ces secteurs.

Plus de 100 logements PLS seront programmés sur la période 2011-2013 (56% des logements sociaux programmés sur cette période) auxquels s'ajoutera l'offre de logements produite par la Foncière (70 logements PLS) ; au total, 71% situés sur les quartiers Parilly et Terraillon.

Développer une offre de logement ou d'hébergement pour les étudiants

Avec la livraison de récents programmes de logements strictement dédiés aux étudiants, la part de cette offre spécifique a augmenté sur la commune de Bron, un des quatre principaux pôles universitaires de l'agglomération.

Des réflexions sont engagées avec le CROUS pour conforter cette offre à proximité de l'université, l'environnement urbain devant fortement évoluer dans les prochaines années avec la livraison des programmes sur l'école des Lads.

Le parc social de Parilly, situé à proximité de l'université Lyon 2, accueille également de nombreux étudiants.

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou en adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

La problématique du vieillissement est forte sur la commune de Bron, canton par ailleurs identifié pour son déficit en lits au niveau du schéma départemental. De nouvelles demandes émergent en foyer, en accession sociale, en location d'appartement. Ces demandes peuvent faire suite à des ventes entreprises par des personnes qui ont besoin d'une autre forme d'habitat. Le parc ordinaire doit être adapté en vue de cette possibilité de mobilité résidentielle.

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne développées sur la commune. Le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques pour les personnes en fin de vie constitue également un besoin prioritaire.

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir des actions qui restent à ce jour à préciser. Il faut notamment à prendre en compte la situation des personnes immigrées accueillies au sein des foyers de la commune.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

L'objectif est d'économiser les ressources foncières de la commune, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon, à partir notamment de la Généralisation du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

La requalification des copropriétés dégradées du quartier Terraillon s'inscrit dans le cadre d'une opération plus ambitieuse de renouvellement urbain du secteur (Cf § 3.1.1.2).

Faisant suite à une OPAH terminée en 2003, un plan de sauvegarde a été engagé dès 2005 sur la base d'un plan patrimoine comprenant un programme global de travaux sur 10 ans.

Le plan de sauvegarde est un cadre privilégié pour une intervention lourde sur les copropriétés les plus en difficultés, en agissant sur la réhabilitation des parties communes et des parties privatives, la gestion et le fonctionnement des instances des copropriétés, la vie sociale.

Il concerne 4 copropriétés (6 après scission de la copropriété Plein sud en 2008) totalisant près de 1 500 logements.

La première tranche (2005-2009) a fait l'objet d'un avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2010, pour permettre d'engager les travaux décidés en Assemblée Générale de copropriétés.

Le coût total des travaux sur les parties communes est estimé à près de 5 400 000 €.

Plus d'une centaine de dossiers a été montée pour permettre aux propriétaires d'engager des travaux dans leur logements, le montant total de travaux en parties privatives s'élève à plus de 800 000 €.

Une deuxième tranche du plan de sauvegarde sera mise en œuvre sur la période 2011-2015, elle permettra d'inscrire dans le temps les transformations initiées lors de première période confortées par le démarrage de l'opération de renouvellement urbain.

Parc HLM

300 logements sociaux ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation :

- Résidence la Perle (SLPH) : 201 logements
- Résidence Marius Ledoux (OPAC 69) : 71 logements
- Résidence Lacouture (ALLIADE) : 30 logements

Pour la période 2011-2013, un point sur les opérations à venir sera fait avec les organismes dans le cadre de leur plan stratégique de patrimoine.

■ Répondre aux besoins en logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

L'objectif est de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale et des flux. Un observatoire de la demande est organisé sur le territoire de Bron. Un observatoire des flux fonctionne à Parilly. Il est inclus dans la mission de l'animateur du Plan de sauvegarde pour Terraillon.

Ces outils permettent de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc HLM et des copropriétés.

Définir et mettre en œuvre une politique concertée en matière d'attributions

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Elle sera poursuivie et développée, à partir d'une connaissance partagée des besoins et de la demande exprimée (observatoires mis en place dans la commune) et d'outils méthodologiques à consolider à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

Les expériences acquises en matière de relogement des locataires, au cours des opérations de démolition réalisées antérieurement dans la commune, ont permis de stabiliser et d'identifier les meilleures pratiques à mettre en œuvre en la matière. Une charte du relogement a été définie pour l'agglomération. Elle est inscrite dans le présent PLH. Le respect et la mise en œuvre de ses principes directeurs s'imposent désormais à toute nouvelle opération de démolition. Cette démarche est une demande forte de la commune de Bron.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Il s'agit de développer une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003, prévoyait sur la commune de Bron la réalisation d'une aire d'accueil de 20 places pour le passage. Un terrain a été aménagé (boulevard des Droits de l'Homme) et livré au printemps 2010.

Hébergement temporaire

La commune compte deux foyers ADOMA :

- le foyer Roosevelt (61 logements et 133 lits) réhabilité en 1998,
- le foyer Hélène Boucher (296 places dont 128 réservées par Forum Réfugiés) dont le devenir devra être réfléchi à moyen terme en lien avec la dynamique de requalification du secteur Terraillon.

→ Les leviers d'action

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

Plusieurs leviers d'actions peuvent être envisagés :

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité à agir.
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme (PLU).
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement aidé à réaliser).
- Augmenter la part du logement aidé dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain. Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune n'étant pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques :

- Réaliser des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrage privés et sociaux.
- Réaliser, suivant la localisation dans la commune, soit, des logements locatifs sociaux classiques (financement de type PLUS) dans les secteurs où il y en a peu, soit des logements locatifs intermédiaires conventionnés (financement de type PLS ou PLI) ou en accession sociale à la propriété dans les secteurs où l'offre de logements sociaux est abondante.
- Produire une offre de logement adaptée aux ménages en difficultés multiples.
- Reconstituer l'offre de logements sociaux, familiaux ou de foyers, démolie ou perdue dans le cadre du renouvellement urbain ou de la restructuration d'immeubles.
- Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non et concerne l'ensemble du territoire communal.

Droit de préemption renforcé sur le périmètre de l'ORU Terraillon.

Mieux connaître les secteurs porteurs de constructibilité et orienter la dynamique immobilière sur ces secteurs

Ces dernières années, le développement de la commune s'est principalement opéré sur le secteur des Lads et de la route de Genas, concentrant 80% des opérations programmées entre 2007 et 2010 (au total, plus de 800 logements seront livrés d'ici 2012 sur ces 2 secteurs principaux). Dans l'état actuel des documents d'urbanisme, on peut estimer les nouvelles

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Dans l'état actuel des documents d'urbanisme, on peut estimer les nouvelles capacités résidentielles à environ 3 800 logements :

- près de 750 pourraient être livrés d'ici 2015 (58% sur Bron Centre, 22% sur Bron Sud),
- plus de 550 pourraient être livrés au-delà de 2015, liés à l'ORU de Terrailon,
- env. 2 500 logements supplémentaires pourraient potentiellement être dégagés sur diverses zones de développement d'ici 2020.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières programmées entre 2011 et 2013 (livraison d'ici 2015)					
Centre-ville	SIER	Tènement Agora 162-164 av. F Roosevelt	130	0	2013
Centre-ville	SCARPARI	chemin Vieux	49	0	2012
Centre-ville	ALLIADE	Avenue 8 mai 1945 Tènement A Camus-Roosevelt	250	60	2013-2014
Parilly	AFL	rue Annonay (PLS)	30	30	2013
Les Lads	SNC Bron	Avenue Mendès France VEFA GLH	85	17	2013
Sous-total 2011 - 2013			544	107	d'ici 2015
Opérations d'aménagement					
Secteur Parilly Nord : 167 logements programmés entre 2009 et 2014 (livrés d'ici 2015) dont :					
40 logements sociaux OPAC 69 dont 28 livrés en 2011 (9 rue Voillot)					
40 logements intermédiaires (prog PLS / OPAC 69)					
40 logements Foncière (PLS)					
47 logements privés					
Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
	OPAC 69		12	12	2013-2014
	OPAC 69		40	40	2013-2014
	Foncière		40		2013-2014
	Non connu		47		2013-2014
Sous-total Programmation Parilly Nord 2011 - 2013			167	52	d'ici 2015
Secteurs Caravelle (240) et ZAC Terrailon (360) : 600 logements programmés entre 2001 et 2015 dont :					
90 logements sociaux					
90 logements en accession sociale					
69 logements Foncière (PLS)					
351 logements privés					
Secteurs Caravelle & Terrailon - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
	ALLIADE	localisation à préciser	30	30	2013-2014
Sous-total programmation Caravelle & Terrailon 2011 - 2013			30	30	d'ici 2015
Pm Sous total programmation Caravelle & Terrailon 2014 et +			570	Env.60	au-delà de 2015
Zones de développement et/ou d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
Parilly	Avenue F. Roosevelt / Parilly Nord		à définir		au-delà de 2015
Terrailon -Genas	Mutations route de Genas		à définir		au-delà de 2015
Nord Ouest	La gendarmerie		à définir		au-delà de 2015
Nord ouest	Secteur Genet / route de Genas zone UI mutable		à définir		au-delà de 2015
Nord est	Vie Guerse / 7 chemins zone UI mutable selon aléas PEB		à définir		au-delà de 2020
secteur Est	Triangle de l'aviation 150 000 m ² Shon logts (zone NA 3)		à définir		au-delà de 2020
Sous total Zones de développement et/ou d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable			Env. 2 500		
Total des capacités résidentielles			Env. 3 800		

Le contexte communal

Chassieu est une commune de la 2^{ème} couronne de l'agglomération lyonnaise, en limite de la communauté urbaine et entre les principaux axes de développement urbain de la plaine de l'est lyonnais (route de Crémieu ou RD 517 au nord, la route nationale N6 et la RD 518 au sud).

La commune de Chassieu présente la particularité d'avoir développé une identité économique avec la zone industrielle de Mi-Plaine sur son territoire. Les limites de la commune sont fortement marquées entre le territoire urbanisé, le territoire industriel et le territoire naturel ou agricole.

Le tissu urbain, sans véritable centre constitué, s'appuie sur une petite structure villageoise et des ensembles pavillonnaires riches en potentialité paysagère. Le « village rue et la butte du mont Saint-Paul » sont porteurs de la trace historique. Le tissu urbain est discontinu, avec de petites maisons rurales et leurs cours d'accès qui alternent à présent avec les pavillons individuels et de petits immeubles d'habitat collectif. Les ensembles pavillonnaires proviennent d'une première période de construction de maisons autonomes ou en clos, le long des voies et d'une deuxième période de construction de lotissements groupés ou isolés de « standing ». La dernière génération de lotissements appartient à la période de construction intégrant les indicateurs de « Haute Qualité Environnementale » (HQE).

Les trois enjeux majeurs pour la commune en terme de développement sont de :

- Préserver des limites claires entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels.
- Favoriser un renforcement de centralité, tout en réorganisant les espaces internes de la commune.
- Maintenir le potentiel d'attractivité du grand secteur économique d'agglomération.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI (déficit de 211 logements sociaux en 2009)

Population		
Population (RP 2007) :	9 371	322 habitants supplémentaires entre les 2 recensements.
Population (RGP 1999) :	9 049	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.44%	Le solde migratoire est devenu négatif (-0.07%) mais il est compensé par un solde naturel positif (0.51%).
Solde migratoire 99-07 :	-0.07%	
Solde naturel 99-07 :	0.51%	
Ménages RP07 :	3 440	Le nombre de ménages a augmenté depuis 1999 (+1.5%).
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.5%	La taille des ménages est en diminution (2.95 en 1999) mais elle reste supérieure à celle du secteur PLH (2.51) et de l'agglomération (2.20).
Taille des ménages RP 07 :	2.67	
Revenus (DGI 2007) :	33 135	Le niveau de revenu moyen (33 135 €) est globalement élevé et se distingue des moyennes observées dans le secteur de la Plaine de l'Est (22 610 €) et dans le Grand Lyon (24 594 €).
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	4.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	229	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	98	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		La part des plus de 65 ans est élevée (24.7%) et est supérieure à celle de l'agglomération (22.9%).
Part des - de 25 ans :	1.7%	
Part des + 65 ans :	24.7%	La part des moins de 25 ans est en revanche très faible (1.7%) et inférieure à celle du secteur PLH (3.1%) et du Grand Lyon (8.9%).
Part des 80 ans et plus :	5.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 549	L'augmentation du nombre de résidences principales (+207 résidences depuis 2004) souligne l'attractivité de la commune. L'habitat individuel est très majoritaire (74%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.4%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	74%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	26%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	

MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	Non	La commune ayant moins de 20% de logements sociaux est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Du fait du développement de l'offre immobilière privée, la part de logements sociaux n'a pas augmenté depuis 2004, malgré les efforts de rattrapage réalisés.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	9.6%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	14.0%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	14%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	12.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	73.0%	La proportion de propriétaires occupants est élevée (73.0%) et est largement supérieure à celles du secteur PLH (54.2%) et de l'agglomération (44.3%).
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	498	27 logements sociaux ont été réalisés entre 2004 et 2009.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	211	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 19% T3 : 42% T4 : 32% T5 et + : 7%	La commune doit développer sa programmation de logements sociaux pour rattraper le déficit évalué à 211 logements en 2009.
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	250	Le parc locatif social est composé d'une majorité de T3 et T4 (74%). Les petits et les grands logements sont faiblement représentés.
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	7	La demande de logements sociaux a quasiment doublé depuis 2003. Parmi les demandeurs, 43% habitent déjà la commune.
Observatoire des flux :	Non	
Observatoire de la demande :	Non	L'indice de pression est particulièrement élevé avec 7 demandes pour une offre disponible.
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui 26 places de séjour	Une aire d'accueil a été créée, avenue du Progrès, elle a été livrée en septembre 2009
Construction neuve et marché immobilier		
Rythme de construction annuel 1990/1999 : <small>SIT@DEL2 - DREAL</small>	46/an	Le rythme de construction a nettement augmenté ces dernières années (71/an contre 46/an dans les années 90)
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	69/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	71/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	14/an PLAI : 21.1% PLUS : 67.6% PLS : 11.3%	67% des logements sociaux ont été financés en PLUS, 21% en PLAI et 11% en PLS.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	67/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	11/an	71.6% des transactions immobilières ont lieu dans l'ancien.
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	8/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	48/an	Les prix des logements collectifs sont en augmentation dans l'ancien (+ 808 €/m ²) et dans le neuf (+ 993 €/m ²) depuis 2004, et sont supérieurs à ceux du secteur PLH (ancien : 2 059 €/m ² et neuf : 2 880 €/m ²).
Volume des ventes pour 1000 habitants :	4.3	
dont neuf (ECLN 2007) :	1.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 230 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 348 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.4	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles	Env.455	La commune dispose de capacités résidentielles estimées de l'ordre de 455 logements, soit 10 à 12 ans de développement immobilier si le rythme de construction des 5 dernières années se maintient.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	A préciser	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur Portes des Alpes :	12%	

Les enjeux

Dans son Agenda 21, la Ville de Chassieu a souhaité confirmé sa vision globale et cohérente d'un avenir durable pour la commune en maîtrisant son développement urbain social et économique à échelle humaine.

L'évolution de la population, le rythme de construction et le volume de transactions sur la commune concourent à définir la commune de Chassieu comme une commune attractive au sein de l'agglomération. L'enjeu, pour elle, est de :

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc.
- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier de la commune.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération

- En développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En ayant mis en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre sur le segment le plus faible du parc.

Bilan et engagements SRU

Bilan SRU et engagement 2008-2010

Objectif théorique	Engagement au titre du PLH	Réalisé
31	101	

63 logements sociaux ont été financés sur la période 2008/2009,

Les logements Centre République attendus dans la programmation 2010 sont reportés en 2011

Opérations programmées	Année de programmation	Nb de logements sociaux réalisés
Rue Oreste Zenezini (IRA)	2008	15 (13 PLUS et 2 PLAI)
Rue Marius Berliet (GLH)	2008	10 PLAI
70 route de Lyon (SFHE-Arcade)	2008	7 PLUS
Route de Lyon (IRA)	2009	31 (28 PLUS et 3 PLAI)
TOTAL programmation 2008-2010		63

(non compris les 26 places d'accueil pour les gens du voyage réalisés en 2009)

Engagements de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013

Afin de poursuivre le rattrapage nécessaire du déficit de logements sociaux, la part de ce segment sur l'ensemble de la production immobilière devrait être relativement importante (47%) sur la période 2011-2013.

61 logements sociaux sont programmés à horizon 2013.

Opérations programmées	Année de programmation	Nb de logements sociaux programmés
Centre République (OPAC 69)	2011	41
23 avenue du Progrès (GLH)	2011-2012	4
11 route de Lyon (GLH)	2011-2012	4
22 chemin de Trèves (GLH)	2011-2012	12
TOTAL programmation 2011-2013		61

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLUS-PLAI constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidant dans le secteur.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 250 demandeurs, au 1^{er} juillet 2008, ce nombre a quasiment doublé depuis 2003.

La pression de la demande est importante au regard de l'offre disponible (indice de pression 7).

57% des demandeurs n'habitent pas la commune, 43% sont déjà résidents.

50% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 11% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% également sur l'agglomération).

77% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur Portes des Alpes, 37% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 29%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

55% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération).

8% souhaitent un grand logement T5 et + (6% en moyenne sur l'agglomération).

L'analyse 2009 des demandes locales enregistrées par le CCAS de Chassieu, confirme les données observées à l'échelle du secteur. La typologie des logements demandés étant la suivante : 36% pour un T2 (principalement pour des jeunes), 58% pour un T3-T4.

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social, il semble souhaitable de développer un partenariat communal et intercommunal fondé sur une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment sur la question des attributions).

La définition des programmes et l'orientation des attributions se réalisent en partenariat entre la ville et les opérateurs.

→ Les leviers d'action**Plusieurs actions sont possibles dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain.**

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.

(pour mémoire : étude réalisée en 2009 par la Direction du Foncier et de l'Immobilier du Grand Lyon)

- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser).
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre de logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires

La commune de Chassieu connaît une augmentation de prix de l'immobilier, notamment dans les programmes privés, qui atteint un prix moyen de 3 230 €/m² en neuf et de 2 348 €/m² dans l'ancien.

Dans le parc locatif privé neuf, le montant du loyer L'offre locative privée est faible sur la commune, les niveaux de loyers sont élevés pour les ménages aux revenus intermédiaires (en moyenne sur l'agglomération 11 €/m² hors charges contre 8.2 €/m² pour le PLS).

Aussi, la volonté de la commune de Chassieu souhaite développer les produits PLS pour offrir des logements plus adaptés à une population contrainte au départ et d'accueillir de nouveaux arrivants.

L'accession sociale peut également répondre aux besoins de cette catégorie de ménages, elle devrait être développée dans les prochaines opérations.

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou en adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en lien étroit avec les politiques de services à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée répond également aux besoins des personnes âgées, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques (20 logements adaptés seront réalisés dans le programme de l'ilot centre République).

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir des actions qui restent à ce jour à préciser. Elles seront à mettre en œuvre dans les communes, le moment venu, en application du présent PLH.

Prendre en compte la question du logement des jeunes

La proportion de jeunes ménages est particulièrement faible à Chassieu, une réflexion serait à engager pour mieux cerner leurs besoins, les conditions d'accès au logement et les parcours résidentiels au sein de la commune.

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles**Les capacités résidentielles de la commune identifiées en octobre 2010**

Sur la base des opérations identifiées à ce jour, les capacités résidentielles de la commune s'élèvent à près de 455 logements d'ici 2020.

130 logements pourraient être programmés d'ici 2013, dont 47% de logements sociaux.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	GLH	23 Av. du Progrès (acquisition sur foncier ville) 8 logts prévus dont 4 accession sociale	8	4	2014
	GLH	11 route de Lyon (acquisition sur foncier ville)	4	4	2014
	GLH	22 chemin de Trève (acquisition sur foncier ville) 12 logts prévus dont 7 maisons indiv.	12	12	2014
	OPAC 69	Ilôt Centre	101	41	2013
	Non connu	rue du Mont Saint Paul	5	0	2013
Sous-total 2011 - 2013			130	61	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
Sous-total					
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale					
Sous-total					
Opérations immobilières 2013 - 2020					
		Terrain haut du cimetière (foncier Ville)+ privé	85	20%	au-delà de 2015

Zones de développement et/ou d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable

	Terrain du Tir à l'arc	20	20 à 25%	au-delà de 2015
	route de Lyon (sur site de l'espace jeunes)	20	20%	au-delà de 2015
	Secteur "Raquin" à urbaniser à Moyen terme	200	20 à 25%	au-delà de 2015
Total des capacités résidentielles		Env.455		

→ Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus.
- Poursuivre la constitution de réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune. A chaque opportunité qui se présente sur le secteur centre, la collectivité se porte acquéreur en vue de développer du logement social.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité**Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle**

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, y compris dans une commune disposant de réserves importantes comme c'est le cas pour Chassieu, afin de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération et limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon et dans le respect des orientations de l'Agenda 21 de la commune.

