



■ Le contexte communal

Charly se situe en limite sud-ouest de l'agglomération, sur le plateau des Etangs. Le territoire communal a longtemps été marqué et structuré par de nombreuses et grandes propriétés qui se sont implantées à proximité du centre – bourg. Elles ont façonné et composent encore aujourd'hui l'espace et les trames viaires de la commune. Elles participent de l'image forte de la commune, très marquée par une présence végétale importante.

La commune se décompose en plusieurs secteurs, développés à des périodes différentes :

- Le centre, qui s'articule autour de deux noyaux : Charly-le-Haut, centre historique à forte valeur patrimoniale et Charly-le-Bas, centre civique et commercial,
- Un tissu pavillonnaire uniforme, peu dense qui s'est étendu sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans les périodes précédentes,
- De vastes terres agricoles, localisées sur le plateau des Etangs, principalement dédiées à l'arboriculture fruitière,
- Une zone d'activités économiques, située en bordure de la RD 36 (secteur Le Poizat).

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	3 874	La commune connaît un développement démographique important depuis 1990, qui s'est infléchi cependant sur la période récente. Elle a accueilli en moyenne 15 nouveaux ménages par an entre 1990 et 2004. Cet apport de populations nouvelles a contribué à revaloriser l'occupation résidentielle de la commune : le revenu moyen de ses résidents est très nettement supérieur à la moyenne du secteur (19 345 €) et de l'agglomération (17 596 €). Il est en forte progression depuis 1998 (progression moyenne sur cette même période de 6% dans le secteur et de 4% à l'échelle de l'agglomération) Environ un ménage sur trois a plus de 60 ans. (moyenne équivalente à celle de l'agglomération).
Population (RP 2004) :	4 006	
Croissance annuelle 1990-1999 :	2.03 % / an	
dont solde migratoire (RGP 99) :	1.78 % / an	
Croissance annuelle 1999-2004 :	1.2 % / an	
Ménages (RGP 99) :	1 340	
Croissance annuelle 1990-1999 :	2.45 %	
Revenus annuels (DGI 2002) :	28 855 €	
Evolution 1998-2002 :	13 %	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	30	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	6	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	4 %	
- part des + 60 ans :	31 %	
Taille moyenne des ménages (RP 04) :	2.83 (2.99 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (RP 2004) :	1 407	Le parc de logement est dominé par le logement individuel avec une proportion très forte de propriétaires occupants. (plus de 3/4 des résidences principales) La proportion de logements sociaux est quant à elle très faible. La commune est soumise à l'obligation de la loi SRU et contrainte de rattraper progressivement le déficit actuel.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.82 %	
Part de logements individuels (RP 04) :	91,8 %	
Part de logements inconfortables :	3 %	
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	néant	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	0.83 %	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	13 %	
Taux de propriétaires occupants (RP 04) :	83,9%	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	12	L'offre existante de logement social est principalement composée de moyens et de grands logements, propices à une occupation familiale.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	277	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 + T2 : 17 % T3 : 33 % T4 : 33 % T5 et + : 17 %	Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants.
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	31	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	non significatif	
Offre annuelle moyenne :	4 logements	
Temps d'attente théorique :	7.7 ans	



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 1990/1999 :	25/an	Le développement immobilier est dynamique et constant depuis 1990, illustrant l'attractivité résidentielle de la commune.
Rythme de construction 1999/2004 :	25/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (SITADEL)	27/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0 % PLUS : 100 % PLS : 0 %	La production récente de logements sociaux a été centrée sur le produit PLUS conformément aux objectifs et engagements de la commune.
Volume des ventes 2001/2004 :	44/an	Le marché de l'immobilier est soutenu. Il est alimenté aux 2/3 par le marché de l'occasion. La part du marché neuf est donc supérieure à la moyenne de l'agglomération (1/4 seulement des ventes). Il comprend essentiellement la vente de maisons individuelles neuves.
Vente de logements neufs :	16/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	12/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	4/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	28/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	11.4/an	
dont neuf :	4.1/an	
dont ancien :	7.3/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003	NR	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 103 logements	La commune dispose encore de capacités résidentielles, même si elle s'est beaucoup développée sur la période récente. Plusieurs réserves sont inscrites au PLU.
Part des capacités du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	5 %	

■ Les enjeux

Charly est une commune de nature très typée du point de vue de l'habitat : parc très familial haut de gamme, population en âge d'activité... qui doit se préparer à répondre aux évolutions de la demande de logement : logements sociaux, logements locatifs et formes d'habitat plus denses.

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.

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	12
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	au moins 194
total 2005-2010	144
total au delà de 2010	au moins 62

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées 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,
- 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.

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
42	30	22

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
42	22

Commentaires et préconisations :

La réalisation de plusieurs opérations mixtes en collectif et en individuel a permis d'accompagner la dynamique immobilière qu'a connue la commune sur la période, mais n'a pas contribué au rattrapage indispensable du déficit de l'offre, qui s'élève encore au 1^{er} janvier 2004, à 277 logements. Les objectifs théoriques en application de la loi SRU sont restés stables entre 2002 et 2005.

L'annulation du POS 2001 a retardé la livraison d'une opération (4 logements PLUS), dont le permis fait de plus l'objet d'un contentieux. Elle est comptabilisée au titre de la seconde période triennale.

La commune est attractive. Le rythme moyen annuel de construction de logements neufs n'est pas très élevé mais il est stable depuis 1990. Les capacités résidentielles de la commune sont réduites. Le développement d'opérations



mixtes constitue le principal vecteur de développement de logement social. Quelques opérations de lotissement sont en projet et devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Elles devraient être comptabilisées au titre de la 3^{ème} période triennale.

De façon théorique, il conviendrait qu'une quinzaine de logements sociaux puissent être développés en moyenne par an afin d'accompagner les dynamiques en cours tout en rattrapant le déficit de l'offre. Les engagements 2005 / 2007 situent pour l'instant le rythme moyen de production à 7 logements sociaux par an.

Les efforts engagés par la commune depuis plusieurs années doivent être poursuivis et renforcés, avec notamment l'appui de la Communauté urbaine. Plusieurs leviers d'action peuvent être mobilisés en ce sens (cf. développements ci-dessous).

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,
- Poursuivre les incitations au développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont des permis de construire 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),
- 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 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

- 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 de logements privés dans le cadre du Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération.

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (69% des ménages du secteurs disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS - FILOCOM 1999).

Le nombre de demandeurs enregistrés est en hausse. Les besoins exprimés portent principalement sur des logements de types T2 (36%) ou T4 (32%). La demande est locale : 48% des demandeurs résident dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône. La proportion de demandeurs âgés est significative : 36% des demandeurs ont 60 ans ou plus. La demande des jeunes ménages s'établit comme suit : 28% des demandeurs ont entre 20 et 50 ans et 24% entre 30 et 40 ans. Le profil des demandeurs semble moins fragilisé que le profil moyen de l'agglomération et du secteur : 40% des ménages inscrits disposent de revenus inférieurs au plafond du PLAI (contre 80% pour l'ensemble de l'agglomération).



Les demandeurs sont majoritairement des familles avec 1 ou 2 enfants (52%). Les isolés, quant à eux représentent 36% des demandeurs enregistrés.

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

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 de la question des attributions).

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

La part du locatif privé est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux. La mise sur le marché d'une offre adaptée (collectif et individuel) répondra à une demande de nouveaux actifs sur le secteur.

En effet, le parc en accession ne répond pas aux besoins des jeunes ménages ou des ménages en mutation du sud - ouest lyonnais. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre par des logements locatifs (collectifs et individuels).

■ 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.

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable la mise en œuvre d'une stratégie d'agglomération qui reste à ce jour à préciser. Les actions qui en découleront 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 de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes. Il s'agit de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération pour 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, afin notamment de privilégier des formes d'habitat individuel plus denses.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé et HLM

Aucun besoin spécifique 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, type PLA I, pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Aucun besoin spécifique identifié.



■ Le contexte communal

Située à la jonction des coteaux et vallons de l'Ouest avec de la vallée du Rhône, Irigny est une commune périurbaine de 2^{ème} couronne, dont le territoire se divise en trois entités géographiques :

- A l'Ouest, le plateau domine le fleuve d'une centaine de mètres, occupé en partie par des vergers et friches agricoles et sur le quel en limite orientale se situe le centre-bourg. Des quartiers en périphérie se sont développés successivement à partir des années 1960. Composés d'immeubles collectifs sociaux et de copropriétés privées, en 1^{ère} couronne, ils se sont étendus en zones d'habitat pavillonnaire diffus,
- Au centre, un secteur boisé à forte déclivité sur lequel pèsent des risques géologiques inscrits au PLU, dont l'ensemble renforce la valeur paysagère du site,
- A l'est, une plaine alluviale enserrée entre le bas de la colline et le cours du Vieux Rhône. Ce secteur est traversé par la voie ferrée et desservi par la RD15. Il s'élargit au nord en direction de la zone d'activités d'Yvours et des secteurs d'habitat Yvours - La Mouche, et au sud, vers l'île Tabard partagée avec Vernaison.