De ce fait, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant**Parc privé**

Pour la période triennale 2011-2013, la commune n'a pas identifié de besoins particuliers.

Parc HLM

Des réhabilitations ont déjà été réalisées sur les programmes anciens de l'OPAC du Rhône et l'OPAC de l'Isère. Aucun autre projet de réhabilitation globale n'est à ce jour identifié.

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération**Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires****Développer une offre « d'habitat adapté » pour répondre aux besoins des ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure**

Un programme de 10 logements adaptés pour la sédentarisation de ménages du voyage, a été financé en 2008 (PLAI). L'opération est portée par Grand Lyon Habitat, les travaux sont en cours, les logements seront livrés en 2011.

Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003, prévoyait une aire d'accueil de 26 places de passage sur la Commune de Chassieu. Cette opération a été réalisée Avenue du Progrès et livrée en 2009.

Le contexte communal

La commune de Mions affiche l'identité d'une commune péri-urbaine au passé agricole, qui a connu une progression démographique soutenue ces dernières années. Mions se caractérise par :

- Un centre bourg villageois, autour duquel s'est développé un secteur résidentiel périurbain, distendu et éclaté composé quasi exclusivement de maisons individuelles récentes formant une urbanisation résidentielle, peu organisée et sous-équipée en infrastructures au Nord de la rocade.
- Un vaste ensemble industriel, comprenant quelques secteurs résidentiels (secteur Joliot Curie), qui a pris place sur les terres pauvres du Nord, coupé du reste de la commune par l'A46 Sud.
- D'importants territoires naturels, à dominante agricole et identifiés en tant que tel au schéma directeur, occupent principalement le sud (plaine de Chardonnières) et l'est de la commune (plaine de Pierre Brune et collines de Chatenay).

La desserte de la commune s'organise principalement au nord et à l'ouest, depuis la Rocade Est et au sud, depuis la RD 149.

Territoires en politique de la Ville : Joliot Curie (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : OUI (déficit de 295 logements sociaux en 2009)

Conférence communale : NON

Population		
Population (RP 2007) :	11 397	<p>Entre les recensements de 1999 et 2007 la commune a gagné plus de 1 000 habitants, soit une progression de l'ordre de 10.8%, liée à un solde migratoire de 0.54% et à un solde naturel de 0.76%.</p> <p>Elle est accompagnée d'une évolution annuelle des ménages (2.1%) nettement supérieure à celle du secteur PLH (1.6%).</p> <p>Le profil d'occupation est de type familial, la taille moyenne de ménages est importante et supérieure à celle du secteur de la Plaine de l'Est (2.60) et celle de l'agglomération (2.20).</p> <p>Les revenus des foyers (25 995 €) sont plus élevés que ceux du secteur de la Plaine de l'Est (21 054 €) et juste au dessus de la moyenne du Grand Lyon (24 594 €).</p> <p>La part des moins de 25 ans (0.5%) est quasi nulle, une situation bien plus marquée que sur le secteur Plaine de l'Est (3.1%) et de l'agglomération (8.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	10 283	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.30%	
Solde migratoire 99-07 :	0.54%	
Solde naturel 99-07 :	0.76%	
Ménages RP07 :	3 969	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.87	
Revenus (DGI 2007) :	25 995	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.2%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	301	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	142	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	0.5%	
Part des + 65 ans :	22.0%	
Part des 80 ans et plus :	5.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	4 123	<p>Le nombre des résidences principales est en augmentation depuis 2004 (+ 459 résidences) : la commune continue à se développer et à accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>Les résidences principales sont composées à 83% de maisons individuelles.</p> <p>L'évolution des résidences principales, de 10.7% par an sur la période 2005-2009, révèle l'attractivité de la commune.</p> <p>Un parc de logements individuels dominant : 83%.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	10.7%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	83%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	16%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	Non	

Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	3.6%	La commune ayant moins de 20% de logements sociaux et plus de 3 500 habitants, est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La part de logements sociaux (12.8%) augmente par rapport à l'année 2004 (11,71%) La part du locatif privé n'est que de 11.3% du parc total (15.7% dans la Plaine de l'Est et 32.8% en moyenne communautaire).	
Taux de logements sociaux (SRU 2009)	12.8%		
(Rappel Taux SRU 2004) :	11.71%		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	11.3%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	77.8%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	529	Le nombre de logements sociaux augmente mais persiste tout de même un déficit de 295 logements sur la commune de Mions.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	295		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 14% T3 : 30% T4 : 43% T5 et + : 13%	La structure du parc locatif social est composée à 73% de T3 et de T4. La part de grands logements (13%) est supérieure à la moyenne du secteur PLH (10%).	
Objectif SRU 2008-2010 :	44	La commune poursuit le rattrapage du déficit de logements sociaux. Avec 142 logements programmés entre 2008-2010, l'objectif de production de logements sociaux, fixé sur cette période, devrait être largement dépassé. Près de 180 logements sociaux supplémentaires sont programmés sur la période 2011-2013. Le fichier OSL enregistre 325 demandeurs en 2008.	
Engagement PLH 2008-2010 :	60		
Programmation 2008-2010 :	142		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	325		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	10		
Observatoire des flux :	Non		
Observatoire de la demande :	Non		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui		Un terrain familial (5 emplacements) a été livré, route de Corbas, en 2008
Construction neuve et marché immobilier			
Rythme de construction annuel 1990/1999 : <small>SIT@DEL2 - DREAL</small>	61/an	Le rythme de construction tend à diminuer sur les dernières années. La production de logements financés en PLUS représente 80.7%. Le marché immobilier est actif, tant au niveau du neuf que de l'ancien : 56.4% des transactions immobilières se font dans le parc d'occasion. Le prix pratiqué pour l'ancien est pratiquement du même niveau que celui pratiqué pour le neuf. Les prix sont tout de même en augmentation mais restent inférieurs à ceux de l'agglomération (3 433 € pour le neuf et 2 554 € pour l'ancien).	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	82/an		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	76/an		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	29/an PLAI : 14.5% PLUS : 80.7% PLS : 4.8%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	101/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	30/an		
- Individuel :	13/an		
- Collectif :	17/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	57/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :	3.2		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.4		
dont ancien (OTIF 2008) :			
prix moyens des logements collectifs	2801 €/m ²		
Neufs (ECLN 2007) :	2456 €/m ²		
Ancien (OTIF 2008) :	-		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :			
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.4		
Capacités résidentielles			
Capacités résidentielles consolidées:	Env. 700	Les capacités résidentielles de la commune sont de l'ordre de 700 logements, dont plus de 600 réalisables d'ici 2020.	
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir		
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	4,50%	Les opérations à venir permettent d'envisager le rattrapage du déficit de logements sociaux.	

Les enjeux de la commune

L'évolution de la population, le rythme de construction et le volume de transactions sur la commune concourent à définir la commune de Mions comme une commune attractive au sein de l'agglomération. L'enjeu pour elle est de renforcer la cohésion et la mixité sociale à partir d'un développement urbain organisé et simultané de la ville dans le domaine de l'habitat et de l'économie. L'organisation des déplacements doit permettre une plus grande accessibilité du territoire tout en respectant son environnement naturel.

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc.
- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.
- En prenant en compte les besoins des jeunes ménages par le développement d'une offre adaptée (petits logements à prix accessibles).

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser les capacités résidentielles relativement contraintes de la commune.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération

- En développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En ayant mis en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Sur la base des opérations identifiées à ce jour, les capacités résidentielles de la commune s'élèvent à plus de 700 logements. 465 logements pourraient être programmés d'ici 2013, dont 183 de logements sociaux, soit plus de 39% de l'offre nouvelle, en collectif principalement.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Centre	Horizon ciel Bleu	6 rue J. J. Rousseau	22	19 / SOLLAR	?
	PAH	1 place de la République	11	11	2013
	SARL la Magnanerie	allée du château	44	44/ PAH	2013 ?
Secteur Nord Joliot Curie Léopha	Rhône Saône Habitat	Rue Joliot Curie T2 (accession sociale)	16		2011
	non défini	Rue Joliot Curie 2 ^{ème} phase	110		à préciser
	Demeure	rue du 23 août 1944 (maisons individuelles)	11		2011
	GLH	rue du 23 août 1944	27	27	2013
	Cie Construction Rhône Alpes	rue Dumont d'Urville	3		2011
	à préciser	Rue des Tourterelles (maisons individuelles)	10		2012
	SIER	rue Léopha	25		2012
Secteur Ouest	IRA	7 rue Anatole France	11	11	2013
	PAH	rue Ferrus / poste gaz	9	9	2013
	PAH	rue Mangetemps	4	4	2013
Secteur Est	IRA	Rue Laplace	10	10	2013
	AMETIS	9 avenue des Tilleuls	17	17/ HMF	2013
		rue Parmentier	4		2011
Sous-total Opérations immobilières 2011-2013			334	152	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
ZAC du Centre	OPAC 69	Secteur P4 / OPAC 69	13	13	2013
	OPAC 69	Secteur C2	18	18	2013
Sous-total ZAC du Centre			31	31	
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale 2011-2013					
Divers secteurs en diffus			100		
Opérations immobilières 2013 - 2020					
Divers secteurs en diffus			150		
Total des capacités résidentielles sur opérations identifiées			615		
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
Secteur Ouest	Terrain Roux - ER logt social chemin de charbonnier / chemin de Feyzin		à définir		au-delà de 2020
	Secteur aux Pierres		à définir		au-delà de 2020
Secteur Est	Rue du Professeur Debré		à définir		au-delà de 2020
Secteur Nord	Rue de la Frégate		à définir		au-delà de 2020
Total des capacités résidentielles sur les Zones de développement			Env. 100		

→ Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme.

■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre sur le segment le plus faible du parc

Bilan et engagements SRU 2005-2007			
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	59 logements sociaux programmés sur la période 2005-2007.
45	43	59	

Entre 2005 et 2007 la commune a largement tenu ses engagements de production de logement social, mais l'accélération du rythme de la construction n'a pas permis le rattrapage du déficit de la part de logement social.

Bilan et engagements SRU 2008-2010			
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	142 logements sociaux programmés sur la période 2008-2010.
44	60	à préciser	

L'engagement 2008/2010 a été supérieur à l'objectif théorique et a souligné la volonté de rattraper le retard. Avec 142 logements programmés sur la période 2008-2010, les engagements pris sur cette période (60) ont largement été dépassés.

Détail des programmations 2008 - 2010

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
5 rue J. Jacques Rousseau	Erlia	2010	28	21		7		2012
ZAC du Centre Les initiales - ilot 1	PLS promoteur	2009	2				2	2010
ZAC du Centre N°3 (59 logts prévus dont 28 LS et 31 accession soc)	OPAC 69	2010	28	23		5		2013
rue Joliot Curie /J. Brel	OPAC 69	2008	13	12		1		2011
rue Joliot Curie	OPAC 69	2008	26	23		3		2011
rue Léopha	HMF	2008	18	14		4		2011
Route de Corbas	IRA	2009	27	21		6		2011
TOTAL 2008-2010 (période triennale SRU)			142	114 80%		26 18%	2 1%	

Engagements de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013

Le développement de l'offre de logement social constitue une priorité, 183 logements sociaux devraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées ci-dessus.

Détail des opérations susceptibles d'être programmées entre 2011 et 2013

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
6 rue J. Jacques Rousseau	Horizon ciel bleu	Report 2009	19	16		3		?
ZAC du Centre P4 "immeuble de la poste"	OPAC 69	2010-2011	13	10		3		2013
rue Ferrus poste Gaz	PAH	2010-2011	9	7		2		2013
rue Mangetemps "les tulipiers"	PAH	2010-2011	4	3		1		2013
Rue Laplace	IRA	2010-2011	10	8		2		2013
9 avenue des Tilleuls	AMETIS	2010-2011	17	13		4		2013
1 place de la République (bail emphytéotique GL)	PAH	2011	11	8		3		2013
ZAC du Centre C2 "personnes âgées", regroupement pôle médical	OPAC 69	2011	18	14		4		2013
allée du château (Arcole Dév.)	SARL la Magnanerie	2011	44	36		8		2013
7 rue Anatole France	IRA	2011	11	9		2		2013
rue du 23 août 1944 Terrain Fumeux	GLH	2011-2012	27	20		7		2013
TOTAL 2011-2013 (période triennale SRU)			183	144 79%		39 21%		

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLUS-PLAI constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidant dans le secteur.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 325 demandeurs, au 1^{er} juillet 2008, ce nombre a doublé depuis 2003.

La pression de la demande est importante au regard de l'offre disponible (indice de pression 10).

12% des demandeurs habitent déjà à Mions.

46% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 12% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% sur l'agglomération).

74% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur Portes des Alpes, 37% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 29%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

55% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération)

8% souhaitent un grand logement T5 et + (6% en moyenne sur l'agglomération)

L'analyse 2009 des demandes locales enregistrées par le CCAS de Mions, infléchit les données observées à l'échelle du secteur. La proportion de demandes pour des logements familiaux T3-T4 est plus importante (68%), à l'inverse les logements de T2 sont moins souvent demandés (28%).

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social, il semble souhaitable de développer un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions).

La commune souhaite mettre en place un observatoire de la demande de logement social pour qualifier les besoins et consolider le nombre de demandeurs.

→ Les leviers d'action pour développer le logement social

Plusieurs actions sont possibles dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain.

Il s'agit de :

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale, au titre de l'art L 123-2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser).

11 secteurs font l'objet d'un emplacement réservé pour favoriser le développement du logement social.

6 rue Laplace (100%) / opération programmée en 2011

7 allée du Château (50%) / opération programmée en 2011

9 avenue des tilleuls (100%) / opération programmée en 2011

11 rue du 23 Août 1944 (100%) / opération programmée en 2011

1 rue du Charbonnier (100%)

2 rue Rouget de l'Isle (50%)

3 rue de l'Egalité (100%)

5 route de St Priest (100%)

- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain. Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

Le programme de la ZAC du Centre

Il doit permettre l'amélioration et le développement de l'offre en logements locatifs et sociaux, en favorisant notamment la réalisation d'opérations mixtes à la fois dans leur forme et dans leur statut. Il serait programmé sur ce secteur 25% de logements sociaux.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non, dans les zones classées comme suit PLU en vigueur :

- Les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants).
- Les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants).
- Les zones d'urbanisation future à long terme UA suivies de leurs suffixes qualifiants.

Faciliter des modes de production de logement social complémentaires

- favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant,
- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » en cours d'élaboration au niveau de l'agglomération.

Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre de logements accessibles aux ménages à revenus intermédiaires

Des parcours résidentiels contraints

La commune de Mions connaît une augmentation du prix de l'immobilier en accession comme en location.

Ces prix élevés génèrent des difficultés de logements sur la commune et le départ de certaines catégories de ménages. Aussi, la volonté de la commune de Mions est d'être en capacité de maintenir sur son territoire une population contrainte au départ et d'accueillir des nouveaux arrivants en proposant une gamme de produits accessibles au plus grand nombre.

Plusieurs types de solutions peuvent être développés :

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité.
- Favoriser le développement d'opérations en accession sociale par le montage d'opérations neuves « aidées ».

Permettre l'accueil et le maintien de nouveaux arrivants en développant une offre locative privée

La part du locatif privé étant faible sur la commune, la mise sur le marché d'une offre adaptée (collectif et individuel) répondra à une demande réelle, notamment de nouveaux actifs sur le secteur.

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en lien étroit avec les politiques de service à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée, répond également aux besoins des personnes âgées, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques.

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir des actions qui restent à ce jour à préciser. Elles seront à mettre en œuvre dans les communes, le moment venu, en application du présent PLH.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

Les besoins croissants doivent impliquer la préoccupation d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

Notamment, le référentiel « habitat durable » doit se généraliser dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental au niveau des fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Pour la période triennale 2011-2013, la commune n'a pas identifié de besoins particuliers.

Parc HLM

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires /échéances
60 logements réhabilités ont été programmés entre 2007 et 2010 1 489			
8 mai 1945	PAH	60	Fin des travaux 2009
94 logements doivent faire l'objet d'une réhabilitation à court terme 1ère tranche 2004-2013			
Centre	Les Tamaris / OPAC 69	74	2012-2013
Nord	Hameau de la Fontaine / OPAC 69	20	2013-2015

La réhabilitation du hameau La Fontaine s'inscrit dans le projet d'ensemble de requalification du quartier Joliot Curie inscrit dans la géographie prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Démolition et reconstruction des logements du Clos Peguy

La Démolition du Clos C. Péguy (SA Gabriel Rosset) (40 logements) a été décidée par les partenaires lors du comité de pilotage du Contrat de ville du 17 décembre 2003. Elle est programmée pour mi 2011.

La reconstitution de ces 40 logements se fera sur la commune (PLAI et/ou PLUS) : 24 sur le site et 16 sur le reste de la commune.

Le relogement des ménages a été engagé en 2008, il sera terminé mi-2011.

32 ménages ont été concernés.

50% des relogements ont été effectués sur la commune.

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Développer une offre « d'habitat adapté » pour répondre aux besoins des ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure

L'annexe 1 du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003 souligne les besoins d'habitat de 11 ménages pour lesquels un relogement est à prévoir. Une opération d'habitat adapté réalisée en 2002, rue Collières « les Pâquerettes », a permis le relogement de 12 ménages.

Un terrain familial a été aménagé en 2008, route de Corbas, pour 5 emplacements.

Le contexte communal

Saint-Priest est une commune très étendue, sur 2 970 hectares, située dans le quart Sud-Est de l'agglomération. Elle s'est forgée une identité à la fin du XIX^{ème} siècle, à partir du développement du Dauphiné, où se sont installées les usines de fabrication de véhicules industriels (Berliet) et les usines textiles (Maréchal). L'étendue de son territoire inscrit la commune dans le nouvel axe Est-Ouest de développement économique inscrit au Schéma Directeur de l'agglomération lyonnaise traversant la plaine de l'Est et structuré par l'autoroute A 43. Ce secteur constitue un espace d'accueil privilégié pour de grands équipements d'intérêt général au niveau de l'agglomération avec le secteur Porte des Alpes, mais aussi de vastes secteurs à vocation industrielle ou commerciale tels que : Champ du Pont, RN6, Mi Plaine, la RD 318). Sur la plaine, d'importantes zones subsistent encore aujourd'hui et constituent un potentiel non négligeable de développement.

Les zones habitées de Saint-Priest se situent entre la première et la seconde couronne. Elles sont liées au tissu urbain continu de la ville centre par les grands secteurs industriels de la route d'Heyrieux (RD 518) et convenablement reliées au système de réseau viaire et de transports en commun d'agglomération (A 43, rocade Est, RD 318, boulevard urbain Est, tramway). Ces secteurs d'habitat sont dissociés des communes limitrophes (Bron/Vénissieux/Corbas/Mions) par les vastes espaces libres du site de la Porte des Alpes et, plus au sud, par le tissu industriel ou encore la voie ferrée.

En matière d'habitat Saint-Priest se caractérise par la diversité des formes, des typologies, des enjeux et des défis. Ainsi, la commune accueille-t-elle une opération de renouvellement urbain sur son « nouveau centre ville », mais aussi un tissu urbain complexe provenant de périodes de constructions successives parfois en rupture avec le paysage naturel et le bâti préexistants. L'accent est mis aujourd'hui sur la recherche d'une cohérence d'ensemble, à partir de la situation suivante : des secteurs d'extension majeurs pour l'agglomération (Porte des Alpes, ZAC Berliet), des pôles commerciaux de proximité et de grands espaces commerciaux dynamiques de type périphérique ou industriel à requalifier (Champ du Pont, RN 6, Mi plaine, RD 318), et enfin des espaces agricoles à maintenir à l'est des villages (Manissieux et la Fouillouse).

Les secteurs en contrat de ville correspondent à la moitié de la population de la commune.