La desserte de la commune est assurée par plusieurs infrastructures : la RD 15 (nord/sud) qui se raccorde à l'A450 et par la RD17 (ouest/est)

Territoires en politique de la Ville : OUI

Yvours (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	8 330	La commune a connu une croissance démographique importante sur la période 1990/1999. Elle a accueilli en moyenne 38 ménages supplémentaires par an. Son solde migratoire négatif est lié au phénomène de décohabitation.
Croissance annuelle 1990 -1999 :	0.51% / an	
dont solde migratoire (RGP 99) :	- 0.24% / an	Le niveau moyen des revenus de ses résidents est légèrement supérieur à la moyenne de l'agglomération (17 596 €). La proportion de ménages pauvres est de 8%, ce qui situe la commune dans la moyenne des communes du secteur, en revanche en dessous de la moyenne de l'agglomération (12%).
Ménages (RGP 99) :	2 841	
Croissance annuelle 1990-1999 :	13%	La commune est relativement « jeune » et conserve une composition familiale significative, même si la taille de ses ménages a diminué depuis 1990.
Revenus annuels (DGI 2002) :	18 121€	
Evolution 1998-2002 :	6%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	244	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	97	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	8%	
- part des + 60 ans :	26%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99)	2.89 (3.13 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	2 964	Le développement de la commune se poursuit. Le nombre de ses résidences principales a encore augmenté sur la période récente.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.78%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	57%	La proportion de logements sociaux est suffisante au regard des obligations de la loi SRU. Elle est en revanche en constante diminution depuis plusieurs années.
Part de logements inconfortables :	3%	
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	néant	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	21.63%	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	15%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	61%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	641	La répartition typologique de l'offre de logements sociaux sur la commune est relativement équilibrée et cohérente avec les besoins exprimés.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 + T2 : 20% T3 : 30% T4 : 31% T5 et + : 17%	La pression de la demande est importante et l'offre annuelle (en rotation) ne permet pas de satisfaire les demandes dans des délais convenables. Une partie des besoins se reporte à l'échelle intercommunale du secteur des Lônes et Coteaux du Rhône.
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	105	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	non significatif	
Offre annuelle moyenne :	125 logements	
Temps d'attente théorique :	1.2 ans	

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 1990/1999 :	26.3/an	Le rythme de construction s'est accéléré depuis plusieurs années. L'attractivité résidentielle de la commune s'est renforcée.
Rythme de construction 1999/2004 :	36/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (SITADEL)	42/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 14% PLUS : 75% PLS : 25%	La production de logement social a été centrée sur le PLUS principalement.
Volume des ventes 2001/2004 :	90/an	Le marché de l'immobilier est soutenu. Il bénéficie de la dynamique générale et est principalement alimenté par le marché de l'occasion, même si le marché du neuf représente encore le tiers du marché.
Vente de logements neufs :	30/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	21/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	9/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	60/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	10.2/an	Les prix moyens observés en 2003 et 2004 rendaient encore la commune accessible aux ménages à revenus intermédiaires.
dont neuf :		
dont ancien :	3.4/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	6.8/an neuf : 1 811€/m ² ancien : 1 320 €/m	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 240 logements en attente	Les capacités résidentielles de la commune sont limitées à court et moyen terme. Elles représentent environ 6 années et demi de développement si le rythme moyen de développement se maintient. Elles sont principalement alimentées par la dernière tranche de la ZAC. Le potentiel de développement à long terme pourrait être abondé par certains tènements « réservés » au PLU (secteur de Garantèze).
Part des capacités du secteur PLH :		
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	7%	



■ Les enjeux

Irigny est une commune relativement typée du point de vue de l'habitat : le parc de logement est caractérisé par une occupation familiale relativement aisée. La présence de secteurs pavillonnaires est importante. L'offre locative sociale est juste suffisante au regard de la loi SRU mais principalement regroupée autour de deux quartiers, Yvours au nord de la commune et Hauts de Selettes au sud (75% de l'offre totale). Par ailleurs, la commune accueille une population majoritairement en âge d'activité.

Les réserves foncières sont limitées à court et moyen terme. Elles sont principalement résiduelles dans les secteurs déjà urbanisés, pavillonnaires et en centre – bourg. La réalisation de la ZAC du centre constitue la dernière opération immobilière importante avant l'ouverture à l'urbanisation, à plus long terme, de nouveaux secteurs significatifs.

Pour autant, la commune devra répondre dans les années à venir à une double pression :

- Rareté foncière et hausse des prix provoquant une pénurie de logements accessibles pour les ménages fragilisés par l'évolution des marchés,
- Nécessité de privilégier des formes urbaines économes en ressources foncières.

Une légère tendance à la baisse démographique pourrait se confirmer sur la période récente, principalement due au phénomène de décohabitation, non compensé par l'arrivée suffisante de nouveaux ménages à composante familiale. La commune souhaite enrayer cette tendance et stabiliser son niveau de population, voire favoriser une croissance démographique modérée (9 000 habitants pourrait constituer un objectif à terme). Dans ces termes, l'enjeu principal en matière d'habitat sera de favoriser le développement d'une offre résidentielle accessible au plus grand nombre afin de :

- Limiter les départs en permettant des itinéraires résidentiels internes à la commune,
- De capter de nouveaux habitants grâce à une offre concurrentielle du centre de l'agglomération notamment.

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 actuelle,
- 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 contraint 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.



■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	au moins 27
Opérations d'aménagement	
sous-total	environ 150
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	environ 60
total 2005-2010	au moins 240
total au delà de 2010	à définir

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées 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 connaissance des potentiels résiduels et renforcer la capacité à agir,
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper certaines 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.

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 actuelle

Bilan de la programmation 2002/2004 et perspectives

La dernière opération locative sociale (PLS) a été mise en service en 2005 (logements de fonction de la gendarmerie). De nouveaux programmes sont envisagés (cf. détail en annexe). Les besoins locaux sont importants. L'évolution des prix de l'immobilier exacerbe la pression. Par ailleurs, et ce malgré un potentiel foncier relativement limité, les capacités résiduelles de développement de la commune devraient assurer un accroissement constant des résidences principales de la commune à court terme. La proportion de logement social pourrait redescendre en dessous le seuil légal des 20%, notamment à la livraison des derniers programmes de logement prévus dans le cadre de la ZAC du Centre.

Compte tenu de ces éléments, le développement d'une production régulière et diffuse de logements sociaux en accompagnement de la dynamique immobilière constitue pour la commune un objectif pour stabiliser la proportion existante de logement social (cf. l'ensemble des leviers d'action qui peuvent être mobilisés, ci-dessous).

L'aménagement futur de nouveaux secteurs de développement devra comporter une part suffisante de produits aidés, en particulier en logements PLUS afin de rééquilibrer la structure de l'offre.



Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (69% des ménages du secteurs disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 1999). Les demandeurs enregistrés sur la commune sont majoritairement des personnes jeunes (54% ont moins de 39 ans), sans enfants (44%). Un ménage sur trois est monoparental (33%). Globalement, ils disposent de revenus modestes mais sont moins souvent en situation de précarité que le profil moyen enregistré dans l'agglomération. 62% d'entre eux ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI (80% dans l'agglomération) et 69% d'entre eux disposent de revenus du travail (59% dans l'agglomération). Leurs demandes portent en majorité sur les moyens et grands logements : T4 : 36% et T3 : 35%.

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 de la question des attributions).

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).
- 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.

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.

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant 21.63% de logements sociaux au 1er janvier 2004, le droit de préemption pourra être motivé pour la production de ce type de logements, dans les cas suivants :

- Accompagner la dynamique de développement immobilier de la commune,
- Reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue,.
- Créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés.

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 en accession sociale à la propriété ou en location - accession (PSLA).

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



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

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de typologies de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 4 ans, les ménages à revenus moyens sont contraints de s'éloigner pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien.

Irigny est située dans un bassin d'emploi important (près de 34 000 emplois à l'échelle des Lômes et Coteaux du Rhône) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. L'un des trois grands centres hospitaliers de l'agglomération se situe pour partie sur son territoire. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.

Le parc susceptible d'y répondre reste très faible : il représente moins d'un cinquième des résidences principales de la commune, dont une part de locatif intermédiaire (type PLS) très faiblement développé jusqu'à présent.

Il s'agit par conséquent de :

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité pour favoriser l'accueil des populations mobiles (à la condition de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS, qui demeure prioritaire),

- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable et « sociale ».

La commune pourra soutenir le développement de ces opérations, y compris en acquisition-amélioration compte tenu de ses capacités limitées de développement en logements neufs.

Les leviers d'action

Les leviers d'action à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux développés ci-dessus en faveur du logement social.

■ 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.

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 de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes. Il s'agit de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération pour 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, afin notamment de privilégier des formes d'habitat individuel plus denses.



■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc HLM

Plusieurs opérations de réhabilitation viennent d'être réalisées sur les patrimoines d'AXIADE (le Stade, le Bourg) et HMF (les Cigales). D'autres sont en cours ou projetées dès 2006 ou à plus long terme :

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Adresse	Projet	Nombre de logements	Années de réalisation
Selettes	SA G ROSSET	74 route de Vernaison	restructuration	10	en cours
Le Chapoly	AXIADE	19 à 39 chemin Ferme Laval	réhabilitation façades	104	2006
Le Domaine	AXIADE	avenue Charles de Gaulle	à définir	164	2010
total				278	

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté (PLAI)

De nombreuses familles issues du voyage sont sédentarisées sur la commune. Des opérations de relogement sur la commune pourront être développées selon les besoins. D'autres situations peuvent également être identifiées et nécessiter le développement d'une offre d'habitat adapté (PLAI) pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche concertée et sur mesure.