Territoires en politique de la Ville : OUI,

Bel Air et l'ORU du centre ville (catégorie1) – Beauséjour (catégorie 2) –La gare (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	40 917	Après avoir connu une baisse démographique, la commune s'est stabilisée entre les deux derniers recensements (-57 habitants) pour connaître une évolution positive constante depuis 2009. En 2011, la population est estimée à 41 820 habitants. Le solde naturel positif compense le solde migratoire négatif.
Population (RGP 1999) :	40 974	
Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.01%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.92%	
Solde naturel 99-07 :	0.92%	
Ménages RP07 :	15 656	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.57	
Revenus (DGI 2007) :	20 255	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 452	Le revenu moyen reste modeste (20 255 €). Il est proche de celui du secteur de la Plaine de l'Est (21 054 €) et est inférieur à la moyenne du Grand Lyon (24 594 €).
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 090	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
	Part des - de 25 ans : 2.2%	La part des ménages de moins de 25 ans est faible : 2.2% (comparativement à l'agglomération 8,9%). La population tend à vieillir. La part des + de 65 ans (24.1%) est proche de celle du secteur PLH (24.5%) supérieure à la moyenne de l'agglomération (22.9%).
	Part des + 65 ans : 24.1%	
	Part des 80 ans et plus : 5.4%	

Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	16 098	Les résidences principales sont en légère augmentation depuis 2004 : + 603 résidences.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	2.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	28%	Une dominante d'habitat collectif (72%) dans une proportion supérieure à la moyenne du secteur de la Plaine de l'Est (61%) mais inférieure celle du Grand Lyon (81%).
Part des logements collectifs (RP 2007) :	72%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	Le taux de logements sociaux (34.9%) est le plus élevé du secteur PLH (30.6%), lui-même supérieur à celui de l'agglomération (23.1%). Néanmoins, le taux SRU sera ramené à 34.3% après déduction des 120 logements démolis dans le cadre de l'ORU.
MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance :	Non	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	38.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	34.9%	S'agissant des propriétaires-occupants (50.2%), il pourrait être distingué deux types de parc : un tissu pavillonnaire important qui ne nécessite aucune forme d'intervention publique et un parc de copropriétés récentes, dont certaines sont en situation de dévalorisation et font l'objet d'interventions.
(Rappel Taux SRU 2004) :	34.60%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	16.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	50.2%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	5 611	La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre majoritaire en moyens et grands logements. L'offre en petits logements (16%) est inférieure à celle du secteur PLH (22%).
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 16% T3 : 36% T4 : 35% T5 et + : 14%	120 logements ont été démolis entre 2006 et 2008.
Démolitions prévues / ORU Centre phase 1 : 2007 -2013 : phase 2 : 2014 -2018 :	328 130	208 (majoritairement en copropriété) seront démolis d'ici la fin 2011.
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	2 289	La démolition des 130 derniers logements est programmée pour 2014. La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis sera effectuée sur le territoire de Saint Priest (37% sur le centre, 63% sur d'autres quartiers).
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5	
Observatoire des flux :	Non	2 289 demandeurs de logement ont été recensés en juin 2008 par l'observatoire de la demande de logement social de Saint-Priest. Soit + 493 demandes en 5 ans (2003).
Observatoire de la demande :	Oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI	Une aire d'accueil de 16 places a été livrée en 2006 2 opérations en cours seront livrées en 2012 : un programme d'habitat adapté (13 logements) et l'aménagement d'une aire d'accueil plus restreinte (6 emplacements).
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	124/an	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	221/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	336/an	Le rythme de construction est en constante évolution. Depuis l'arrivée du tramway et l'évolution du contexte immobilier, il s'est réellement accéléré pour atteindre plus de 350 logements par an en 2009.
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	120/an PLAI : 14.7% PLUS : 43.6% PLUS CD : 14.7% PLS : 27.0%	Les logements sociaux financés sur la période 2005-2009 représentent 58% de la programmation du secteur Porte des Alpes.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	413/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	139/an	
- Individuel :	18/an	
- Collectif :	121/an	Le marché de l'accession est actif, il est deux fois plus important dans l'ancien que dans le neuf, le marché de l'ancien représente 59.56% des transactions immobilières.
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	246/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	7,6	
dont neuf (ECLN 2007) :	3.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.9	

prix moyens des logements collectifs		Les prix sont en augmentation dans le neuf et dans l'ancien depuis 2003 mais restent inférieurs à ceux du secteur PLH (ancien : 2 059 €/m ² / neuf : 2 880 €/m ²) et de l'agglomération (ancien : 2 554 €/m ² / neuf : 3 433 €/m ²).
Neufs (ECLN 2007) :	2 897 €/m ²	
Ancien (OTIF 2008) :	1 971 €/m ²	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	10.5	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.6	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles :	2 900 logements à court et moyen termes	Les capacités résidentielles à court et moyen termes comptent les opérations immobilières identifiées et les ZAC en cours.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	Près de 1 360 logements devraient être programmés d'ici 2013.
Poids de la construction 2005-2009 du secteur Porte des Alpes :	49,55%	

Les enjeux

Dans les prochaines années, la ville prévoit la réalisation d'environ 350 logements par an ce qui renforcera la croissance démographique et permettrait de se rapprocher du seuil des 45 000 habitants dans 10 ans. L'objectif étant de se stabiliser autour de ce seuil..

Le développement récent de la ville s'est réalisé sur l'ensemble du territoire communal. Le projet de renouvellement urbain du centre constitue désormais une des priorités de développement de la ville. La diversité et la qualité de l'offre nouvelle contribueront à renforcer l'attractivité de Saint Priest, la question de la centralité étant par ailleurs, un enjeu prioritaire pour la commune.

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise d'une croissance démographique

- En mettant en valeur la centralité des quartiers repérés fragiles.
- En s'appuyant sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements, afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et d'attirer de nouveaux arrivants, des populations en mobilité.
- En tenant compte des besoins spécifiques liés au phénomène de vieillissement de la population.

■ Accompagner le développement urbain en favorisant un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières et mieux desservi par les transports en commun

- En alliant formes urbaines et qualité de vie dans le respect de l'environnement (HQE), afin de préserver et d'optimiser le potentiel immobilier et foncier existant.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Répondre aux besoins en logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes

- En facilitant l'accès au logement des familles et des ménages aux revenus modestes.
- En développant une offre d'habitat répondant aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche adaptée.

Par ailleurs, la ville a rempli ses obligations relatives au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise de la croissance démographique

Mettre en valeur la centralité

Rappel des objectifs et état d'avancement de l'Opération de Renouvellement Urbain

L'ORU de Saint-Priest constitue un projet local de développement durable, social et urbain au service des habitants, qui vise à renforcer le caractère urbain et la cohésion sociale de ce secteur et à mieux l'insérer dans l'agglomération lyonnaise.

L'opération de renouvellement urbain a pour périmètre un secteur « triangulaire », délimité par trois axes structurants : l'avenue Jean Jaurès, la route de Lyon, (RD 518) et la rue Henri Maréchal et inclut la zone urbaine sensible Alpes-Bellevue. C'est un territoire de projet atypique qui conjugue la mise en œuvre d'opérations lourdes de restructuration urbaine sur un secteur de copropriétés sensibles et le renforcement de la centralité dans une commune en forte mutation.

La première phase du projet s'appuie sur la requalification de secteurs stratégiques et de transition : les trois entrées de quartier (secteur Diderot entrée ouest ; secteur Buisson-Mozart, secteur Salengro) et l'espace central (secteur Centre).

Le secteur centre : créer un véritable pôle de centralité

Une nouvelle armature urbaine du centre ville, avec la création d'un mail est-ouest, assure une liaison cohérente avec le secteur Diderot et le pôle Ottina. Le mail induit la démolition de deux bâtiments de la copropriété des Alpes, du groupe scolaire Brenier, de garages privés. Les espaces libérés par la démolition permettront une recomposition et une transformation structurelle des îlots. Les opérations de renouvellement urbain seront accompagnées d'interventions de réhabilitation et de résidentialisation du parc public (appartenant à l'office communautaire Porte des Alpes Habitat) et privé (copropriétés Ermitage et Alpes-Azur).

Le secteur Diderot, entrée ouest du périmètre ORU :

C'est la porte d'entrée du centre-ville, recomposé avec le maintien de la fonction résidentielle, dans un souhait de diversification de l'habitat, et introduction faite de nouvelles fonctions et d'activités.

Le secteur Mozart – Buisson : un pôle de vie et d'animation en devenir

C'est un secteur résidentiel de transition entre deux secteurs stratégiques : secteur central et le village. L'îlot restructuré doit avoir une cohérence propre, tout en permettant de relier deux modes d'appropriation de l'espace urbain pour assurer une cohérence d'ensemble à cet espace stratégique.

Le secteur Salengro : un espace en mutation

C'est un secteur de transition entre le quartier de la gare et le centre pour lequel les interventions s'inscrivent dans une logique de requalification du bâti et de l'espace public (linéaire de l'axe historique, réaménagement de la Place Salengro).

Le programme de démolition de l'ORU de Saint-Priest Centre est atypique et complexe.

La phase 1 (2007-2013) comprend des opérations de démolition d'un groupe scolaire (bâti représentant 3444 m² de SHON), de deux bâtiments d'une copropriété sensible (198 logements) et de garages (3280m²), en complément d'une intervention sur le parc social public appartenant à l'Office Public Communautaire Porte des Alpes Habitat (120 logements conventionnés). L'offre démolie sera reconstituée sur la commune dont 37% sur le site.

La phase 2 (2014-2018) prévoit la démolition de 130 logements sociaux supplémentaires et 12 villas. Au total environ 1 200 logements seront construits en 10 ans sur le secteur. Le programme de reconstruction répond à l'objectif de densification et de diversification de l'offre (26% logements sociaux, 21% logements intermédiaires, 53% logements libres).

Bilan des démolitions sur la période 2007-2010 et perspectives dans le cadre de l'ORU

120 logements (PAH) ont été démolis en 2008 dans le périmètre de l'ORU

LOPOFA	20 logements / PAH
Rue Jean Jaurès	80 logements / PAH
Rue Kléber	20 logements / PAH

208 logements seront démolis en phase 1 de l'ORU (d'ici 2011-2012)

Parc HLM bât. A et B	65 logements sociaux dans les copropriétés
Copropriétés Les Alpes A et B	133 logements privés
G. scolaire Brenier	10 logements / PAH

142 logements seront démolis en phase 2 de l'ORU (à partir de 2014)

<i>Rue Sellier</i>	<i>90 logements / PAH</i>
<i>rue Diderot</i>	<i>40 logements / PAH</i>
<i>Rue Henri Maréchal</i>	<i>12 maisons /propriétaires occupants</i>

Reconstitution de l'offre HLM démolie (Cf convention Habitat /ANRU)**à Saint Priest hors site ORU : 171 logements fléchés****156 logements ont été reconstruits, livrés entre 2006 et 2010**

<i>Rue du Grisard</i>	<i>23 logements / OPAC 69</i>
<i>Rue Colette</i>	<i>21 logements / PAH</i>
<i>53 route d'Heyrieux / AA</i>	<i>2 logements / SEMCODA</i>
<i>ZAC des Hauts de Feuilly</i>	<i>12 logements / PAH</i>
<i>Rue Jules Verne</i>	<i>12 logements / PAH</i>
<i>23 rue Maréchal Leclerc/ AA</i>	<i>1 logement / PAH</i>
<i>Rue François Reymond</i>	<i>15 logements / PAH</i>
<i>Rue d'Arsonval</i>	<i>12 logements / PAH</i>
<i>Herbepin -Manissieux</i>	<i>8 logements / PAH</i>
<i>Jules Verne -école</i>	<i>6 logements / PAH</i>
<i>Jules Verne -école / AA</i>	<i>2 logements / PAH</i>
<i>Carré Rostand</i>	<i>42 logements OPAC 69</i>

15 logements sont programmés sur la période 2011-2013

<i>56 grande rue</i>	<i>11 logements / PAH</i>
<i>56 grande rue / AA</i>	<i>4 logements / PAH</i>

sur site de l'ORU : 117 logements fléchés**56 logements ont été reconstruits, livrés entre 2006 et 2010 sur site ORU**

<i>Rue Maréchal Leclerc- Renaissance</i>	<i>56 logements / PAH</i>
--	---------------------------

61 logements sont programmés sur la période 2011-2013

<i>Secteur Jaurès I</i>	<i>30 logements / PAH</i>
<i>Secteur Jaurès II</i>	<i>31 logements / PAH</i>

Sur l'ensemble des programmes fléchés « reconstitution », les différents produits se répartissent de la manière suivante :

- PLUS CD : 171 logements (59%),
- PLUS : 87 logements (30%),
- PLAI : 23 logements (8%),
- PLS : 7 logements (2%).

Pour mémoire autre programme de démolition-reconstruction hors ORU :

32 logements (HLM du Sud Est) ont été démolis en 2009, 1 à 19 rue P. Sémard
54 logements seront livrés sur site en 2011.

Poursuivre les réhabilitations du parc existant**Le plan de sauvegarde des copropriétés fragiles**

Le plan de sauvegarde est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. C'est une démarche incitative, globale et partenariale. Elle se traduit par la mise en place d'une convention de plan de sauvegarde qui fixe, pour une durée de cinq ans, les engagements de chaque partenaire.

Le plan de sauvegarde constitue un projet global avec et pour les copropriétés. Il comprend trois objectifs : transformer les modalités de gestion et de fonctionnement des copropriétés, agir sur la stabilisation sociale, requalifier l'habitat et le cadre de vie. Les actions programmées doivent permettre une meilleure insertion urbaine et sociale des copropriétés dans la ville de Saint-Priest.

Une procédure de plan de sauvegarde des copropriétés Alpes (288 logements), Ermitage (180 logements) et Beauséjour (190 logements) a été mise en place par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2001. Ces trois copropriétés construites dans les années 60 comptent en tout 1190 logements pour environ 3 500 habitants. Ces copropriétés jouent à l'échelle de la commune et de l'agglomération un rôle de parc social en locatif comme en accession à la propriété, avec des niveaux de dégradation du bâti très différents selon les immeubles.

Les copropriétés sensibles incluses dans le périmètre de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) du centre de Saint-Priest sont : Alpes, Bellevue et Ermitage.

La copropriété Beauséjour est inscrite en catégorie 2 au contrat de ville.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives
Plan de sauvegarde 2003-2010 :

Copropriété Ermitage : les objectifs ont été atteints

Copropriété Beauséjour : évolution de la situation, mais des fragilités persistent, des travaux de reprise sont en cours

Copropriété Alpes : l'intervention a été décalée, les travaux sont prévus pour 2012 dans le cadre du plan de sauvegarde à renouveler

Prolongation du plan de sauvegarde 2011-2014 : nouvel arrêté au 1^{er} trimestre 2011

Copropriété Alpes : réhabilitation des parties communes des Bâtiments C et D

Copropriété Bellevue : requalification d'ensemble à étudier

Copropriété Beauséjour : accompagnement de la copropriété au fonctionnement des instances et projet de résidentialisation

La réhabilitation du parc HLM La réhabilitation du parc HLM

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
407 logements réhabilités ont été programmés entre 2007 et 2010			
Rue A. Vigny	Villeurbannaise	100	
86 bd Anatole France	PAH	30	2008
Stade	PAH	126	2008
HBM Gallavardin	PAH	68	2010
Les PLR	PAH	43	2011
Rue Abbé Pierre	PAH	40	2012
316 logements doivent faire l'objet d'une réhabilitation à court terme			
62 à 66 rue du Puits Vieux	Les Acacias (SA Gabriel Rosset)	20	Court terme
18 rue de la Gare	Les Aubépines (SA Gabriel Rosset)	10	Court terme
Rue de la Cordière	PAH	260	2011-2012
Route d'Heyrieux	PAH	26	2011-2012

Augmenter et diversifier l'offre résidentielle de la commune pour favoriser les parcours résidentiels de proximité et attirer de nouveaux arrivants

Saint-Priest offre un potentiel de construction important, néanmoins, la volonté de la ville, tout en consentant à urbaniser de nouvelles zones est de s'inscrire dans un développement maîtrisé, afin de garder une taille de ville humaine mais aussi au regard des impératifs liés à la gestion des équipements et au poids des investissements à réaliser. Il est possible d'envisager une population de 45 000 habitants sur les 10/15 prochaines années.

Des projets d'aménagement conséquents sont en cours :

- Le projet sur le centre avec l'ORU pour permettre l'augmentation et la diversification de l'offre sur le quartier.
- L'opération de renouvellement urbain du centre a pour vocation de rendre le centre de la commune plus accueillant pour les habitants ainsi que pour l'accueil de nouvelles personnes.
- Le centre doit devenir plus identifiable, accessible et fédérateur pour l'ensemble des habitants.
- La ZAC des Hauts de Feuilly.
- La ZAC Mozart.
- Le carré Rostand.
- Le site de Renault Trucks / Revaion / Bandonnières.

Le marché immobilier de Saint-Priest bénéficie du report d'une partie du marché du centre de l'agglomération avec pour conséquence une augmentation de prix de l'immobilier sur la commune, notamment dans les programmes privés, avec un prix moyen au m² de près de 2900 € en neuf en accession.

En outre, dans le locatif privé neuf, le montant du loyer moyen au m², (de l'ordre de 10,5 € hors charge), pratiqué dans le secteur de la Plaine de l'est est supérieur à celui du PLS (env. 8 €).

Ces prix restent élevés par rapport au revenu moyen (20 255 €) des ménages de la commune et expliquent les difficultés de logements sur la commune et le départ de certaines catégories de ménages.

L'objectif de la commune à terme est fixé à un maximum de 45 000 habitants. La commune prévoit la construction de 350 logements (les opérations de renouvellement urbain comprises) par an, afin d'accueillir de nouveaux arrivants et de maintenir une population candidate au départ en proposant une gamme de produits accessibles.

Développer des produits en accession aidée pour fluidifier la chaîne du logement

L'aide au développement de produits en accession, ciblés en direction des familles à revenus intermédiaires :

- Permet de répondre, dans la proximité, aux besoins de parcours résidentiels de ménages contraints par l'évolution des marchés et limite leur éviction en grande périphérie.
- Accroît l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc HLM.

Dans cette perspective, la ville souhaite s'inscrire dans un schéma de soutien à l'accession sociale afin de préserver un parcours résidentiel au sein de la commune.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Accession sociale	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires
153 logements ont été réalisés en accession sociale entre 2007 et 2010			
ZAC Mozart 2 ^{ème} Tranche-	Rhône Saône Habitat	44	livraison 2007
60 rue Alfred de Vigny	SEMCODA	12	livraison 2009
ZAC Berliet îlot A 1 ^{ère} phase PASS foncier Ville	Nexity- Georges V	13	livraison 2010
Carré Rostand	Rhône Saône Habitat	84	livraison 2010
110 ménages ont bénéficié d'un PASS Foncier Grand Lyon en 2009-2010			
110 logements sont programmés sur la période 2011-2013			
ZAC Mozart	ALLIADE	39	livraison fin 2011
Avenue C- cité Berliet	Rhône Saône Habitat	35	
ZAC Berliet îlot A 2 ^{ème} phase	Nexity- Georges V	19	livraison 2012
ZAC du triangle	à définir	17	

La revente de la Cité Berliet

La société RVI a cédé à la société Investim (sous-filiale de la Caisse interprofessionnelle du logement) les 356 logements de la Cité Berliet, les commerces, et un ensemble de terrains à bâtir. La revente des logements aux occupants achevée, les logements non acquis par les occupants ont été proposés à Porte des Alpes Habitat (une centaine de logements sur 354 au total). Afin d'aider les acquéreurs à réhabiliter leur logement, un programme d'intérêt général (PIG) a été mis en place en 2005 sur la cité Berliet, il s'est achevé en 2008.

La revente de l'ensemble immobilier boulevard des Roses

Le propriétaire de l'ensemble immobilier de 159 logements a cédé 2 bâtiments à Investim, qui engage une opération de revente, notamment aux occupants, et les autres à la SCIC Habitat (logements non conventionnés).

Projet de vente du patrimoine PAH Secteur Porte Joie

38 logements sont proposés à la vente aux locataires.

Développer des produits locatifs intermédiaires, en programme simple ou en mixité notamment pour favoriser l'accueil de nouveaux arrivants

La mise sur le marché d'une offre adaptée, accessible aux revenus de jeunes actifs en début de parcours professionnel en particulier (collectif en petites surfaces) ou aux familles (individuel) répondra à une demande existante sur le secteur.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Locatifs intermédiaires (PLS)	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires
Plus de 100 logements PLS ont été programmés sur la période 2007-2010, les livraisons s'échelonnant entre 2009 et 2012]			
Rue Gambetta	SLCI	1	livraison 2009
Carré Rostand	OPAC 69	18	livraison 2009
ZAC Mozart 2 ^{ème} tranche	Nx constructeurs – CIL 2000	15	livraison 2010
19 rue Aristide Briand	Marignan – SCIC Habitat	15	livraison 2010
Rue des Garennes	particulier	1	livraison 2010
Rue Pierre Sépard	ICF	14	livraison 2011
4 rue de l'aviation	HPL Promotion	6	livraison 2011
Carré Rostand	particuliers	2	livraison 2011
15 rue Chrysostome	Bouygues	5	Prog 2010- livraison 2011
23 route d'Heyrieux	Monné Decroix	20	Prog 2009 -livraison 2012
17 rue du Grisard	HMF	10	Prog 2010 - livraison 2012
162 logements sont programmés sur la période 2011-2013			
Résidence Etudiants ZAC centre-ville 130 chambres	PAH	65	Prog 2012-livraison 2014
Résidence Etudiants Rue de la Cordière 132 Chambres	SEMCODA	66	Prog 2011- livraison 2013
Angle Gare Industrie	SFHE Arcade	31	Prog 2011- livraison 2013

Développer une offre de logement ou d'hébergement pour les étudiants

L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation, notamment les étudiants. La part de logements dédiée aux étudiants (seulement deux logements dédiés pour 100 étudiants sur la commune) est très faible, en comparaison avec les autres secteurs de l'agglomération. Les conditions au développement de cette offre sont réunies : présence de transports en commun, proximité des facultés...

Une première résidence étudiante de 132 lits est programmée. Elle sera acquise par la SEMCODA et gérée par l'association Résilogis, sa livraison est prévue pour 2013. Un projet de résidence étudiante est en cours, en partenariat avec le CROUS : il correspond à la création de 130 lits au centre de la commune (livraison prévue fin 2013-2014).

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

Le vieillissement de la population nécessite, en termes d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée répond également à ces besoins, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques.

Différents dispositifs sont mis en place ou prévus à Saint Priest :

- Un projet d'habitat adapté est à l'étude sur la base d'une expérimentation « babayagas » dans le cadre de l'ORU centre ville (environ 20 logements conçus selon une approche de développement durable pour un groupe de 20 personnes retraitées autonomes).
- Un dispositif d'aide pour le maintien à domicile des personnes âgées par un accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de leurs projets d'adaptation de leur logement (information, aide financière...)

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

Il s'agit d'économiser les ressources foncières de la commune, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon et de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon dans les fonciers maîtrisés.

Généraliser le référentiel « habitat durable »

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

■ Répondre aux besoins en logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

La commune de Saint-Priest souhaite poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande de logement social. Ces outils permettent de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc HLM.

2 289 demandes ont été recensées en juin 2008 par l'observatoire de la demande de logement social de Saint-Priest. Après une période d'interruption, l'animation de l'observatoire a redémarré fin 2009, avec la mise en place de groupes de travail partenariaux :

- Cellule de coordination pour l'accès au logement (prise en compte des demandes de logement aux délais anormalement longs et des demandes complexes nécessitant un travail partenarial approfondi).
- Libération des grands logements par un accompagnement des ménages en situation de sous-occupation.
- Diagnostics de l'occupation du parc social par quartier.
- Anticipation sur les livraisons de logements neufs.

Définir et mettre en œuvre une politique concertée en matière d'attributions

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Elle sera poursuivie et développée, à partir d'une connaissance partagée des besoins et de la demande exprimée (observatoires mis en place dans la commune).

La commune s'engage à adhérer au fichier commun de la demande de l'agglomération et envisage la délivrance du numéro unique.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

Au total, plus de 480 ménages, concernés par les démolitions programmées dans le cadre de l'ORU, doivent être relogés. Les relogements sont conduits dans le respect des principes de la charte du relogement définie à l'échelle de l'agglomération.

347 ménages ont été relogés entre 2004 et 2010 (Phase 1)

- 236 ménages habitant les copropriétés Alpes (A et B),
- 98 locataires (34 de logements sociaux, 31 de logements municipaux et 33 de logements privés),
- 71 propriétaires occupants,
- 67 décohabitants ou hébergés,
- 111 ménages habitant les immeubles locatifs sociaux PAH (Lopofa, Jaurès et Kléber).

En septembre 2009, la répartition géographique des relogements (phase 1) s'établissait comme suit :

- 35% sur secteurs ORU-Centre-ville,
- 10% sur secteurs Revaison et Village (proches du centre-ville),
- 33% sur d'autres secteurs en politique de la ville (28% à Bel-air et 5% sur le quartier de la Gare),
- 9% en diffus sur d'autres secteurs de la ville,
- 13% en dehors de la commune.

Plus des deux tiers des relogements des ménages locataires ont été effectués sur le parc social de PAH.

L'enquête de satisfaction (159 ménages enquêtés) montre les éléments suivants :

- 45% des ménages souhaitaient un relogement en centre-ville et 35% y ont été relogés,
- 11% des ménages souhaitaient un relogement à Bel-Air et 28% y ont été relogés,
- 67% des ménages sont satisfaits de leur relogement, 70% ayant eu un logement correspondant à leur souhait et 61% étant relogés dans un quartier correspondant à leur souhait.

Le relogement de propriétaires occupants constitue la particularité du dispositif de Saint Priest.

Sur l'ensemble de l'opération, ils représentent 16,5% des ménages concernés, ils sont relogés de plusieurs façons :

- Dans le parc social.
- Dans des logements maîtrisés par la commune dans d'autres copropriétés du centre-ville (Bellevue, Ermitage, ...) avant revente.
- À l'aide de primes à l'accession en vue du rachat de logements existants sur la commune ou non.
- Par l'intermédiaire d'aides à l'accession dans des programmes neufs développés sur la commune.

Les propriétés privées font l'objet de négociations amiables avant d'entrer en procédure d'expropriation, tel que prévu par l'arrêté de DUP datant du 11 juillet 2008.

Pour faciliter le relogement des propriétaires occupants et anticiper l'acquisition de leur bien de façon amiable (avant l'arrêté de DUP) un dispositif important d'aides a été mis en place par la commune et co-financé à 38% par le Grand Lyon et 62% par la Ville de Saint-Priest.

136 relogements devront être réalisés sur la période 2010 - 2013 (phase 2)

- 126 ménages habitant les immeubles locatifs sociaux PAH (Sellier et Diderot) dont 13 décohabitations.
- 9 propriétaires occupants de maisons individuelles rue Leclerc.
- 1 ménage locataire de la Semcoda (Locatif social diffus, rue Leclerc).

Le Plan de relogement 2011-2013 sera arrêté début 2011 à l'issue du diagnostic social. La fin des relogements des immeubles Sellier et Diderot est fixée à mi 2013.

Les maisons individuelles, sises rue Leclerc, doivent être libérées pour la phase 2 de l'ORU et de la ZAC du triangle mi 2013.

Faciliter l'accès à la location

Afin de permettre à des ménages modestes d'obtenir un logement dans le parc privé et de réduire ainsi la pression sur le parc locatif social, la ville de Saint-Priest s'est engagée dans un dispositif global de garantie des risques locatifs mis en place par les partenaires sociaux gérant le 1% (Action logement). Ainsi la ville propose de prendre en charge le coût de l'assurance de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) pour le compte des bailleurs (objectif de 40 dossiers /an). La GRL permet également de simplifier les démarches bailleurs/locataires et de contribuer à la lutte contre les discriminations pour l'accès au logement.

Le dispositif GRL permet :

- De couvrir les impayés de loyers et charges sur toute la durée du bail.
- La remise en état du logement en cas de dégradations locatives.
- La prise en charge des frais en cas de contentieux juridique.

La ville souhaite cibler 3 publics prioritaires :

- Les ménages de moins de 30 ans (sans conditions de ressources).
- Les ménages sans emploi ou emploi précaire (sans conditions de ressources).
- Ménages relevant du plafond PLS.

Répondre aux besoins d'hébergement d'urgence

Le centre d'hébergement d'urgence l'Eclaircie géré par le CCAS deviendra, début 2011, un CHRS qui permettra d'accueillir en priorité des femmes avec ou sans enfants. Cette structure sera gérée par l'association Le MAS bien implantée dans les réseaux des structures départementales d'hébergement.

Saint Priest devrait, par ailleurs, accueillir l'antenne de l'est-lyonnais de la Maison de la Veille Sociale.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan des programmations 2007- 2010 :

Sur la période 2007-2010, 476 logements sociaux ont été programmés. La répartition par produits étant la suivante :

233 PLUS	(49%)
48 PLUS CD	(10%)
72 PLAI	(15%)
123 PLS	(26%)

La proportion relativement élevée de PLS est liée à une opération de rachat par ALLIADE de 43 logements Boulevard des Roses, sans laquelle la répartition par produits serait plus équilibrée.

54% PLUS
11% PLUS CD
17% PLAI
18% PLS

Détail des opérations programmées sur la période 2007-2010

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
Secteur Centre ville – la gare								
Rue Edouard Herriot	ALLIADE	2007	23	19		4		2011
10 – 32 boulevard des Roses	ALLIADE	2007	43				43	2010
11 rue Aristide Briand	PAH	2008	13	11		2		2010
13 à 19 rue Pierre Sépard	ICF	2008	54	36		4	14	2011
19 rue Aristide Briand	SCIC habitat	2009	35	18		2	15	2010
19 rue Aristide Briand	PAH	2009	12	10		2		2010
Cité de l'Abbé Pierre	SEMCODA	2009	12	10		2		
23 route d'Heyrieux	promoteur	2009	20				20	2010
15 rue Chrysostome	HMF	2009	22	20		2		2011
15 rue Chrysostome	promoteur	2010	5				5	2011
Secteur Bel Air								
Rue Edmond Rostand	OPAC 69	2007	18				18	2010
Rue Edmond Rostand	OPAC 69	2008	42	18	20	4		2010
Maison relais Orangerie	OPAC 69	2008	25			25		2010
95 route d'Heyrieux	GLH	2009	13			13		2012
Carré Rostand	promoteur	2010	2				2	2011
Secteur Manissieux - Fouillouse								
Rue Jules Verne	PAH	2008	6	4	2			2009
Rue Jules Verne (AA)	PAH	2008	2		2			2009
Herbepin	PAH	2008	8		8			2010
Secteur Berliet Revaion								
Cité Berliet – 16 ^{ème} rue	ALLIADE	2008	13	11		2		2010
Cité Berliet Balcons de la cité	ALLIADE	2008	28	25		3		2010
Cité Berliet	PAH	2008	5	4		1		2010
Avenue Henri Germain	PAH	2010	68	46	14	8		2012
Secteur Village								
10 rue Robespierre	OPAC 69	2007	1	1				2008
Rue des Garennes	promoteur	2009	1				1	2012
4 rue de l'Aviation	CIL 2000	2009	5				5	2012
TOTAL 2007 - 2010			476	233	46	74	123	
				49%	10%	15%	26%	

Objectifs de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013

Pour la période 2011-2013, la Ville de Saint-Priest s'engage sur un objectif de programmation de près 440 logements sociaux : 260 logements sociaux familiaux et 3 opérations spécifiques (1 résidence sociale / 50 logements, 2 résidences étudiantes / 260 chambres).

Détail des opérations envisagées sur la période 2011-2013

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année prévisionnelle de livraison
Secteur Centre ville – la gare								
82 rue Aristide Briand	PAH	2011	17		10	7		2012-2013
36-38 rue Aristide Briand	PAH	2011	20					2012-2013
Angle Gare-Industrie	SFHE-Arcade	2011	31				31	2012-2013
ZAC du Triangle - Jaurès Diderot	PAH	2011-2012	28					2013
ZAC du Triangle	PAH	2012-2013	37					2013-2014
ZAC du triangle - Résidence Etudiants (130 ch)	PAH	2012-2013	65				65	2013-2014
Secteur Bel Air								
15-17 rue de la Cordière résidence Etudiants 132 chambres	SEMCODA	2011	66				66	2012-2013
Secteur Manissieux - Fouillouse								
32 rue Jules Verne	PAH	2011-2012	12	9		3		2013
Secteur Berliet Revaion								
Avenue C	PAH	2011	80	56		24		2013
17 rue des Etats-Unis / Rés. sociale	ADOMA	2012	50			50		2014
Secteur Village								
17 rue du Grisard	OPAC 69	2011	20	8		2	10	2013
56 grande rue	PAH	2011	15		13	2		2013
TOTAL 2011 - 2013			441					

La répartition des logements familiaux par produits n'est pas encore arrêtée, elle sera regardée avec attention selon l'offre existante sur les secteurs concernés.

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidant dans le secteur Porte des Alpes.

64% des ménages du secteur ont des revenus modestes (voire très modestes pour la moitié d'entre eux) et sont concernés par ces produits logements.

79% des demandeurs de logement social à Saint-Priest ont des revenus très modestes, inférieurs aux plafonds des PLAI (Cf ODELOS 2008).

23% des ménages du secteur ont des revenus intermédiaires (compris entre 100 et 130% du plafond PLUS) pour lesquels le produit PLS peut répondre à leurs besoins en logement.

Globalement, 72% des demandes de logement portent sur des logements familiaux (T3 et plus). Cette proportion est plus élevée que la moyenne de l'agglomération (60%), l'écart étant lié aux demandes de grands logements T5 et plus (14%, contre 6% seulement sur l'agglomération).

Les petits logements T2 sont demandés par ¼ des demandeurs.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires
Habitat adapté

Les besoins exprimés démontrent la nécessité de développer une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche spécifique (opérations financées en PLAI).

Un programme d'habitat adapté pour la sédentarisation des Gens du voyage, est en cours route d'Heyrieux (13 logements / GLH), il sera livré en 2012.

Une maison relais pour des personnes en insertion sociale a été livrée en 2010 sur le carré Rostand, Cet établissement (20 logements) est géré par l'association le Mas.

La ville de Saint-Priest a développé une politique volontariste pour le développement des logements sociaux adaptés au handicap, avec un objectif de production de 5% des logements sociaux neufs, répondant à des critères spécifiques allant au-delà des obligations réglementaires de construction.

6 logements neufs ont ainsi été livrés avec le concours de l'Association Française de Myopathie.

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône daté d'avril 2003, prévoyait sur la commune la réalisation d'une aire d'accueil de 16 places pour le séjour, elle a été livrée en 2006.

Par ailleurs, une aire d'accueil (6 emplacements) est en cours de réalisation, rue du Dauphiné, elle sera livrée en 2012.

Hébergement temporaire

Le foyer ADOMA situé dans le quartier de Revaion compte au total 243 chambres réparties dans deux bâtiments.

La requalification d'ensemble, inscrite dans le Plan Quinquennal des Foyers de Travailleurs Migrants, prévoit une diversification des produits.

ADOMA envisage la démolition à court terme du bâtiment B composé de 105 chambres et la reconstruction de 53 logements (42 T1 et 11 T1bis). Au delà de 2013, le bâtiment A devrait être démoli. A terme la résidence devrait comporter entre 160 à 180 logements.

→ Les leviers d'action généraux

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles pour soutenir un rythme de construction neuve suffisant et orienter la dynamique immobilière au regard des besoins décrits ci-dessus

Les capacités résidentielles de la commune identifiées fin 2010, s'élèvent à près de 2 900 logements (non compris les potentialités sur les zones de développement futures).

Elles comprennent :

- 875 logements dans le cadre d'opérations immobilières identifiées,
- 2 000 logements dans les opérations d'aménagement, (ZAC du Triangle /env.1 200 et ZAC Berliet /800 sur les dernières tranches).

Sur l'ensemble, 1 360 logements devraient être programmés d'ici 2013, comprenant près de 440 logements sociaux.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières programmées entre 2011 et 2013					
Centre la Gare	BMB Imterval	82 rue Aristide Briand	17	17 PAH	2012-2013
Centre la Gare	ALTA Promotion	32 rue Aristide Briand	35		2012-2013
Centre la Gare	NOAHO	36-38 rue Aristide Briand	86	20 PAH	2012-2013
Centre la Gare	HPL Promotion	50 rue Aristide Briand	54		2013-2014
Centre la Gare	GIRC	36 avenue Jean Jaurès	11		
Centre la Gare	SFHE ARCADE	angle Gare / Industrie	31	31	2012-2013
Centre la Gare	SLCI	1 route d'Heyrieux	35		2012
Centre la Gare	SCI Feborbe	1 route d'Heyrieux	6		2012
Bel Air	EVERIM	15- 17 rue de la Cordière (rés étudiante 132 Ch +tourisme 100 Ch) 232 chambres = 116 Equiv logt	116	66 SEMCODA	2012-2013
Manissieux Fouillouse	SAS Groupe MCP Promotion	32 rue Jules Verne	12	12 PAH	2013

Berliet	PAH	Avenue C	80	80	2013
Revaision	ADOMA	17 rue des Etats-Unis / foyer (50 logts créés après démolition)	50	50	2014
Village	Nouveaux constructeurs	17 rue du Grisard (20 logts soc, 27 acc. soc)	47	20 OPAC 69	2013
Village	6 ^{ème} Sens	6 petite rue du Payet	30		2012
Village	Sol Immobilier	53 grande rue	5		2011
Village	PAH	56 grande rue	15	15	2013
Village	Promogim	10/12 rue Parmentier	35		
Village	Kauffmann & Broad	48-50 rue Jean Jaurès	52		2012
Village	Cogedim	angle Gambetta / Berlioz	34		2013
Autres opérations immobilières potentielles 2011 - 2013					
Bel Air		3 rue de la Cordière	34		2012-2013
Berliet		Avenue C	35		2014
Revaision		25 rue Gambetta	20		2013-2014
Divers diffus			35		2013
Sous-total opérations immobilières 2011 - 2013			875	311	
Opérations d'aménagement					
ZAC du Triangle / ORU Centre Ville : 1 200 logements programmés entre 2012 et 2020 26% logements sociaux (PLUS, PLAI, PLUS CD) 21% logements intermédiaires (PLS et accession sociale) 53% logements libres					
ZAC du Triangle - Programmation 2011-2013 : 250 logements + 130 chambres étudiants (65 équivalents logements)			Nb total logts	Nb logts sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
	PAH	Locatifs sociaux	65	65	2012- 2014
	à définir	Accession sociale	17		2012-2014
	Foncière	Logements libres	71		2012-2014
	à définir	Logements libres	87		2012-2014
	PAH	Résidence Etudiants (130 ch)	65	65	2012-2014
Sous Total ZAC du Triangle programmation 2011-2013			305	130	
Pm Sous-total ZAC Triangle programmation 2014 et +			Env. 885	Env. 130	
ZAC Berliet - dernières opérations : au total 845 logements					
	Ilot A secteur Berliet		180		2012-2015
Sous-total ZAC Berliet Revaision programmation 2011 - 2013			180		
	Ilot A secteur Berliet 30 Logts soc et 40 acc.soc.		120	30	2012-2016
	Ilot B secteur Revaision 51 000 m ² SHON		500	50	2012/2018
Sous-total ZAC Berliet Revaision programmation 2014 et +			620	80	
TOTAL CAPACITES RESIDENTIELLES à court et moyen termes			Env. 2 900		

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

Plusieurs leviers d'actions peuvent être envisagés à l'échelle de l'agglomération :

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité à agir.
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long terme pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme (PLU).
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes, promoteurs privés/opérateurs HLM, par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire, lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement aidé à réaliser).
- Augmenter la part du logement aidé dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain. Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune n'étant pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques :

- réaliser des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrage privés et sociaux,
- réaliser, suivant la localisation dans la commune, soit, des logements locatifs sociaux classiques (financement de type PLUS) dans les secteurs où il y en a peu, soit des logements locatifs intermédiaires conventionnés (financement de type PLS ou PLI) ou en accession sociale à la propriété dans les secteurs où l'offre de logements sociaux est abondante,
- produire une offre de logement adaptée aux ménages en difficultés multiples,
- reconstituer l'offre de logements sociaux, familiaux ou de foyers, démolie ou vendue dans le cadre du renouvellement urbain ou de la restructuration d'immeubles.

Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non et concerne l'ensemble du territoire communal.

Un DPU renforcé s'applique sur le périmètre de l'ORU centre-ville.

Le contexte communal

Décines-Charpieu est une commune de la seconde couronne située au nord-est de l'agglomération lyonnaise, dans le grand territoire du « Rhône amont ». Bien desservie par de grandes infrastructures de voirie (la rocade est et bientôt, le boulevard urbain est), elle a bénéficié des effets des avancées industrielles du XX^e siècle, de la construction du chemin de fer de l'est lyonnais (1891) et du canal de Jonage (1895), deux infrastructures favorisant les échanges économiques. Elle a subi la pression de l'urbanisation des récentes périodes de croissance pour se développer. Cette commune affiche aujourd'hui l'image d'un territoire où l'urbanisation s'est étalée de façon fragmentée ; les nappes de quartiers pavillonnaires s'immiscent jusque dans les secteurs centraux et côtoient les grands ensembles et les vastes secteurs d'activités industrielles. Cette urbanisation est bordée, au sud, par un important espace agricole (espace d'intérêt paysager au Schéma Directeur), d'une qualité de paysage exceptionnelle à l'échelle de la Plaine de l'Est et, au nord, au-delà du canal de Jonage et du Grand Large, par le grand site des îles du Rhône amont, poumon vert de l'agglomération comprenant le parc de Miribel-Jonage inscrit en site inaltérable au Schéma Directeur. Décines-Charpieu est une commune qui possède des atouts environnementaux incontestables par ses zones naturelles et agricoles et un fort potentiel de développement et de renouvellement urbain.