■ Le contexte communal

Située en continuité urbaine de Lyon, La Mulatière s'étire le long du site du Confluent, puis du Rhône jusqu'à l'Yzeron. Ce territoire très étroit (151.56 ha hors surfaces d'eau, dont 45 % en zone naturelle) est fortement contraint par sa géographie (balme inscrite en périmètre de risque) et supporte un fort transit routier et autoroutier. La commune remplit aujourd'hui principalement une fonction résidentielle.

Territoires en politique de la Ville : Le Confluent (catégorie 2), Le Roule (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Dispositif partenarial : OUI

Population

Population (RGP 99) :	6 733	Une baisse du nombre d'habitants résultant de la diminution de la taille des ménages et de la faiblesse de l'augmentation des résidences principales.
Population des ménages (RGP 99) :	non disponible	
Population des ménages (RGP 2004) :	-0.89 %/an	Des revenus moyens inférieurs de 5 % à ceux observés dans le Grand Lyon, et de 14 % à ceux du Coteaux du Rhône.
Croissance annuelle 1990 -1999 :	-1.59 %/an	
dont solde migratoire (RGP 99) :	2 984	
Croissance annuelle 1999 - 2004 :	0.01 %	
Ménages (RGP 99) :		Une population vieillissante qui se traduit par une taille des ménages réduite.
Croissance annuelle 1990-1999 :		
Revenus annuels (DGI 2002) :	16 713 €/an	
Evolution 1998-2002 :	1% (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	348 (11.1%)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	140	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	10 %	
- part des + 60 ans :	34 %	
Taille moyenne des ménages (RGP 99)	2.22	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3 122	Un nombre de résidences principales en stagnation, en raison du faible potentiel foncier disponible.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.53 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	7 %	
Part de logements inconfortables :	2 %	
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	OUI - 3 logts	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	21.08 %	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	28 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	50 %	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	658	Une demande de logements sociaux en ralentissement apparent, détendant le marché, qui présente cependant une file d'attente théorique de plus d'un an.
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 26 % T3 : 43 % T4 : 21% T5 et + : 10 %	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	79	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	-27 (- 25%)	
Offre annuelle moyenne :	71	
Temps d'attente théorique :	1.1 ans	



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune non soumise à l'obligation.

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	4/an	L'activité de la construction, bien qu'en léger accroissement, se situe à un très faible niveau.
Rythme de construction 1999/2004 :	7/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	12/an	Une production de logement social neuf nulle depuis 1999.
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0 PLUS : 0 PLS : 0	
Volume des ventes 2001/2004 :	88/an	Un marché de l'accession essentiellement porté par les transactions dans l'ancien.
Vente de logements neufs :	9/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	2/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	7/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	79/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	13.0/an	
dont neuf :	1.3/an	
dont ancien :	11.7/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 2 392 €/ m ² ancien : 1 530 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées:	-	La commune ne dispose d'aucune capacité résidentielle devant elle. Seul le renouvellement de la commune sur elle même peut modifier son parc.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	0 %	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	0.2 %	

■ Les enjeux

Devant la rareté du foncier disponible, les marges de manœuvre de La Mulatière sont faibles et les enjeux consistent en l'adaptation du parc aux évolutions des besoins des ménages :

La réduction de la taille des ménages, l'accroissement de la mobilité des actifs, le vieillissement de la population, et le maintien de loyers et de prix admissibles par toutes les gammes de clientèle, en particulier des mulatins.

Le renouvellement de la ville sur elle même et l'adaptation du parc ancien aux besoins actuels et futurs constitue les axes prioritaires d'action de la commune.

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 les capacités résidentielles relativement contraintes 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.

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

Le potentiel de construction est faible et la commune ne dispose d'aucune zone d'urbanisation future.

Les leviers d'action

- Effectuer un repérage du potentiel de fonciers libres ou sous-occupés de la commune ainsi que des mutabilités immobilières potentielles,
- 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.

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

Bilan de la programmation 2002-2004

Projets	Réalisés
0	0

Bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, le taux de logement sociaux de la commune est proche du seuil des 20 %. Pour se maintenir à l'équilibre, il est indispensable de produire une part de logements sociaux d'au moins 20 % de la production globale de logements, même dans le cas d'une faible activité (2 à 3 logements pour un volume de 12 logements annuels, selon les rythmes actuellement observés).

Engagements PLH 2005/2007

Aucun projet n'a été identifié.