La mise en service du transport en commun en site propre LEA (T3), l'opération d'aménagement initiée sur le centre (ZAC de la Fraternité) ainsi qu'un marché immobilier jusqu'à présent dynamique ont considérablement renforcé l'attractivité de la commune et de son centre.

Territoires en politique de la Ville : le Prainet (ZUS/cat 2), la Soie Montaberlet (cat 2), La Berthaudière (cat 2), Bonneveau et les Marais : thématiques d'agglomération

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	24 952	Une légère augmentation de la population depuis 1999 (+759 habitants).
Population (RGP 1999) :	24 193	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.40%	La population de Décines représente 24.9% de la population du secteur Rhône Amont.
Solde migratoire 99-07 :	-0.38%	Le solde naturel compense le solde migratoire qui est négatif.
Solde naturel 99-07 :	0.78%	
Ménages RP07 :	9 962	La taille des ménages (2,48) diminue (elle était de 2.66 en 1999), elle est inférieure à la moyenne du secteur Rhône Amont (2.70) mais supérieure à celle du Grand Lyon (2.20).
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.48	
Revenus (DGI 2007) :	19 904	Les revenus des foyers sont inférieurs à ceux du Grand Lyon (24 594 €), ils se situent très légèrement en dessous de la moyenne du secteur Plaine de l'Est (21054 €).
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 841	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1066	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		Les ménages de plus de 65 ans sont sur-représentés (25.5%) par rapport au secteur Plaine de l'Est (24.5%) et au Grand Lyon (22.9%).
Part des - de 25 ans :	2.7%	
Part des + 65 ans :	25.5%	
Part des 80 ans et plus :	7.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	10 136	Les résidences principales sont en augmentation depuis 2004 (9 772 résidences principales).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.5%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	39%	Une présence marquée de l'habitat collectif (60%).
Part des logements collectifs (RP 2007) :	60%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	La part de logements sociaux diminue. Elle est inférieure au taux du secteur PLH (32.8%) et inférieure à la moyenne Grand Lyon (23.1%). De nouveaux programmes de logements sociaux doivent être livrés à courts termes, cela devrait contribuer à inverser cette tendance.
MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance :	Non	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	34.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	20.0%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	20.46%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	56.2%	La proportion de propriétaires occupant leur logement est importante : 56.2%.

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	2 026	Le parc social, se caractérise par une part importante de logements familiaux de taille moyenne (74% de T3-T4). La part des petits logements (14%) est particulièrement faible et inférieure à la moyenne du secteur Rhône Amont (22%). Un rééquilibrage devrait s'amorcer avec la construction de nouveaux programmes. - prévisions 2011-2013 : 34% de T2-T1
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	1	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 14% T3 : 39% T4 : 35% T5 et + : 12%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	981	Le nombre de demandeurs de logement social sur la commune a fortement augmenté entre 2003 et 2008 (+ 35%). L'attractivité du parc Décinois se confirme, 56% des ménages souhaitant un logement social sur la commune ne sont pas résidents.
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	35%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	7	
Observatoire des flux :	Oui	
Observatoire de la demande :	Oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.
Construction neuve et marché immobilier		
Rythme de construction annuel 1990/1999 : <small>SIT@DEL2 - DREAL</small>	78/an	Le rythme de construction s'est nettement accéléré entre 2005 et 2009, il a quasiment triplé par rapport au début des années 90. Au vu des opérations à l'étude, cette tendance se poursuivra sur les années à venir. 282 logements sociaux ont été financés entre 2006 et 2009. 88% d'entre eux relèvent financements PLUS-PLAI. Le marché de l'immobilier est dynamique 53.7% des transactions immobilières ont eu lieu dans l'ancien. Dans le neuf, les ventes s'opèrent de façon majoritaire sur des programmes en collectif. Les prix des logements neufs (2 883 €) sont légèrement plus élevés que ceux du secteur Rhône Amont (2 767 €) et sont équivalents aux moyenne du secteur PLH Plaine de l'Est (2 880 €).
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	172/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	203/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	70/an PLAI : 19.4% PLUS : 60.9% PLUS CD : 8.0% PLS : 11.7%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	268/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	117/an	
- Individuel :	2/an	
- Collectif :	115/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	144/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.3	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.0	
prix moyens des logements collectifs	2 883 €	
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	8.9	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.8	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles consolidées :	2 600	Les capacités résidentielles de la commune sont importantes, en majorité situées sur les zones de développement. Elles s'élèvent au total à 2 600 logements dont 600 pourraient être mis en œuvre à court terme (livraison d'ici 2015).
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	À préciser	
Poids de la construction 2005-2008 du secteur Rhône Amont :	21%	

Les enjeux

En raison de sa situation géographique et du renforcement de ses liaisons avec le reste de l'agglomération avec l'arrivée de LEA, la ville de Décines, voit son attractivité se renforcer d'une manière importante. Les indicateurs de pression de la demande et les évolutions du marché immobilier le confirment déjà.

L'enjeu pour la commune réside dans la maîtrise de son développement et donc dans la maîtrise de son potentiel foncier pour accompagner cette dynamique et l'utiliser au mieux pour diversifier son offre résidentielle

- de façon harmonieuse entre les différents quartiers de la commune,
- de manière cohérente avec des besoins tant au niveau de l'habitat que des services.

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et accompagner la dynamique immobilière.
- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.
- En prenant en compte les besoins des jeunes ménages par le développement d'une offre adaptée et notamment en développant une offre pour les primo-accédants ou en accession sociale à la propriété.

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE, BBC) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier de la commune.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération

- En développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En remplissant les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

Le développement de la ville s'appuie sur :

La revitalisation de son centre ville, l'amélioration de son attractivité résidentielle, commerciale et économique, le renforcement de sa structure urbaine et de sa trame d'espaces publics, les principaux éléments de programme étant ;

- Restructuration/recomposition de l'îlot Fraternité/Jaurès /Bertrand (ZAC de la Fraternité).
- Maillage et construction de l'îlot Champollion.
- Urbanisation et densification « douce » du secteur du chemin des Amoureux, dans le respect du caractère paysager du site.
- Mutation urbaine de l'îlot de la piscine Tournesol dans la continuité immédiate de la gare Léa.
- Mutation et densification de l'îlot Marat / Jaurès / République / Brenier.
- Mutation de l'îlot Est de la place Salengro.
- Intégration de la pointe ouest de l'îlot Jaurès / Fraternité au renforcement du centre-ville.

Une cohésion urbaine à l'entrée ouest de la commune :

- Renforcement du caractère urbain des franges de l'avenue Jean Jaurès.
- Mise en valeur de la place de la Libération.

La requalification du bourg de Charpieu dans le respect son identité patrimoniale :

- Renouvellement et évolution du bâti.

La poursuite de l'amélioration du grand ensemble collectif du Prainet

L'évolution du territoire situé entre le centre ville et le Prainet

- Valorisation et structuration de la façade nord de l'esplanade.
- Renforcement des franges de l'avenue Jean Jaures.

La maîtrise de l'urbanisation au sud de la commune (Champ Blanc...)

Orientations à prendre sur le quartier de Bonneveau suite au diagnostic social et urbain en 2010.

Extension éventuelle de la ville à long terme sur le secteur du Sablon.

Vocation résidentielle du secteur à conforter sur « le moulin d'Amont » Sud (cf Diagnostic urbain Grand Montout 2010)

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune identifiées fin 2010

Sur la base des opérations identifiées à ce jour, les capacités résidentielles de la commune sont très importantes. Elles s'élèvent à environ 2 600 logements dont près de 600 qui vont être mis en œuvre à court terme.

Au-delà de 2015, ce sont plus de 2 000 nouveaux logements qui pourraient être réalisés.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
Opérations immobilières programmées entre 2011-2013 (livrées d'ici 2015)					
Centre	SCI ROMOC -1	251 bis avenue Jean Jaurès	20		2013-2014
Centre	PRESTIGE	46 rue Paul Bert	85	40	2013
Centre	BOUYGUES	5-7 rue d'Alsace	47		2013-2014
Centre	BOUYGUES	place Roger salengro	32		2013
Centre	COGEDIM	angle Marat /P. Bert	81		2013-2014
Secteur Sud Charpieu	Kaufmann & broad	1-6 rue Jules Ferry	22		2012
Secteur Sud Charpieu	SFHE ARCADE	17 rue Michel Servet	30	30	2014
Secteur sud champ blanc	bizeau	15 impasse champ blanc	8		2013
Secteur Est	Patrice Briois Immobilier	44 chemin de la Berthaudière	49	9	2013
Secteur Est	Marignan	36 chemin de la Berthaudière	72	14	2013
Secteur la Soie Montaberlet	Rhône Saône	Terrain de l'église des bruyères, avenue Jean Jaurès	24	4	2013-2014
Secteur la Soie Montaberlet	Kaufmann & Broad	77-79 avenue Jean Jaurès	37	7	2013-2014
Secteur la Soie Montaberlet	Kaufmann & Broad	84 avenue Jean Jaurès	38	8	2013-2014
Secteur la Soie Montaberlet	SLASSI Promotion	14 Rue Ernest Renan (8 maisons individuelles)	8		2011
Opérations immobilières programmées entre 2011-2013			553	112	
Opérations d'aménagement					
ZAC Fraternité : 312 logements programmés entre 2005 et 2014					
dont : 58 logements sociaux (27 déjà livrés)					
17 logements en accession sociale à la propriété					
237 logements privés (35 déjà livrés)					
			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
Pm sous total ZAC Fraternité programmation antérieure à 2011			259	58	2010-2013
ZAC Fraternité - Programmation 2011-2013					
	DIAGONALE	ZAC Fraternité ilot 1	53	0	2014
Total Programmation ZAC Fraternité 2011 - 2013			53	0	
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale					
Sous-total					
Opérations immobilières programmées entre 2013 et 2020 (livrables au-delà de 2015)					
Secteur Sud Charpieu	à définir	185-189 rue Emile Zola	60		À définir
Opérations immobilières programmées au-delà de 2013			60		

Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable				
Centre	162 avenue Jean Jaurès (parcelles AX 211 et AX 202 - foncier ville Tranche 1	75	20%	au-delà de 2015
Centre	162 avenue Jean Jaurès (parcelles AX 211 et AX 202 - foncier ville Tranche 2	125		au-delà de 2015
Centre	ZAC Fraternité tranches suivantes secteur Ouest	275	25%	au-delà de 2015
Centre	Secteur Champollion	550	25%	2015-2020
Centre	Chemin des amoureux	à définir		2015-2020
Secteur la Soie Montaberlet	Façade Est Roosevelt (SMS)	200 à 250	25%	au-delà de 2015
	Autres secteurs (Montout,...)	à définir		2020-2030
Total capacités résidentielles à court et moyen terme		Env. 2 600		

→ Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle au travers d'outils comme les Orientations d'Aménagement par Quartier et par Secteur (OAQS à l'Ouest de la ZAC de la Fraternité, OAQS sur les franges de l'avenue Franklin Roosevelt, OAQS sur le secteur Champollion).

■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

Le renforcement de la cohésion et le développement de la mixité sociale constituent un enjeu important pour faire de Décines, une ville à l'échelle humaine et répondre aux besoins des habitants. Pour cela, il convient de :

- Favoriser la production d'une offre de logements diversifiée et équilibrée, tant au niveau de la forme (habitat collectif, intermédiaire ou individuel) que du statut (accession, accession sociale, locatif privé, locatif social).
- Poursuivre le développement de l'offre de logement social, garder un équilibre face au développement de la promotion privée, garantir un taux minimum de 20% de logements sociaux dans l'offre nouvelle.
- Développer des produits en accession aidée pour fluidifier la chaîne du logement et répondre aux besoins de ménages contraints par l'évolution des marchés en limitant leur évacuation en grande périphérie.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc

Sur la période 2007-2010, 441 logements sociaux ont été financés (livrés entre 2010 et 2013). Ils représentent 41% de l'offre globale programmée sur la même période. Les logements PLUS-PLAI sont majoritaires (respectivement 61% et 24%).

Détail des opérations financées entre 2007 et 2010

		Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	livraison prévisionnelle
Centre								
273-275 av. J Jaurès	Promoteur	2007	5				5	2010
153 av. J. Jaurès T1 et 2	Rhône-Saône Habitat	2008	13				13	2011
Champfleuri - 222 Av. J Jaurès	HMF	2010	16	12		4		2013
11 rue Paul Bert	Semcoda	2010	37	30		7		2012-2013
ZAC Fraternité	VEH	2008	27	24		3		2010
ZAC Fraternité	OPAC 69	2008	17	15		2		2013
ZAC de la fraternité - cage G	OPAC 69	2010	14	11		3		2012
ZAC Fraternité	Particulier	2010	1				1	?
Rue Michelet/138 av. J. Jaurès	SCIC Habitat	2008	15	14		1		2010
3 Rue d'Alsace	Semcoda	2010	36	27		9		
27 rue d'Alsace Ténement de la poste	HMF	2010	39	23		10	6	2013
16-18 rue de la République	GLH	2010	37	27		10		2013
Secteur Est								
Ruffinières / Malinières	SFHE - Arcade	2009	18	10		2	6	2012
Secteur Nord Les Marais								
Le marais	OPAC 69	2007	40			40		2010
Secteur la Soie Montaberlet								
Place de la libération	Alliade Habitat	2008	18		18			2010
39 rue du 24 avril 1915	HMF	2008	43	34		9		2010
120 avenue Jean Jaures	Promoteur	2009	17				17	2011
45 avenue Jean Jaurès	Habitat & Humanisme	2009	1			1		2010
Rue Nansen	HMF	2008	24	21		3		2012
3 avenue Pasteur	HMF	2007	23	21		2		2010
total période 2007-2010			441	269	18	106	48	
				61%	4%	24%	11%	

Engagements de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013

Compte tenu d'un rythme de construction soutenu, de son potentiel foncier mobilisable, et de sa très forte attractivité la Ville de Décines devra être vigilante et veiller à ce que la production de logements sociaux (particulièrement en PLUS) soit suffisante, afin de conserver un minimum de 20% de logements sociaux.

Pour la période 2011-2013, la ville de Décines s'engage sur un objectif de programmation de l'ordre de 115 logements sociaux, soit 19% de l'offre nouvelle programmée sur la même période.

Détail des opérations envisagées entre 2011 et 2013

		Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Échéance prévisionnelle de livraison
Centre								
46 rue Paul Bert	GLH	2011	40					2013
Secteur Sud Charpieu								
17 rue Michel Servet	SFHE ARCADE	2011	30					2014
Secteur Est								
36 Chemin de la Berthaudière	GLH	2011	14	34		9		2013
44 chemin de la Berthaudière	à préciser	2012-2013	9				17	2013
77-79 avenue Jean Jaurès	à préciser	2012-2013	7			1		?
84 avenue Jean Jaurès	à préciser	2012-2013	8	21		3		?
Terrain de l'église des bruyères	Rhône Saône	2012-2013	4	21		2		?
TOTAL 2011-2013			112					

La répartition des logements par produits n'est pas encore arrêtée, elle sera regardée avec attention selon l'offre existante et les secteurs concernés.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

L'observatoire local de la demande de logement social à Décines souligne une augmentation importante du nombre de demandeurs, (+ 35% entre 2005 et 2008)

981 ménages demandent un logement social à Décines (Cf OSL 2008)

56% des demandeurs n'habitent pas Décines, 44% sont déjà résidents de la commune.

55% sont des ménages avec enfants soit un profil plus familial que la moyenne d'agglomération (49%)

9% des demandeurs ont moins de 25 ans (en revanche, parmi les ménages décinois demandeurs d'un logement ailleurs qu'à Décines, les jeunes de moins de 25 ans sont proportionnellement plus nombreux ; cette situation est probablement à mettre en perspective avec la faible offre en petits logements à Décines).

13% des demandeurs ont plus de 65 ans

82% des demandeurs ont des ressources en dessous du plafond PLAI (proportion équivalente sur l'agglomération)

63% des logements souhaités sont des T3-T4, la part des demandes orientées vers des petits logements est importante au regard de l'offre disponible (31% dont 24% pour un T2)

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social il convient de poursuivre le partenariat communal et intercommunal existants fondés sur une connaissance partagée de la demande locative sociale, du fonctionnement du parc HLM et de définir et mettre en œuvre une politique concertée en matière d'attributions.

L'objectif est de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale et des flux.

Différents groupes de travail ont été mis en place et seront poursuivis:

- Demandeurs en attentes longues et demandes urgentes : la forte tension sur le marché du logement social conduit à porter une attention particulière est portée aux ménages fragiles ou dans l'urgence.
- Prévention des impayés de loyer ,
- veille partenariale sur les allées sensibles,
- mutations : pour mieux répondre en interbailleurs aux demandes des ménages et engager une réflexion sur le vieillissement, la sur occupation et la sous-occupation.

→ Les leviers d'action pour développer le logement social

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Une servitude au titre de l'article L123-1-16° est inscrite dans la révision N°7 du PLU, ce secteur de mixité sociale concerne le secteur à l'ouest de la ZAC Fraternité et les franges de F Roosevelt, il oblige la réalisation de 20% (PLUS-PLAI-PLS) de logements sociaux pour les opérations entre 1000 et 2000 m² SHON et 25% (PLUS-PLAI) au-delà de 2500 m² SHON. Une réflexion est menée pour inscrire au titre de la modification N°8 du PLU, la mise en place d'un nouveau Secteur de Mixité Sociale concernant l'îlot Champollion.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel " habitat durable " du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune risquant d'être concernée au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux compatible avec le développement actuel de la ville, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non, dans les zones classées comme suit dans le PLU en vigueur :

- Les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants).
- Les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants).
- Les zones d'urbanisation future à long terme AU suivies de leurs suffixes qualifiants.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant.
- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'intérêt Général " loyers maîtrisés " de l'agglomération.
- Assurer une veille sur les sorties de conventionnement de logements locatifs dans le parc privé et réagir afin de maintenir leur rôle d'accueil social (conseil auprès des propriétaires, captation des logements par les organismes HLM).

Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre de logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires

Le parc du locatif privé (19%) est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux. Les nouveaux programmes immobiliers vont permettre de diversifier et développer l'offre avec la mise sur le marché de logements locatifs permettant de répondre à la demande de nouveaux actifs sur le secteur.

Les produits de type PLS peuvent être développés dans les opérations mixtes, sans déséquilibrer la production de logement social à orienter prioritairement vers les produits de type PLUS-PLAI plus adaptés aux profils des demandeurs de logement social. En revanche, le développement des programmes en accession sociale devra être recherché pour répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires.

Le développement de produits en accession sociale, permet :

- De répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels.
- D'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo - accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans l'hyper centre de l'agglomération.
- D'accroître l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements sociaux lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc locatif social.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Accession sociale	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires
74 logements ont été programmés en accession sociale entre 2007 et 2010			
153 avenue Jean Jaurès	Rhône Saône Habitat	49	livraison 2009
ZAC fraternité (ilot 3)	Eiffage pour OPAC 69	17	livraison 2012
Rue des ruffinières	SFHE	8	livraison 2012
Carré Rostand	Rhône Saône Habitat	84	livraison 2010
65 ménages ont bénéficié d'un PASS Foncier Grand Lyon en 2009-2010. Sur l'ensemble, 20 habitaient déjà la commune dont 4 locataires du parc social.			
Perspectives 2011-2013			
Terrain de l'église des bruyères, avenue Jean Jaurès	Rhône Saône Habitat	20	livraison 2014-2015

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, y compris dans une commune disposant de réserves importantes comme c'est le cas pour Décines. L'objectif est de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération et limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

De ce fait, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc HLM

Opérations	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires
615 logements seront concernés par des travaux d'amélioration sur la période 2011-2013			
Le Prainet	OPAC 69	239 logements	2011-2013
Le Montaberlet	OPAC 69	43 logements	2011-2013
Résidence Emile ZOLA	ALLIADE	67 logements	2011-2013
Résidence Jean Jaurès	OPAC 38	26 logements	2011-2013
Résidence Edouard Herriot	OPAC 38	240 logements	2011-2013

Parc privé

PIG loyers maîtrisés (dispositif existant à l'échelle de l'agglomération) : Participations ponctuelles en soutien aux propriétaires concernés.