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux du Rhône : 69 % des ménages du secteurs sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

79 demandeurs de logements sociaux ont été répertoriés par l'observatoire ODELOS en 2003.

Plus du 1/3 des ménages demandeurs sont âgés de plus de 50 ans, et près de la moitié sont des personnes seules.

Les T2 et T3 rassemblent 72 % des logements souhaités.

81 % des demandeurs disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS.

Privilégier le partenariat local

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).



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).

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant un pourcentage de logements sociaux supérieur à 20 %, n'est donc 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 deux cas :

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou perdue suite aux opérations de renouvellement urbain.
 - Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés
- 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.
- Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non, et concerne l'ensemble du territoire communal.

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). Seulement 5 logements sont concernés d'ici 2010 sur la commune (les autres conventions arrivent à échéance après 2012).

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

Si le développement de logements individuels est faible sur la commune, il consomme néanmoins un espace de plus en plus rare.

L'Agenda 21 du Grand Lyon préconise d'économiser les ressources foncières au sein de chaque commune de l'agglomération.



■ **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

OPAH Rhône Aval :

Dans le cadre de l'OPAH Rhône aval, initiée à l'automne 2005 et opérationnelle pour une durée de 5 ans, « le Victoria » fera l'objet d'une OPAH classique (197 logements).

Projet d'OPAH Renouvellement urbain :

Une étude habitat et une étude d'aménagement urbain est lancée mi-2005 sur un secteur comprenant une partie du Confluent et sur la rive Nord de l'Yzeron ainsi que sur La Saulaie et le secteur Yzeron-Sémard à Oullins, qui pourrait déboucher sur une OPAH renouvellement Urbain. Les résultats sont attendus pour début 2006.

Parc HLM

	Nombre de logements
Projet de réhabilitation	
sous-total	30

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ **Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires**

Habitat adapté

Développer ponctuellement 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.

■ **Traiter les situations de mal logement dans le parc existant**

La Mulatière participe à la MOUS saturnisme-insalubrité-indécence.



■ Le contexte communal

Oullins est une commune située au Sud du confluent, qui s'est développée sur une triple armature environnementale : le vallon de l'Yzeron, les pentes et balmes à l'ouest, support de l'urbanisation résidentielle et à l'est, la plaine alluviale du Rhône, au passé industriel. Coupée du fleuve par l'autoroute A7, Oullins porte un enjeu stratégique d'entrée Sud de l'agglomération. Depuis quelques années, la commune a vu son potentiel résidentiel se renforcer, grâce à une offre de logement renouvelée sur un marché porteur. Ce phénomène devrait s'accroître avec l'approche de la mise en service du métro (2013).

Territoires en politique de la Ville : La Saulaie (catégorie 1), Le Golf (catégorie 2), Ampère (catégorie 3)
Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	25 183	Une population en baisse entre 90 et 99 liée à la conjugaison d'un manque d'espace et d'une diminution de la taille des ménages, qui présentent des revenus moyens inférieurs à ceux de l'ensemble de la Communauté urbaine (-2 290 €/an) et du secteur des Coteaux du Rhône (-4 040 €/an).
Croissance annuelle 1990 -1999 :	- 0.41 %/an	
dont solde migratoire (RGP 99) :	- 1.05 %/an	
Croissance annuelle 1999 - 2004 :	non disponible	
Ménages (RGP 99) :	11 091	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.31 %	
Revenus annuels (DGI 2002) :	15 306 €/ an	
Evolution 1998-2002 :	+ 3 % (€ constants)	Un poids de ménages âgés important, mais des jeunes ménages en proportion plus présents que sur l'ensemble des Coteaux du Rhône.
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	1 004 (8.4 %)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	318	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	12 %	
- part des + 60 ans :	33 %	
Taille moyenne des ménages (RGP 99)	2.23	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	11 968	Un nombre de résidences principales s'amplifiant depuis quelques années, mais à un rythme moins soutenu que sur l'ensemble des Coteaux du Rhône (0.73%/an)
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.51 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	18 %	
Part de logements inconfortables :	3 %	Un nombre de logements inconfortables en 1999 situé dans la fourchette haute de l'agglomération, témoin de la présence d'un parc ancien difficile à réhabiliter.
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	NON, mais besoins exprimés	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	16.47 %	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	31 %	Un parc de logement diversifié par sa destination, dont certains segments sont fragilisés (parc ancien dégradé, copropriétés en difficulté).
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	52 %	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	1 971	Un parc de logement sociaux dont la rotation permet une offre de 266 logements par an, insuffisante pour répondre à la demande, générant un temps d'attente théorique de 2 ans et demi.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	422	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 19 % T3 : 39 % T4 : 32 % T5 et + : 10 %	
Démolition ANRU prévues 2004-2009 :	26	
Reconstitution prévue 2004-2009 :	18	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	Suivi communal	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	671	
Evolution 2001/2003 (Odelos) :	-155 (- 23 %)	
Offre annuelle :	266	
Temps d'attente théorique :	2.5 ans	