Opérations	Maître d'ouvrage	Nombre de logements
55 avenue Jean Jaurès	Société Foncière d'Habitat et Humanisme	3 logements
2 rue Ernest Renan	Société Foncière d'Habitat et Humanisme	2 logements

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Développer une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Le projet d'amélioration des conditions d'habitat des gens du voyage sédentarisés a pour objectifs de :

- Soutenir les habitants des Marais en s'appuyant sur l'amélioration des conditions d'habitat comme support d'accompagnement social et de rapprochement avec la collectivité.
- Stopper le développement de l'insalubrité par la reprise des réseaux et la réhabilitation de l'habitat existant.
- Mettre un terme au surpeuplement sur la Cité et à ses conséquences.
- Résidentialiser, délimiter les espaces collectifs et privatifs.
- Requalifier et aménager les espaces extérieurs de la Cité pour éviter leur dégradation et faciliter leur entretien.

Les objectifs du projet se sont traduits par le programme suivant :

- Réhabilitation des 31 maisons présentes sur la Cité.
- Construction de 40 nouveaux logements (PLAI) : 16 sur le terrain de la Cité et 24 PLAI sur le nouveau terrain communal contigu.
- Résidentialisation : réalisation des jardins privatifs, aménagement des espaces extérieurs, reprise des réseaux.
- Construction d'une nouvelle station d'épuration (filtres plantés de roseaux).

Le contexte communal

Jonage, située en limite Est du territoire communautaire, présente une identité encore rurale. Initialement composé d'un centre bourg sur le haut de la colline (regroupant la place centrale, la mairie, l'école et l'église), le village de Jonage s'est ensuite développé de manière linéaire le long de la rue Nationale et de la rue de la République. Les effets de l'explosion démographique ont fait émerger de nouveaux secteurs urbains exclusivement résidentiels et pavillonnaires, au nord-est et au sud du centre-bourg et du ruisseau du Ratapon, bien au-delà des pentes qui restent préservées. Aujourd'hui, la croissance urbaine de la ville est limitée à la fois par les orientations du Schéma directeur (avec la préservation des espaces agricoles au sud), et par les contraintes du Plan d'exposition au bruit.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI mais exonérée de prélèvement

Population		
Population (RP 2007) :	5 767	Une population très stable et qui progresse légèrement.
Population (RGP 1999) :	5 363	Le solde migratoire est devenu positif depuis la période 1990-1999.
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.91%	
Solde migratoire 99-07 :	0.20%	Les ménages sont également en légère augmentation (+321 habitants depuis 1999).
Solde naturel 99-07 :	0.71%	La taille des ménages a diminué (3.38 en 1990) mais reste supérieure au secteur PLH (2.70) et au reste de l'agglomération (2.20).
Ménages RP07 :	1993	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.2%	Le revenu net moyen annuel des ménages est très nettement supérieur à la moyenne du secteur PLH (19470 €/an) et supérieur de 3 894 € à la moyenne de l'agglomération qui est de 24 594 €/an.
Taille des ménages RP 07 :	2.89	
Revenus (DGI 2007) :	28 488	Une population caractérisée par une très faible présence de jeunes de moins de 25 ans (1.4%) contre 3.4% dans le secteur PLH et 8.9% dans la moyenne de l'agglomération.
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	112	La part des plus de 65 ans est élevé : 20.7% mais est inférieure à la part du secteur PLH (23.8%) et de l'agglomération (22.9%).
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	44	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
	Part des - de 25 ans :	1.4%
	Part des + 65 ans :	20.7%
	Part des 80 ans et plus :	3.8%
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 991	Le nombre de résidences principales est en légère augmentation (+136 résidences depuis 2004).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.9%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	92%	Le parc de logements est marqué par la prédominance des logements individuels (92%).
Part des logements collectifs (RP 2007) :	6%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	Une situation qui démarque la commune de Jonage du secteur PLH (43%) et de l'agglomération (18%).
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	Non	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	1.3%	La proportion de propriétaires occupants est de 89%, taux nettement supérieur à celui du secteur PLH (53.5%) et de l'agglomération (44.3%).
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	-	
(Rappel Taux SRU 2004) :	0%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	9.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	89.0%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	-	En 2009, 45 ménages habitant Jonage, ont fait une demande de logement social sur l'agglomération, un seul a exprimé un souhait de résidence sur la commune. (ce qui s'explique par l'absence de l'offre).
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	398	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	-	

Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	34	Parallèlement, 20 ménages résidant principalement hors Jonage ont fait une demande de logement social orientée sur la commune : 60% d'entre eux sont âgés de 25 à 40 ans, 15% de plus de 60 ans.
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	Non	
Observatoire de la demande :	Non	Sur l'ensemble 80% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. 80% des logements demandés dont des T3 – T4.
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	21	Le potentiel constructible est limité du fait des zones protégées, et de la zone d'exposition au bruit, le rythme de construction annuel a cependant légèrement augmenté sur la dernière décennie (26 logts /an en moyenne). On note, néanmoins une tendance à la diminution du rythme annuel de construction sur la dernière période 2005-2009. Un volume des ventes relativement important pour une commune de petite taille. 77.5% des transactions immobilières se font dans l'ancien. Les prix dans l'ancien (2 533 €) sont supérieurs à ceux du secteur PLH (1 861 €) mais inférieur à ceux de l'agglomération (2 554 €).
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	26	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	10	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	-	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	40/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	31/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	0.7	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	2 533 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	-	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles consolidées :	130 logements	Les capacités résidentielles de la commune sont limitées du fait des contraintes du PEB.
Part des capacités du secteur PLH :	à préciser	Elles s'élèvent à environ 90 logements et une maison de retraite d'une capacité de 85 lits (43 équivalents logements).
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	1%	Plus de 65 logements seront mis en œuvre d'ici 2013.

Les enjeux

Malgré des contraintes fortes, dues à la protection des zones agricoles et au Plan d'Exposition au Bruit, qui limitent les possibilités de développement urbain, la ville de Jonage devrait pouvoir se saisir, notamment dans les projets de renouvellement urbain, d'opportunités foncières pour développer une offre de logement social adaptée aux besoins des habitants.

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement

- En amorçant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée.
- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.
- En tenant compte des besoins en logements pour les jeunes ménages.

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser les capacités résidentielles relativement contraintes de la commune.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération

- En développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Le programme d'action

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune identifiées en octobre 2010

Les capacités résidentielles de la commune sont limitées, elles s'élèvent à environ 90 logements et une maison de retraite d'une capacité de 85 lits (43 équivalents logements).

Sur l'ensemble, 68 pourraient être mis en œuvre d'ici 2013, ne comptant pas de logements sociaux.

Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances de livraison prévisionnelle
Opérations immobilières 2011-2013				
à préciser	rue Neuve maisons individuelles	10		2012
SOFIREL	rue Nationale "sous Vivier" hors Zone C du PEB	48		2012-2013
à préciser	Rue des combes / Ouest	10		2012-2013
Sous-total 2011 - 2013		68	0	
Opérations d'aménagement 2011-2013				
Sous-total				
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale				
Sous-total				
Opérations immobilières 2013 - 2020				
SEMCODA	EHPAD – 85 lits secteur Sous Vivier	43	43	2014-2015
à définir	Secteur à proximité de Sous Vivier Programme de logements groupés	10	à préciser	2014-2015
Sous total 2013-2020		53	à préciser	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable				
SEMCODA	rue Neuve – tranche 2maisons individuelles	10		à définir
Total des capacités résidentielles		131		

→ Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses (foncier libre ou mutable à étudier suivant les zonages et le P.E.B.).
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme : projet de renouvellement de l'habitat dense en centre bourg par exemple.

■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

Veiller au développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
56	0	0
Bilan et engagements SRU 2008-2010		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
59	0	0

Comptant plus de 3500 habitants, la commune serait soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, si plus de la moitié de son territoire urbanisable n'était inscrit dans le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Saint-Exupéry.

La commune de Jonage aurait besoin de développer une offre de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants de la commune : jeunes ménages souhaitant décohabiter, personnes âgées souhaitant quitter l'habitat individuel pour un logement proche des services en centre bourg, agents municipaux.... Il serait nécessaire que les projets futurs intègrent un minimum 20% de logements sociaux.

Aucun logement social ne sera programmé sur la période 2011-2013, en revanche des réflexions sont lancées pour des opérations à venir ultérieurement.

→ Les leviers d'action

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser).
- Introduire une part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel " habitat durable " du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non, dans les zones classées comme suit dans le PLU en vigueur :

- Les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants),
- Les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants),
- Les zones d'urbanisation future à long terme AU suivies de leurs suffixes qualifiants.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'intérêt Général " loyers maîtrisés " de l'agglomération.

Favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux habitants par le développement de logements adaptés aux ménages à revenus intermédiaires

Comme cela a été indiqué précédemment, une partie des habitants de la commune reportent leur demande de logement social sur les communes avoisinantes en raison de l'absence d'offre sur la commune. Pour permettre à tous les ménages de rester sur leur commune, il semble souhaitable d'offrir des produits alternatifs :

- développer les opérations en accession abordable, pour favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune,
- diversifier le parc locatif pour favoriser l'accueil de nouveaux arrivants, en particulier les ménages actifs en mutation professionnelle, souhaitant s'installer sur le secteur.

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée répond également aux besoins des personnes âgées, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques. Un projet d'EHPAD est à l'étude pour une capacité de 85 lits.

Prendre en compte la question du logement des jeunes

La proportion de jeunes ménages est particulièrement faible à Jonage, une réflexion serait à engager pour mieux cerner leurs besoins, les conditions d'accès au logement et les parcours résidentiels au sein de la commune.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, afin de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération et limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

De ce fait, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus.

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Développer une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Gens du voyage

Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation.

Le contexte communal

Meyzieu est une commune de seconde couronne située à l'Est de la communauté urbaine, au-delà de la Rocade Est, elle appartient au territoire " Rhône amont " du secteur PLH PLAINE DE L'EST. Elle affiche, aujourd'hui, l'image d'une commune résidentielle étendue depuis la butte du château jusqu'au Grand Large.

Outre des espaces naturels importants et protégés (sites naturels tels que le parc de Miribel-Jonage et les berges du Grand Large), elle bénéficie d'un potentiel de foncier urbanisable important. Elle est directement reliée au centre de l'agglomération par la mise en service de la ligne de tramway LEA et de la zone de l'aéroport de Saint-Exupéry par la ligne Rhône Express.

Fort de ces deux atouts, Meyzieu est une commune à fort enjeu pour l'agglomération lyonnaise puisqu'elle se trouve à un nouveau tournant de son développement urbain avec des choix d'orientation visant à maintenir la qualité de ses espaces naturels tout en s'urbanisant pour répondre aux besoins croissants en logements de l'agglomération.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	29 014	Une population en légère augmentation depuis 1999 (+0.44%).
Population (RGP 1999) :	28 009	Un solde migratoire négatif malgré une légère croissance des résidences principales (+556 résidences principales entre 2004 et 2009), signe d'une diminution de la taille des ménages.
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.44%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.20%	Le solde naturel positif compense le solde migratoire.
Solde naturel 99-07 :	0.64%	
Ménages RP07 :	10 397	Le nombre de ménages augmente : +853 ménages entre 1999 et 2007.
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.74	La taille des ménages diminue mais reste supérieure à celle du secteur Rhône Amont (2.70) et de l'agglomération (2.20).
Revenus (DGI 2007) :	24 356	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.0%	Le revenu moyen des Majolans est supérieur à la moyenne du secteur Rhône Amont (19 470 €) et très voisin de la moyenne de l'agglomération (24 594 €).
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 160	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	449	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		Meyzieu amorce un vieillissement de sa population. Cette commune a moins de jeunes et plus de personnes âgées que sur le reste de l'agglomération (où les moyennes sont de 8.9% pour la part des moins de 25 ans et 22.9% pour la part des plus de 65 ans).
Part des - de 25 ans :	1.3%	
Part des + 65 ans :	26.7%	
Part des 80 ans et plus :	5.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	10 893	L'habitat individuel (66%) est très nettement majoritaire par rapport à la moyenne du secteur PLH Plaine de l'Est (38%) et à la moyenne de l'agglomération (18%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.8%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	66%	Le taux de logements sociaux (18.0%) est nettement inférieur à celui des secteurs Rhône Amont (32.8%), PLH Plaine de l'Est (30.6%) et de l'agglomération (23.1%).
Part des logements collectifs (RP 2007) :	34%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indéence :	Non	Le parc de logements est principalement occupé par des propriétaires (70.2%) dans un rapport nettement supérieur au secteur PLH qui compte une proportion de propriétaires occupants de 54.2% contre 44.3% en moyenne pour l'agglomération.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	12.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	18.0%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	18.48%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	11.2%	Le parc locatif privé est relativement peu représenté.
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	70.2%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	1 956	Sur la période 2001-2009 l'évolution annuelle de la part des logements sociaux a été de 1.24%. A l'inventaire SRU 2009, le déficit de logements sociaux était de 222 logements.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	222	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 15% T3 : 34% T4 : 39% T5 et + : 12%	Le parc social existant, se structure autour d'une offre de moyens et grands logements (73% de T3-T4 et 12% T5).
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	790	790 demandeurs de logements sociaux ont été enregistrés en 2008. 49% habitant déjà Meyzieu, 51% non résidents.
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-14%	10% des demandeurs ont moins de 25 ans, 7% ont plus de 65 ans (proportions conformes aux moyennes observées sur l'agglomération).
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5	49% des demandeurs sont des ménages sans enfant (isolés 33% et couples 16%), sur l'agglomération 52% des demandeurs sont des ménages sans enfant.
Observatoire des flux :	Non	79% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (82% sur l'agglomération)
Observatoire de la demande :	Oui	L'indice de pression de la demande de logement social est de 5 demandes pour une offre théorique disponible.
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil [schéma 2003-2009] :	oui	16 places créées en 2009 -rue de la République
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	115/an	L'activité immobilière s'est développée ces dernières années principalement sous la forme d'un habitat collectif ; le rythme annuel de construction a plus que doublé par rapport aux années 90.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	190/an	La programmation annuelle de logements sociaux (financés entre 2005 et 2009) représente
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	264/an	un tiers des constructions annuelles engagées sur la même période (88/264). Un effort à poursuivre pour atteindre le taux de 20% de logement social requis par la loi SRU.
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	88/an PLAI : 6.1% PLUS : 47.5% PLS : 46.4%	La part des logements financés en PLS (46.4%) a été particulièrement élevée. En isolant la maison de retraite, de par sa particularité, financée en 2009 en PLS (EHPAD/40), la part de ce type de produit logement s'élève alors à 39% sur toute la période 2005-2009 (en moyenne 32% sur l'agglomération).
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	330/an	55% des transactions immobilières ont lieu dans le parc existant.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	122/an	Dans le neuf, les logements collectifs sont très majoritaires.
- Individuel :	16/an	
- Collectif :	107/an	Le secteur est relativement dynamique au regard du nombre de vente notamment dans le neuf (3,4 pour 1000 habitants contre 2,3 en moyenne sur l'agglomération).
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	182/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		Le niveau du marché de l'immobilier de la commune est plus élevé que les moyennes du secteur PLH, notamment dans le neuf (+ 200 €/m²), tout en restant encore inférieur aux moyennes de l'agglomération
dont neuf (ECLN 2007) :	3.4	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.5	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 084 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 096 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	10.4	(3 433 € en neuf et 2 554 € pour l'ancien).
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.1	

Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles consolidées :	1 500	Pour les 10 années à venir, la commune dispose d'importantes capacités résidentielles, estimées à près de 1 500 logements ; ce qui permet d'envisager un programme de rattrapage de la production de logements sociaux.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	A définir	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	16%	

Les enjeux

En raison de sa situation géographique et du renforcement de ses liaisons avec le reste de l'agglomération (et au-delà avec l'aéroport), la ville de Meyzieu, si elle utilise au mieux son fort potentiel résidentiel, est en capacité de répondre durablement aux besoins en logement des populations actuelles et futures.

En effet, les tendances actuelles vont vers un renforcement de son attractivité avec une forte demande de logement locatif social.

La Ville de Meyzieu a donc tous les atouts lui permettant d'organiser sur le court, moyen et long terme, une politique de l'habitat répondant au mieux aux besoins de l'agglomération sur tous les segments de l'habitat.

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc.
- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières

- En privilégiant des formes urbaines permettant d'optimiser les capacités résidentielles de la commune tout en respectant l'environnement.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc locatif social pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération

- En développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En ayant répondu aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

Le programme d'action

Les capacités de développement résidentiel de la commune, décrit dans le tableau ci-dessous, sont importantes. La commune a ainsi les moyens de réaliser un développement maîtrisé et harmonieux, lui permettant d'engager un programme de rattrapage de production de logements sociaux, afin de satisfaire aux exigences de la loi SRU.

■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune repérées en 2010

Sur la base des opérations identifiées à ce jour, les capacités résidentielles de la commune s'élèvent à près de 1 500 logements d'ici 2020.

Près de 800 logements pourraient être programmés d'ici 2013, dont environ 175 logements sociaux, soit 21,9% de logements sociaux.

Divers tènements au foncier maîtrisé par les collectivités présentent d'importantes potentialités immobilières qui pourraient être mises en œuvre sur cette période de 10 ans et permettre ainsi un développement du parc locatif social.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013 sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées ou déposées					
Centre République	GLH	73 rue de la République (foncier GL- bail emphytéotique)	7	7	2012
Centre République	Financière rive Gauche	37-41 rue de la République	231	46 ALLIADE	2013-2014
Gare (extension centre)	Monné Decroix	Rue de la Libération	47		2012
Gare (extension centre)	Malura	21 à 25 rue J.Desbois	59	15	2013-2014
Secteur Nord	Oscar Dév.	20-22 rue Henri Perrier	12		2011
Secteur Nord	SIER	rue Thérèse Peltier / rue J. Mermoz	78		2013
Autres opérations immobilières potentielles 2011-2013 (Estimation – autorisations d'urbanisme non déposées)					
Secteur Nord	IRA	Chemin du Pommier / angle Carreau	15	15	2013
Secteur Nord	non défini	Chemin du Pommier /Desbois (terrain communal)	50	12	2013-2014
Secteur Nord	OPAC 69	L'Espérance (maisons ind. Acc.sociale)	15		2013
Centre (République – 8 mai - Gambetta)	non défini	Secteur UA (application SMS)	Env. 200	40	À partir de 2014
Gare (extension centre)	non défini	Rue de la Gare (terrain communal) T1	65	40	À partir de 2014
S/ total des capacités résidentielles à horizon 2011-2013			env. 800	175	
Autres Potentialités immobilières jusqu'à 2020					
Mathiolan / Rambion		terrain Rambion (foncier GL)	à définir	à définir	À partir de 2015
Mathiolan / Rambion		rue Mendès France (foncier ALLIADE)	à définir	à définir	À partir de 2015
Secteur Sud		rue de Marseille (foncier GL- centre Cassin)	à définir	à définir	À partir de 2015
Gare		tènement "ateliers municipaux"	à définir	à définir	À partir de 2015
Gare (extension centre)		Rue de la Gare (terrain communal) T2	à définir	à définir	À partir de 2015
Centre République		Divers	À définir	À définir	À partir de 2015
Secteur Sud		rue du château d'eau la louvatière / le trux	à définir	à définir	À partir de 2015
S/ total des capacités résidentielles à horizon 2014-2020			Env. 700	20 à 25%	
Total des capacités résidentielles identifiées fin 2010			Env.1 500		

■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

- Poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs de logement social.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès

des opérateurs. Une servitude au titre de l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme est inscrite au PLU, ce secteur de mixité sociale concerne le centre (UA et UC) ainsi que les zones à urbaniser les Tâches et le Trux, il oblige la réalisation de 25% de logements sociaux dans chaque programme neuf de plus de 3 000 m² SHON.

- Généraliser la prise en compte du référentiel " habitat durable " du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non, dans les zones classées comme suit dans le PLU en vigueur :

- Les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants),
- Les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants),
- Les zones d'urbanisation future à long terme AU suivies de leurs suffixes qualifiants.

Poursuivre les actions de renouvellement urbain des quartiers sensibles

Après une intervention particulièrement importante pour la requalification des copropriétés dégradées des Plantées (ZUS), ce quartier fait maintenant l'objet d'un programme de redynamisation de la vie sociale.

Le programme de requalification du quartier de l'Espérance est quasiment terminé (50 logements démolis, 30 logements réhabilités). Le programme de constructions neuves projeté en accession sociale à la propriété sur le tènement de l'OPAC du Rhône achèvera cette opération.

Le renouvellement urbain du quartier du Mathiolan se poursuit : 336 logements neufs (dont 88 logements sociaux) ont été livrés ou le seront en 2011.

La résidence Georges Braque de l'OPAC du Rhône (80logements) a bénéficié d'une réhabilitation-résidentialisation, ayant notamment permis la remise en location de 23 logements vacants depuis 10 ans.

La résidence Mathiolan d'ALLIADE (486 logements) bénéficie d'une réhabilitation-résidentialisation engagée en 2009 et à poursuivre jusqu'en 2013, 60 logements seront proposés à la vente aux locataires.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Dans l'offre locative sociale, les produits PLAI et PLUS correspondent aux profils de la majorité des demandeurs, le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 790 demandeurs, au 1^{er} juillet 2008. La pression de la demande est importante au regard de l'offre disponible (indice de pression 5).

51% des demandeurs n'habitent pas la commune, 49% sont déjà résidents.

49% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 10% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% sur l'agglomération).

79% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur Rhône Amont, 34% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2 : 27%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

60% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération)

Les logements les plus demandés à Meyzieu sont les T3 (39% de la demande) ; cette demande est néanmoins en baisse au profit des T2 (29% de la demande).

Rappels des Bilans et engagements SRU et objectifs de programmation 2011-2013

Bilan et engagements SRU 2005-2007			
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	
24	40	134	134 logements sociaux ont été programmés sur la période 2005-2007 (principalement en 2007).

Détail des programmations 2005-2007

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
Les calabres	GLH	2005	7	3			4	2007
Actilog Rue du 24 avril	SLPH		26	7			19	2007
Chemin du pommier	SEMCODA	2007	18	9			9	2009
Jardins de Saint-Mathieu îlot 5	ALLIADE		29	12		3	14	2010
Les jardins St Mathieu	GLH		45	18		2	25	2010
Gendarmerie	ALLIADE		9	9				2010
TOTAL 2005-2007 (période triennale SRU)			134	58	0	5	71	
				43%	0%	4%	53%	

Bilan et engagements SRU 2008-2010

Objectif théorique	Engagements	Réalisés	
31	240	à préciser	273 logements sociaux ont été programmés sur la période 2008-2010.

Détail des programmations 2008-2010

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
19-23 rue Saint-Mathieu	ALLIADE	2008	14				14	2009
81 rue de la République/rue Commerce	HMF		14	11		3		2010
Rue Ambroise Paré / jardins de Lea	VEH		14	13		1		2009
Avenue du Dauphiné / le Gers 2	OPAC 69		24	22		2		2011
4 rue Joseph Desbois	SYLIL		11				11	2010
42 rue du 8 mai 1945	IRA	2009	31	20		3	8	2011
87 Rue de la République/ rue A. Vacher	IRA		31	28		3		2011
1 rue du 8 Mai 1945	Batigère		11	10		1		2012
1 rue du 8 Mai 1945	promoteur		27				27	2012
18-20 rue du 8 Mai 1945	Batigère		36	21		4	11	2012
2 bis avenue de la Libération	HMF		9	8		1		2011
Rue Mélina Mercouri (80 lits)	EHPAD		40				40	2011
46-50 rue de la République	SCIC habitat	2010	11	9		2		2012
TOTAL 2008-2010 (période triennale SRU)			273	142	0	20	111	
				52%		7%	41%	
Commentaires : Pourcentages en isolant l'EHPAD			233	61%		9%	30%	

Sur la période 2011-2013, au vu des opérations identifiées à ce jour, la commune devrait pouvoir s'engager sur un objectif de programmation de 175 logements sociaux avec une attention particulière sur les produits PLUS –PLAI plus conformes aux besoins des ménages demandeurs de logements sociaux.

Détail des programmations prévisionnelles 2011-2013

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
Chemin du Pommier	IRA	2011	15	13		2		2013
37-41 rue République – report prog2008	ALLIADE		46	19		4	23	2013-2014
73 rue de la République – report prog 2010	GLH		7	6		1		2012-2013
21 à 25 rue Joseph Desbois	non connu		15					2013-2014
Rue de la gare Tranche1	non connu	2012-2013	40					2014
Chemin du Pommier (terrain communal)	non connu		12					2014
Divers secteur centre	non connu		40					2014
TOTAL 2008-2010 (période triennale SRU)			175					

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social il semble souhaitable de conforter un partenariat communal et intercommunal fondé sur une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc locatif social (plus particulièrement la question des attributions).

Dans l'objectif de proposer aux locataires du parc social de s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel, une démarche interbailleurs est engagée et sera poursuivie pour faciliter la mobilité dans le parc social et diminuer les situations de sous et sur-occupation des logements.

Enfin, à l'occasion des mises en service de nouveaux programmes locatifs sociaux, il est souhaité une généralisation du fonctionnement des commissions locales d'orientation et d'attribution (CLOA) afin de partager les orientations du peuplement avec l'ensemble des réservataires.

Augmenter et développer l'offre résidentielle de la commune pour favoriser les parcours résidentiels et attirer de nouveaux arrivants

Le parc du locatif privé (11%) est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux. Les nouveaux programmes immobiliers vont permettre de développer cette offre avec la mise sur le marché de logements locatifs permettant de répondre à la demande de nouveaux actifs sur le secteur.

Les produits de type PLS ont été développés dans les opérations mixtes pour diversifier l'offre locative. La production de logement social restera bien orientée vers les produits de type PLUS-PLAI plus adaptés aux profils des demandeurs de logement social.

En revanche, le développement des programmes en accession sociale devra être recherché pour répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires.

Le développement de produits en accession sociale, permettrait :

- De répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels.
- D'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo - accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans l'hyper centre de l'agglomération.
- D'accroître l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements sociaux lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc locatif social.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Accession sociale	Nombre de logements		Commentaires
45 ménages ont bénéficié du PASS Foncier de 2008 à 2010, sur l'ensemble 13 habitaient déjà Meyzieu dont 1 locataire du parc social			
2 opérations d'accession sociale sont identifiées sur la période 2011-2013, (40 logements)			
Rue de la Gare (terrain communal) T1	Foncier ville	25 logements	Livraison à partir de 2014
L'Espérance	OPAC 69	15 logements	Livraison 2013-2014

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle

Afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon généraliser le référentiel " habitat durable " dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc Privé :

La requalification du quartier des Plantées s'achève après une intervention lourde de réhabilitation du bâti (OPAH), des espaces extérieurs et d'une scission de la copropriété des Plantées en 11 copropriétés conduite depuis 1989.

Il convient aujourd'hui de s'assurer de la pérennité des investissements réalisés par la poursuite d'un Observatoire de veille des copropriétés des Plantées permettant d'effectuer un suivi sur :

- Le fonctionnement des copropriétés (conseil syndical, assemblées générales, syndic).
- Leurs situations financières (budget, charges, impayés).
- Les travaux engagés.
- Le taux de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs.
- Les transactions réalisées (nombre et prix de vente au m²).

Parc locatif social :

Au delà du développement de l'offre de logements sociaux ont été engagés des programmes de réhabilitation pour l'ensemble des principales résidences d'habitat social.

Ont été réalisées sur la dernière période :

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM	Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
ALLIADE - Résidence Combe aux Loups / Mimosas : Réhabilitation et résidentialisation	150	Réhabilitation 2005 - 2006 Résidentialisation 2008 - 2010
SEMCODA - Résidence Victor Hugo Réhabilitation	36	2008
OPAC du Rhône - Résidence Georges Braque Réhabilitation - Résidentialisation	80	2009 - 2010
TOTAL	266	

Opérations de réhabilitation/restructuration des résidences sociales	Nombre de chambres	Commentaires / échéances
ARALIS - Foyer Les 4 chemins Aménagement des espaces communs des étages et création d'un espace de jeux	160	2007 - 2009
ARALIS - Foyer Les 4 chemins Rénovation complète de 2 étages	40	2009

Seront poursuivies ou engagées :

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM	Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
ALLIADE - Résidence du Mathiolan Réhabilitation - Résidentialisation	486	2009 - 2013
OPAC du Rhône - Résidence Les Canuts Réhabilitation	75	2011 - 2012
ALLIADE - Résidences Pommier 1 & 2 Réhabilitation	223	2011 - 2014
TOTAL	784	

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Développer une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Gens du voyage

16 places ont été créées rue de la République en 2009 dans le cadre du schéma départemental.

Par ailleurs, le terrain existant chemin du Crottoy, accueillant des familles sédentarisées et inscrit dans la géographie prioritaire du CUCS, a été réaménagé en 2009.

Le contexte communal

La commune de Vaulx en Velin, commune de la 1ère Couronne de l'Est Lyonnais, fait partie du grand territoire des " îles du Rhône Amont ", immense zone naturelle accueillant le parc de loisirs de Miribel-Jonage et servant en aval de réservoir naturel pour la fourniture en eau potable et la rétention des crues. La plupart de ses territoires urbains, regroupés sur les terrains situés au nord du canal de Jonage, se trouvent coupés des espaces naturels par la digue de protection et les grandes voiries autoroutières (A42, rocade Est et bientôt le boulevard urbain Est).

La commune a connu entre 1972 et 1980 une forte urbanisation dans le cadre d'une Z.U.P., vaste secteur où se concentre la majorité de la population et principalement constitué de logements sociaux. Dès 1980, ce secteur connaît des difficultés socio-urbaines et, en 1994, le grand ensemble est classé par l'Etat en territoire de Grand Projet Urbain, processus qui a permis d'engager une démarche de coordination de l'ensemble des actions opérationnelles (restructuration des quartiers de l'ancienne Z.U.P., renforcement des équipements publics ou collectifs, développement urbain du centre ville). Ce dispositif se poursuit aujourd'hui dans le cadre d'une démarche de Grand Projet de Ville et couvre un secteur plus important étendu notamment au sud du canal de Jonage.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	40 626	Après une période de décroissance démographique, la commune de Vaulx en Velin voit sa population augmenter de 0.47% (+1 472 habitants) entre 1999 et 2007. Le solde migratoire négatif (-0.92%) est compensé par un solde naturel positif. La commune observe une croissance de 975 ménages supplémentaires entre 1999 et 2007. La taille des ménages est en diminution par rapport à 1999 (3.05). Cependant, la taille des ménages (2.81 en 2007) reste supérieure à la moyenne du secteur PLH (2.70) et de l'agglomération (2.20) ce qui montre une structure des ménages plus familiale. Le niveau des revenus des ménages est plus faible que partout ailleurs dans l'agglomération (24.594 €), en raison notamment d'une forte représentation des ménages à bas revenus et d'un nombre élevé de bénéficiaires du RSA. Une population globalement plus jeune que sur les secteurs Plaine de l'Est (3.1%) et Rhône Amont (3.4%). La part des plus de 65 ans est inférieure à celles du secteur PLH (23.8%) et de l'agglomération (22.9%).
Population (RGP 1999) :	39 154	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.47%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.92%	
Solde naturel 99-07 :	1.39%	
Ménages RP07 :	14188	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.81	
Revenus (DGI 2007) :	14 525	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	4 640	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	2 403	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	5.7%	
Part des + 65 ans :	20.9%	
Part des 80 ans et plus :	4.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	15 121	Après une baisse entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales évolue à la hausse, avec plus de 1 200 résidences principales entre 2004 et 2009. Le niveau de production s'est accéléré ces dernières années. La part des logements collectifs est élevée : 77%.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.4%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	22%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	77%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.0%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance :	Non	

Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	45.0%	Vaulx en Velin est la commune où la part du locatif social (56.4%) est la plus élevée de l'agglomération (23.1%). A noter, une baisse significative, du taux de logements sociaux, 8 points de moins entre 2004 et 2009. Les locataires du parc privé et les propriétaires occupants sont sous représentés par rapport à la moyenne du Grand Lyon (respectivement : 32.8% locataires du parc privé et 44.3% de propriétaires occupants)	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	56.4%		
(Rappel Taux SRU 2004) :	64%		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	13.6%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	34.4%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	8 523	Une typologie des logements comparable au reste du parc de logements sociaux du secteur PLH. On constate un nombre important de petits logements T1/T2 (25%), correspondant aux résidences étudiantes gérées par un organisme bailleur, accompagné d'une légère sous-représentation des grands logements (8% contre 10% sur l'ensemble du secteur PLH). Malgré une augmentation de la demande (+ 1 195 demandeurs depuis 2003), la pression est moins forte à Vaulx en Velin que sur les autres communes du secteur PLH.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 25% T3 : 36% T4 : 32% T5 et + : 8%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	2 764		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	11%		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3		
Observatoire des flux :	Oui		
Observatoire de la demande :	Oui		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI		Création en 2009 d'une aire de passage de 46 places en commun avec la ville de Villeurbanne.
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	84/an	Le rythme de construction s'est fortement accéléré ces dernières années, il a été multiplié par 6.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	288/an		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	512/an	L'opération d'acquisition-amélioration de 180 logements (ALLIADE) engagée en 2008 avec des financements PLS participe de façon importante à la part de ce segment sur l'ensemble des logements financés sur la période de 2005-2009. Sans quoi, les logements sociaux financés en PLUS-PLUS CD et PLAI représentent 73% de l'ensemble. 51.9% des transactions immobilières ont lieu dans le neuf largement marquées par l'habitat collectif. Les prix restent parmi les plus bas du marché sur l'ancien comme sur le neuf. Dans l'ancien, les prix moyens s'élèvent à 1 710 €/m ² (1 861 €/m ² sur le secteur PLH et 2 554 €/ m ² sur l'agglomération). Dans le neuf, les prix moyens s'élèvent à 2 519 €/m ² (2 767 €/m ² sur le secteur PLH et 3 433 €/ m ² sur l'agglomération).	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	225/an PLAI : 13.2% PLUS : 22.2% PLUS CD : 26.1% PLS : 38.5%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	341/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	177/an		
- Individuel :	21/an		
- Collectif :	156/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	156/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :	8.2		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.0		
dont ancien (OTIF 2008) :	3.2		
prix moyens des logements collectifs			
Neufs (ECLN 2007) :	2 519 €		
Ancien (OTIF 2008) :	1 710 €		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	9.1		
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.4		
Capacités résidentielles			
Capacités résidentielles consolidées :	8 200 logements	La commune dispose d'importantes capacités résidentielles estimées à près de 8 200 logements dont près de 1 500 pourraient être mises en œuvre à court terme, d'ici 2015.	
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	A définir		
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	52%		

Les enjeux

Les différentes opérations urbaines réalisées dans le cadre du contrat de ville, puis de la procédure Grand projet de ville ont permis d'amorcer une évolution positive de l'attractivité de la commune. Le rythme de construction s'accélère, le nombre des résidences principales est en augmentation ainsi que la demande de logement. Le principal enjeu est bien de conforter cette dynamique en proposant un habitat diversifié et de qualité qui permette d'accueillir la population dans un cadre de vie valorisé, ainsi qu'une possibilité de parcours résidentiel favorisant la mixité sociale.

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise d'une croissance démographique

- En poursuivant le renouvellement urbain des quartiers de la commune en déprise urbaine.
- En s'appuyant sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et attirer de nouveaux habitants.

■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

- En facilitant l'accès au logement des familles et des ménages aux revenus modestes.
- En développant une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En remplissant les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

■ Accompagner le développement urbain en favorisant un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières et mieux desservi par les transports en commun

- En privilégiant des formes urbaines plus denses diversifiées dans le cadre d'une organisation urbaine structurée à l'échelle de la ville, respectueuses de l'environnement (HQE), afin de préserver et d'optimiser le potentiel immobilier et foncier existant.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le programme d'action

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et soutenir la reprise de la croissance démographique par une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée

Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et redonner une image positive aux quartiers en renouvellement urbain

Le projet urbain global qui a été défini à l'échelle de la ville intègre plusieurs dimensions : volets économique, transports et déplacements, espaces publics et habitat, qui relèvent de stratégies d'agglomération.

Le Grand Projet de Ville De Vaulx en Velin s'appuie sur les atouts et potentiels de la commune déjà évoqués :

- L'attractivité d'un territoire proche de la ville centre, accessible.
- La proximité avec le parc de loisirs de l'agglomération qui accueille 4 000 000 de visiteurs par an.
- Les qualités du site, la dimension paysage, la présence de l'eau.
- Le rayonnement des équipements d'agglomération.
- Un potentiel foncier important pour des programmes d'habitat grâce aux espaces disponibles ou mutables.

Les objectifs du volet insertion urbaine du Grand Projet de Ville :

- Désenclaver et relier ces territoires au reste de la commune et de l'agglomération par la création de 2 lignes fortes de transports en commun qui vont relier la commune avec le cœur de l'agglomération.
- Renforcer des équipements d'agglomération présents dans le territoire : confortement du planétarium et création d'un pôle d'astronomie et de culture scientifique, campus. Au Sud, le pôle de loisirs du Carré de Soie est réalisé.
- Rénover et créer des équipements publics de proximité.

Les objectifs du volet habitat du Grand Projet de Ville :

- Diversifier un parc de logement trop uniforme.
- Rééquilibrer l'offre logements sociaux/logements privés.

Le volet habitat repose sur un programme d'actions pour lequel trois grandes orientations ont été définies :

- Favoriser le développement de l'offre privée.
- Renouveler l'offre de logement social.
- Conforter le parc social maintenu et le parc privé, notamment les copropriétés en difficulté.

Une des opérations majeures de ce programme est la recomposition et le développement du centre ville. Deux opérations d'aménagement se sont succédées, la première ZAC du Centre ville est achevée, elle a produit 500 logements ; plus de 700 logements sont prévus dans la seconde ZAC Hôtel de ville en cours.

Le renouvellement urbain du quartier Pré de l'Herpe, Mas du Taureau – 2.300 logements – constitue également une opération majeure avec un objectif de renouvellement de 70% de ce parc, de création d'une trame urbaine nouvelle.

Une première phase opérationnelle a été réalisée avec la démolition de 715 logements. La deuxième phase opérationnelle est engagée pour la démolition de 399 logements. L'opération de relogement a commencé en janvier 2009.

Conformément au protocole d'agglomération, 50% au minimum de l'offre démolie doit être reconstituée sur la commune, et le solde sur le reste de l'agglomération. La ville souhaite maintenir le volume de l'offre de logements sociaux et s'appuyer sur la dynamique immobilière pour tendre vers un nouvel équilibre logement social/logement privé.

L'attractivité résidentielle est aujourd'hui confortée avec la livraison de 2 343 logements sur la période 2005-2010, soit :

- 1 495 logements en accession.
- 573 logements locatifs sociaux PLUS et PLAI.
- 169 logements locatifs sociaux PLS.
- Une résidence service de 106 lits.

La répartition de la production livrée est ainsi la suivante :

PLUS et PLAI : 24,4%

PLS : 7,2%

Structure d'hébergement : 4,5% - financement PLS

Accession : 63,8%

S'appuyer sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et attirer de nouveaux habitants

Après une période de décroissance, la commune voit sa population augmenter. Le développement des opérations nouvelles atteste d'une nouvelle dynamique et participe à l'attractivité de la commune.

La ville dispose d'importantes capacités résidentielles. L'enjeu pour la commune de Vaulx en Velin réside dans la mobilisation de ces capacités pour des opérations répondant aux objectifs qu'elle s'est fixés : produire une offre adaptée aux besoins de la commune et attractive afin de soutenir la reprise démographique et conforter la dynamique sociale enclenchée par l'action conduite dans le cadre du GPV.

Les perspectives de développement immobilier sont très importantes.(voir tableau pp 13-15).

Les capacités résidentielles de la commune à venir, de l'ordre de 8 200 logements, se répartissent ainsi :

- 765 logements dans les opérations immobilières identifiées aujourd'hui.
- 700 logements dans les premières opérations de reconstruction sur le territoire Mas du Taureau / Pré de l'Herpe.
- 1 655 logements dans les opérations d'aménagement en cours
 - ZAC Hôtel de ville (745),
 - ZAC Grappinière (215),
 - PAE Carré de Soie (695),
- 1 600 logements dans la ZAC Carré de soie à venir.
- Environ 3 500 logements sur diverses zones de développement de la ville.

Sur l'ensemble, 1 500 pourraient être mises en œuvre à court terme, avec des livraisons à horizon 2015. Le rythme de production pourrait être porté à 670 logements par an pour la période de 10 ans entre 2015-2025, soit un rythme nettement supérieur à la moyenne constatée sur la période récente (400 logements par an).