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	Commune soumise à l'obligation de réaliser une aire de 16 places de passage. La commune doit désigner un terrain.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	77/an	Un rythme de construction en croissance régulière.
Rythme de construction 1999/2004 :	84/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 (SITADEL) :	100/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 12 % PLUS : 61 % PLS : 27 %	Les trois-quarts de la construction locative aidée sont des produits PLAI et PLUS.
Volume des ventes 2001/2004 :	420/an	Un marché de l'accession assez dynamique où les prix de l'ancien demeurent accessibles à une population à revenus moyens.
Vente de logements neufs :	87/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	4/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	83/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	333/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	16.7/an	
dont neuf :	3.5 /an	
dont ancien :	13.2 /an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 2 450 €/ m ² ancien : 1 460 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	778 logements
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	A définir
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	21 %

■ Les enjeux

Oullins devra répondre dans les années à venir à une double pression : celle de la proximité de la ville centre et ses corollaires, rareté foncière et hausse des prix, qui se renforcera à l'approche de la date de mise en service du métro, et des besoins en logements notamment sociaux et à prix modestes, pour répondre aux besoins de la population locale et aux enjeux de rééquilibrage de l'agglomération.

Parallèlement, l'amélioration et la stabilisation du parc ancien et dégradé sont à poursuivre, en particulier sur le quartier de la Saulaie.

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 poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants,
- En privilégiant une densité urbaine traditionnelle, respectueuse de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint 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,
- En remplissant les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

■ Le programme d'action

Accélérer la libération des sites mutables

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
total court terme	237
total moyen terme	98
Opérations d'aménagement	
total	443 à 453
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
total	0
total	778 à 788

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel 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,
- Mobiliser des moyens pour constituer des réserves foncières opérationnelles à court, moyen et long terme pour répondre aux enjeux de la commune.

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
65	92	174

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
63	117

Sur la période 2002-2004, 124 logements sociaux ont été financés sur la commune. Pour cette période triennale passée, l'Etat a tenu compte de 50 logements financés ou livrés en 2001, portant les comptes officiels à 174 logements.

Les réalisations concernant le logement social ont dépassé les engagements de la commune. Les logements construits et financés sur la période ont compté près de 75 % de PLUS et PLAI.

Cependant les perspectives sont moins favorables : une opération envisagée lors des prévisions de réalisation 2005-2007 correspondant à 63 équivalents logements (foyer de 100 chambres) a été bloquée en raison de l'extension du périmètre de risque technologique et les opportunités foncières font défaut.



Opérations de démolition / reconstruction 2005/2008

	Nombre de logements
Démolitions	
total	32
Reconstructions	
total	28

Les démolitions de logements sociaux doivent faire l'objet d'une reconstitution à 100 %.
Il manque 4 logements sociaux pour atteindre l'objectif sur la période.

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux du Rhône : 69 % des ménages du secteurs sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 527 ménages demandeurs de logement social. 38 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 35 % un logement de type 3 et 23 % un grand logement (T4/T5). 306 ménages habitent déjà la commune d'Oullins, 51 ménages habitent Lyon et 53 habitent une commune du secteur Rhône Aval. Près de 40 % des demandeurs sont des isolés. On compte 14,6 % de familles monoparentales, 28,8 % de ménages avec enfants et 16 % de couples sans enfants.

74 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social.

La mairie enregistre un volume de demandeurs supérieur, qui est alimenté en partie par des ménages mono-parentaux et des personnes cherchant à quitter le parc locatif privé devenu très onéreux.

Privilégier le partenariat local

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).

Les leviers d'action

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

- Poursuivre l'action foncière en faveur du logement social en cohérence avec la problématique des quartiers et les projets d'urbanisme ou de renouvellement urbain (périmètre de vigilance, prospection, acquisition amiable et préemption, en concertation étroite avec la commune),
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs pour les opérations en « diffus ». Etudier la possibilité d'inscrire lorsque cela est possible, 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),
- Profiter des opérations d'aménagement urbain pour atteindre les objectifs de rééquilibrage de l'habitat de la commune.
- 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. (ZAC Narcisse Bertholey).

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

- 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 de logements privés 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) : 35 logements conventionnés sur Oullins seront concernés d'ici 2012, dont 12 en 2005/2006.

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

La part du locatif privé est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux. La mise sur le marché d'une offre adaptée (collectif et individuel) répondra à une demande de nouveaux actifs sur le secteur. En effet, le parc en accession ne répond pas aux besoins des jeunes ménages ou des ménages en mutation du sud-ouest lyonnais. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre par des logements locatifs (collectifs et individuels).