La production de l'offre nouvelle sera orientée pour répondre aux objectifs poursuivis :

- Rééquilibrer l'offre en favorisant une baisse du taux de logement social par le développement d'une offre d'habitat privé.
- Répondre aux besoins des ménages modestes avec une production locative sociale représentant environ 1/3 de l'offre globale et une production en accession aidée accessible à des primo-accédants.

Le projet habitat à l'échelle de la ville fait l'objet d'un suivi régulier portant sur la réalisation des objectifs de reconstitution, l'évolution globale de l'offre logements, de la part logements sociaux / logements privés dans la production.

Poursuivre le développement et la diversification de l'offre locative sociale au delà de 2011

Bilan des programmations 2007- 2010 :

Sur la période 2007-2010, 1 038 logements sociaux ont été programmés (non compris 180 logements PLS ALLIADE /opération acquisition amélioration)

325 PLUS	(31%)
336 PLUS CD	(32%)
159 PLAI	(15%)
218 PLS	(21%)

Sur l'ensemble, 488 logements ont participé à la reconstitution de l'offre démolie, l'offre nouvelle totalise donc 550 logements.

Objectifs de programmation 2011-2013

Pour la période 2011-2013, la ville de Vaulx en Velin s'engage sur un objectif de programmation de l'ordre de 600 logements sociaux dont 55% participeront à la reconstitution de l'offre démolie et 45% répondent aux objectifs de développement d'une offre locative sociale.

85% des logements envisagés relèvent du PLUS-PLAI, conformes aux besoins sociaux qui s'expriment localement et dans l'agglomération.

15% correspondent à l'objectif de diversification de l'offre au moyen du PLS.

Détail des opérations envisagées sur la période 2011-2013

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
Secteur Le village								
120 rue de la République	GLH	2011	25	22		3		2013
secteur de la digue	HMF	2011	27	27				2014
secteur de la digue	PLS investisseur	2011	12				12	2014
Barges - De Gaulle - Cerisiers / reconstitution	ALLIADE	2011	50		30		20	2013
Secteur Centre								
ilot Tarvel 2- rue Robespierre /L. Varinier	VEH	2011	17	13		4		2013
ilot 1 ZAC Hôtel de ville secteur Pré de l'herpe	non défini	2012	30	16		4	10	2014
ilot G2 ZAC Hôtel de ville	non défini	2012	40	21		7	12	2014
ilot G3 ZAC Hôtel de ville	non défini	2012	60	34		8	18	2014-2015
résidence sociale / reconstitution	ADOMA	2012	75			75		2014-2015
Secteur Grappinière								
Grappinière - 91 avenue du 8 mai 1945 / reconstitution	GLH	2012	52	17	35			2013
Secteur Verchères Ecoin Thibaude								
	ERILIA	2011	42	21			21	2013
Secteur Pont des planches								
54 avenue Grandclément	GLH	2011	20	14		6		2013

Secteur Carré de soie -la Côte- les Brosses - Sept chemins							
69 rue Alexandre Dumas / reconstitution	ALLIADE	2011	32	9	23		2013
Marhaba / reconstitution	OPAC 69	2011	47	37		10	2013-2014
résidence sociale / reconstitution	ADOMA	2012	75			75	2014-2015
TOTAL 2011 - 2013			604	231	88	192	93
				38%	15%	32%	15%

Développer des produits en accession sociale et abordable

Le développement de produits en accession, ciblés en direction des familles à revenus modestes ou intermédiaires :

- Permet de répondre, dans la proximité, aux besoins de parcours résidentiels de ménages contraints par l'évolution des marchés et limite leur éviation en grande périphérie.
- Améliore la mobilité pour des ménages logés en habitat social lorsque les aides à l'accession mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc social.

Bilan récent 2007-2010 et perspectives 2011-2013

Accession sociale et PASS Foncier	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires
73 logements en accession sociale programmés en 2010 51 ménages ont bénéficié du PASS Foncier			
34-36 Avenue Paul Marcelin	SEMCODA	18	2011
Square des canuts	Rhône Saône habitat	16	2013
77 rue Alexandre Dumas	SFHE - ARCADE	39	2013
Sur la base des opérations identifiées, 60 logements seraient programmés sur la période 2011-2013			
Les Barges	Alliade	60	2013

Les opérations en accession ont rencontré un succès certain avec une commercialisation rapide et un itinéraire de promotion résidentielle pour les acquéreurs.

Les opérations lancées par divers opérateurs (principalement avant 2007), société coopérative ou promoteurs, ont, pour la plupart, permis d'offrir des produits accessibles aux ménages à revenus modestes ou intermédiaires, et notamment à des primo-accédants souhaitant s'installer dans le secteur est de l'agglomération.

Développer des produits locatifs intermédiaires pour favoriser l'accueil de nouveaux arrivants

La part de logements locatifs, privés comme intermédiaires de type PLS, était faible pour une commune située dans un bassin d'emplois important pour l'agglomération. L'offre actuelle ne répondait pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation (apprentissage notamment).

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires et participe à la diversification des produits habitat sur la commune, un des enjeux du Grand Projet de Ville.

La mise sur le marché d'une offre adaptée, accessible aux revenus de jeunes actifs en début de parcours professionnel en particulier (collectif en petites surfaces) ou aux familles (individuel) répond à une demande existante sur le secteur. Offre qu'il convient de positionner dans les zones desservies par les lignes fortes de transports en commun.

La production de logements locatifs intermédiaires en 2007-2010 est de 218 logements soit 21% de la programmation totale de logements sociaux pour cette période.

Globalement, il serait intéressant d'en faire un bilan précis (profil des locataires, délais d'attribution, taux de rotation...).

Le volume de logements locatifs intermédiaires programmés sur la période 2011-2013, n'est pas totalement défini. A ce jour les PLS représentent 15% des logements programmés.

■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale et des flux. Ces outils permettent de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc immobilier.

A titre d'exemple une enquête réalisée en 2010 auprès des ménages entrés dans des programmes neufs livrés en 2008 et 2009, a montré l'attractivité de ces programmes et le bon niveau de satisfaction de ces nouveaux habitants : 95% des habitants se sentent bien au sein de la ville de Vaulx en Velin, 93% sont satisfaits de leur quartier. 65% de ces nouveaux habitants habitaient auparavant une autre commune (80% pour les opérations en accession).

Définir et mettre en œuvre une politique concertée en matière d'attributions

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Elle sera poursuivie et développée, à partir d'une connaissance partagée des besoins et de la demande exprimée (observatoires cités ci-dessus) et d'outils méthodologiques à consolider à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions et s'appuiera sur les groupes de travail mis en place localement dans le cadre des observatoires existants, dont les axes de travail viennent d'être redéfinis :

- Améliorer les outils de connaissance : en rapprochant davantage les outils d'observation (demande et flux) et l'enquête d'occupation sociale triennale du patrimoine HLM, en croisant les données actuelles avec d'autres indicateurs à l'échelle des quartiers (INSEE, CAF).
- Mettre en place un travail partenarial sur les attributions et le peuplement : en améliorant la connaissance des circuits d'attribution, en poursuivant les travaux de la Bourse au logement (cas urgents), en veillant à la mise en place systématique d'une Commission Locale d'Orientation des Attributions (CLOA) avant toute livraison de programmes neufs sur la commune.
- Favoriser un travail partenarial intercommunal garant de politiques d'attribution ouvertes et non ségréguatives – un parc social qui accueille toutes les catégories qui peuvent y avoir accès.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

Les expériences acquises en matière de relogement des locataires au cours des opérations de démolition réalisées antérieurement sur la commune, ont permis de stabiliser et d'identifier les meilleures pratiques à mettre en œuvre en la matière. Une charte du relogement a été définie pour l'agglomération. Le respect et la mise en œuvre de ses principes directeurs s'imposent à toute nouvelle opération de démolition.

Le projet de rénovation urbaine Mas du Taureau Pré de l'Herpe implique un nombre important de démolitions qui seront mises en œuvre en plusieurs phases. Deux de celles-ci sont inscrites dans la convention signée avec l'ANRU.

La première phase concernait le relogement de 490 ménages (+ 16 décohabitations) (au Pré de l'Herpe, chemin G Bachelard et chemin F Ponge, et au Mas du Taureau, chemin du Mont Pilat). Elle s'est achevée au 1^{er} trimestre 2009.

Les ménages ont été relogés selon leur souhait à Vaulx en Velin (58%) et dans d'autres communes. Les relogements à Vaulx en Velin se sont faits sur les différents quartiers de la ville.

Les typologies de logement ont été adaptées aux situations familiales (26% dans un logement plus petit, 23% dans un logement plus grand).

Tous les bailleurs présents à Vaulx en Velin ont été mobilisés, ainsi que quelques bailleurs n'ayant pas de parc à Vaulx en Velin pour des relogements extérieurs.

A l'issue de cette première phase, l'évaluation a conduit à élaborer en concertation avec les représentants des locataires un protocole, déclinaison de la Charte Relogement de l'agglomération afin de préciser le cadre de relogement, le partenariat et les moyens au service de l'opération. Ce protocole a été signé en juin 2009 lors de la réunion de restitution du diagnostic aux locataires, date d'engagement opérationnel de la deuxième phase de relogements.

319 ménages sont à reloger, s'y ajoutent des décohabitations prévisionnelles au nombre de 41. La moitié de ces relogements sera réalisée à la fin de l'année 2010.

Le dispositif de pilotage et de suivi se décline ainsi :

- Une Commission présidée par le Maire, rattachée au comité de pilotage du GPV.
- Un groupe technique partenarial de suivi.
- Un groupe de suivi social autour des situations sociales les plus sensibles.
- Un réseau de suivi de proximité : communication et veille sur le terrain.

Une enquête de satisfaction auprès de tous les ménages relogés est réalisée tout au long de l'opération, elle permet de réajuster les moyens mis en œuvre si nécessaire.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Développer une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Au titre de la programmation 2011, un programme de logements sociaux, 54 avenue Grandclément, doit intégrer la réalisation de deux logements adaptés pour des ménages en sédentarisation.

Gens du voyage

Une aire de passage de 46 places a été réalisée impasse de la Glayre à Vaulx en Velin. Elle répond aux obligations des Villes de Vaulx en Velin et Villeurbanne.

Hébergement temporaire

La Résidence sociale Saint Bruno (gestion Orphelins Apprentis d'Auteuil) a vu sa capacité d'accueil augmentée avec la réalisation de 10 petits logements supplémentaires.

Une résidence sociale de 112 logements à destination de publics jeunes est en cours de chantier au Sud (gestion Habitat Jeunes). Le foyer ADOMA du Mas du Taureau est intégré dans une deuxième phase de renouvellement urbain des quartiers Pré de l'Herpe et Mas du Taureau. L'offre démolie, soit 150 lits, sera reconstituée sur la commune en 1 ou 2 unités de résidence sociale.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Privilégier le développement de formes d'habitat diversifiées, alternatives à la maison individuelle

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, y compris dans une commune disposant de réserves importantes comme c'est le cas pour Vaulx en Velin, afin de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération et limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

De ce fait, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus.

En complément, la Ville a élaboré un Guide Qualité Environnementale dans le Bâti et l'Aménagement Urbain et demande systématiquement aux opérateurs publics et privés d'anticiper sur les obligations réglementaires en systématisant les constructions nouvelles en label BBC et maisons passives.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant**Parc privé**

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives.

Plan de sauvegarde 2003-2009 :

Copropriétés Sauveteurs Cervelières (1443 logements) :

Montant des travaux réalisés : 8 440 000 €, dont 7.580.000 en parties communes.

Les objectifs financiers ont été dépassés montrant le dynamisme qu'ont eu les copropriétés pendant le plan avec l'apprentissage d'une vision patrimoniale. Quatre des treize copropriétés restent néanmoins en difficulté et une veille est à mettre en place. Par ailleurs, les copropriétés sont confrontées à la question de la dégradation des garages parkings dont la requalification ne pouvait être financée par le plan de sauvegarde.

Un dispositif de veille sur le fonctionnement de la copropriété serait nécessaire à l'issue du plan de sauvegarde.

OPAH Les Barges 2009-2012 :

Copropriété de 80 logements

Convention signée fin 2009

Montant des travaux prévus : 780.000 €

Les travaux du bâtiment A (20 logements), objectif principal de l'OPAH, sont en cours et se termineront au 1^{er} semestre 2011.

Une décision reste à prendre par le bâtiment C (40 logements) concernant l'amélioration de ses installations de chauffage.

Copropriété F. Ouest (80 logements) : prédiagnostic réalisé par la copropriété, modalités d'intervention à l'étude en 2011.

Petite cité de la Soie : réflexion en cours, étude 2011.

PIG loyers maîtrisés (dispositif existant à l'échelle de l'agglomération) : Participations ponctuelles en soutien aux propriétaires concernés.

Parc social dans le programme du GPV

Un important programme de réhabilitation du parc HLM s'est mis en œuvre, dans le cadre de la convention avec l'Agence pour la Rénovation Urbaine, pour améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité de l'habitat.

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM		Nombre de logements	Commentaires / échéances
1 527 logements ont été réhabilités entre 2007 et 2010 (convention ANRU)			
Petit Pont	Alliade	50	2007
Rés étud Verchères	Villeurbanne Est Habitat	124	2007
Rés étud Onchères	Villeurbanne Est Habitat	129	2008
Mont Cindre Mont Gerbier	Villeurbanne Est Habitat	199	2008
Pierre Dupont	Alliade	187	2008
La Balme	Alliade	127	2009
Les Brosses	Alliade	148	2009
Rés étud Laplace	Villeurbanne Est Habitat	123	2010
Rés étud Les Plates	Villeurbanne Est Habitat	100	2010
Chénier	Alliade	199	2010

Des réhabilitations ont également été conduites hors périmètre GPV : résidences G Rougé OPAC du Rhône et Alliade, résidences Saunier et Paradis d'Alliade, notamment.

L'amélioration énergétique des bâtiments et le financement de ces projets constituent un nouvel enjeu. Le point pourra être fait avec les organismes dans le cadre de leur plan stratégique de patrimoine.

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou adaptant une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée répond également à ces besoins, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques.

Un produit spécifique a été réalisé par l'OPAC du Rhône, 40 logements adaptés, la Résidence Altair, dans le Centre Ville, à proximité immédiate des services urbains.

Une convention signée avec le PACT permet de soutenir des projets d'adaptation de logements.

→ Les leviers d'action

Les capacités résidentielles de la commune identifiées fin 2010 comptent près de 8 200 logements.

Leur mise en œuvre opérationnelle s'échelonne dans le temps :

- près de 1 500 logements pourraient être livrés d'ici 2015,
- près de 3 500 logements pourraient être livrés entre 2016-2020,
- 3 200 logements pourraient être livrés au-delà de 2020.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
Opérations immobilières programmées entre 2011-2013 (livraison d'ici 2015)					
Village	PROMOGIM	120 rue République	115	25 GLH	2013
Village	SCCV 62 République	62-64 rue République	17		2012
Village	SCI lesGravières	29 rue Lamartine	27		?
Village	Bouygues	secteur de la digue (petits collectifs et maisons individuelles)	71	22 PLS inv.	2014
				27 HMF	2014
Village	ALLIADE	Les Barges (dont 50 en reconstitution et 60 en accession sociale)	130	50	2013
Centre	Nexity SNC Vaulx Tarvel	ilot Tarvel 2 rue Robespierre/ L Varignier	102	17 VEH	2013

Centre	SARL ilot Valdo	Av Salvador Allende - Valdo ilot D	68	26 GLH	2012
Verchères /Ecoin	Erilia	Rue Robert Desnos	42	42	2013
Pont des planches	Grand Lyon Habitat	54 av. GrandClément	20	20	2013
Pont des planches	SCI NOHAO	104 chemin du Gabugy	78		2012-2013
Carré de Soie- La côte Cité Tases	OPAC 69	Marhaba (reconstitution d'un lotissement)	47	47	2013-2014
Carré de Soie - les Brosses Sept Chemins	ALLIADE	69 rue Alexandre Dumas	32	32	2013
Sous-total opérations immobilières 2011 - 2013			749	308	d'ici 2015
Opérations d'aménagement					
Centre					
ZAC Hôtel de Ville : 745 logements programmés entre 2012 et 2020 (465 livrés d'ici 2015)					
dont : 150 logements sociaux 115 logements intermédiaires (30 PLS et accession sociale), 1 résidence sociale (75 logts)					
ZAC Hôtel de Ville - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
		secteur Pré de l'Herpe	30	30	2014
		ilot G2 Hôtel de ville	40	40	2014
		ilot G3	60	60	2014-2015
		résidence sociale ADOMA	75	75	2014-2015
		Logements libres	260		2014-2015
Sous total ZAC Hôtel de ville programmation 2011-2013			465	205	d'ici 2015
Pm Sous-total ZAC Hôtel de ville programmation 2014 et +			280	Env. 50	
Grappinière					
ZAC Grappinière : 217 logements programmés entre 2011 et 2020 (127 livrés d'ici 2015)					
52 logements sociaux, 43 logements Foncière, 32 logements en accession sociale 90 logements libres					
ZAC Grappinière - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
		ilot 2 - logement social	52	52	2013
		ilot 3 -Foncière	43		2013
		ilot 4 - accession sociale	32		2013
Sous total ZAC Grappinière programmation 2011-2013			127	52	d'ici 2015
Pm Sous-total ZAC Grappinière programmation 2014 et +			90		
Carré de soie					
PAE Carré de Soie : 693 logements programmés entre 2011 et 2020 (93 livrés d'ici 2015)					
dont 174 logements sociaux					
PAE Carré de Soie - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
	Rhône Saône Habitat	Square Canuts / rail (54 logts dont 16 en accession soc)	54	38	2013
	SCI Pôle Carré de soie	Square Canuts / rail	16	16	2013
		Logements libres	PLS inv	2013	2013
Sous total PAE Carré de Soie programmation 2011-2013			93	54	d'ici 2015
Pm Sous-total PAE Carré de Soie programmation 2014 et +			600	Env. 120	

Mas du Taureau Pré de l'Herpe Renouvellement urbain : Environ 700 logements programmés d'ici 2020 (90 livrés d'ici 2015)					
Mas du Taureau - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	dont logts locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
		Ilot Pré de l'Herpe Péri Monmousseau - logts libres	27		2014
	Foncière	Ilot Pré de l'Herpe Péri Monmousseau	63		2014
Sous total Mas du Taureau programmation 2011-2013			90		d'ici 2015
		ilot pré de l'herpe- Piscine Genet	70		2015 - 2020
		Mas du taureau - 1 ^{ère} phase 30% logts sociaux	350	100	2015 - 2020
		Mas du taureau - 2 ^{ème} phase	à définir		2015 - 2020
Sous total Mas du Taureau programmation 2014 et +			Env. 600	Env 100	
Carré de soie ZAC Carré de Soie : 1 600 logements programmés au-delà de 2017 (répartition des produits non définie)					
Sous total ZAC Carré de Soie programmation 2014 et +			Env. 1 600		au-delà de 2017
Zones de développement et/ou Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
village		Secteur nord République	500	20%	2014-2020
village		Secteur Sud République	500	20%	2016-2025
village		Secteur Est Village	800	20%	à partir de 2020
village		secteur Franklin (dont maison de retraite)	à définir	?	inconnu
Carré de Soie Les Brosses Sept Chemins		Terrain Bourgeois	350	?	à partir de 2014
Carré de Soie Les Brosses Sept Chemins		Secteur Route de Genas et Les Brosses (foncier Ville/20% logts sociaux)	560	20%	à partir de 2014
les Brosses		les carrières - poudrette	à définir	?	inconnu
Pont des planches		secteur Marché aux puces	450	30%	inconnu
Sous-total zones de développement			env. 3 500		

Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain,

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse du potentiel détaillé ci-dessus (et dans le tableau détaillé en annexe), par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité à agir et orienter la dynamique immobilière (types de programmes, référentiel « habitat durable », etc.).
- Poursuivre la réalisation de réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logements aidés – sociaux et intermédiaires à réaliser).
- Promouvoir le locatif intermédiaire et l'accession sociale dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant un fort pourcentage de logements sociaux, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux.

Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans trois cas :

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés.
- Pour constituer des réserves foncières en lien avec les objectifs du PLH et les enjeux du projet habitat pour la ville.

Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non, et concerne l'ensemble du territoire communal. Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social ou Prêt Locatif Intermédiaire) ou en accession sociale à la propriété ou en location accession (PSLA). De même, un droit de préemption urbain renforcé a été mis en place sur les copropriétés Sauveteurs Cervelières (objet du plan de sauvegarde en cours), Grappinière et Vernay.

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing notes.

Grand Lyon
Délégation Générale au Développement Urbain
Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain
20, rue du Lac – BP 3103
69399 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 63 40 29