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de typologies de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire.

Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité.

Dans le secteur coteaux du Rhône, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages. En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 4 ans, les ménages à revenus moyens sont contraints de s'éloigner des communes centre et de première, voire 2ème couronne pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien.

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité (à la condition de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS, qui demeurent prioritaires),
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable, en développant des opérations neuves « aidées ».

Les leviers d'action

Les leviers d'action à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux développés ci-dessus en faveur du logement social.

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

La réhabilitation du parc privé ancien d'Oullins est l'un des enjeux majeurs de la commune.

Plusieurs outils d'intervention sur la réhabilitation du parc privé sont, soit mis en place, soit en cours d'étude.

L'OPAH Rhône Aval

La copropriété « Les Ifs » (220 logements) est concernée par l'OPAH Rhône Aval portant sur 20 copropriétés et 7 lotissements répartis dans 6 communes du sud de l'agglomération : Feyzin, Pierre-Bénite, Oullins, Saint-Genis-Laval, La Mulatière et Saint-Fons. L'étude de faisabilité a fait apparaître la nécessité d'intégrer cet ensemble immobilier dans le cadre d'une OPAH Copropriétés. L'OPAH Rhône Aval a été lancée à l'automne 2005 et sera opérationnelle pendant 5 ans.



Projet d'OPAH Renouvellement urbain

Une étude habitat en vue d'une OPAH Renouvellement Urbain est lancée en juillet 2005 sur les secteurs Yzeron-Sémard et Saulaie (partiellement) et une partie du confluent sur la rive Nord de l'Yzeron à La Mulatière en juillet 2005. Cette étude est croisée avec une étude d'aménagement urbain menée dans le même temps.

PIG Loyer maîtrisés

Un projet de Programme d'Intérêt Général (PIG) visant à produire des logements à loyers maîtrisés, est mis en place en 2005 à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre, des aides financières aux travaux pourraient être attribuées par les collectivités locales en complément des subventions de l'ANAH, ce qui n'est actuellement pas possible en dehors de certains périmètres opérationnels.

Parc HLM

	Nombre de logements
Demande de programmation 2005/2007	
total	174

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat intermédiaires, 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.

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

La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 16 places de passage dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage. Elle doit désigner un terrain et avoir étudié la faisabilité de son aménagement avant la fin de l'année 2006 pour respecter les délais prévus par la loi.

Hébergement temporaire

Les communes de la 1ère couronne, ou disposant d'une bonne desserte en transports en commun, peuvent accueillir une résidence sociale en reconstitution de l'offre de foyers démolie dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Quinquennal de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PQFTM).

■ **Traiter les situations de mal logement dans le parc existant**

Une mission de conseil et d'appui technique

Depuis plusieurs années, une mission est en cours dans le cadre d'une commande passée par la ville. Il s'agit d'apporter conseil et appui techniques aux propriétaires et aux locataires de logements dégradés et contenant des peintures au plomb accessible, en s'appuyant sur les aides du droit commun.

La MOUS saturnisme

Une mission d'animation visant à lutter contre le saturnisme est en cours depuis 1994 à l'échelle de l'agglomération, sous la maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon. La mission initiée par la Ville en 1996 va désormais se poursuivre avec le Grand Lyon.



Secteur : Lônes et coteaux du Rhône

■ Le contexte communal

Localisée à l'entrée sud de l'agglomération dans le couloir rhodanien, la commune de Pierre-Bénite s'est développée sur la colline du Perron et la plaine alluviale du Rhône. Son territoire se décompose en quatre entités distinctes répondant à des logiques fonctionnelles propres :

- Le centre-ville et les différents secteurs résidentiels attenants, développés à partir du noyau central historique, de part et d'autre d'un axe nord-sud. Cet axe regroupe sur ses abords, un tissu composite (petits collectifs, maisons individuelles et commerces périphériques). La partie nord de ce secteur est aujourd'hui contrainte dans son développement par l'existence de périmètres de risques technologiques inscrits au PLU, induits par l'activité industrielle localisée à proximité. Au Sud Est, à proximité du centre-ville, un secteur d'habitat collectif, le quartier de Haute-Roche,
- Des activités industrielles et pétrochimiques enclavées entre la voie ferrée (à l'ouest) et l'autoroute A7 (à l'Est), prolongées au Sud par un tissu industriel plus traditionnel (La Mouche et Yvours),
- Des espaces naturels, composés de lônes et d'îles, connectés en limite Est, au Rhône,
- A l'ouest, le grand équipement public hospitalier du sud de l'agglomération, le CHU Lyon-Sud.

Pierre-Bénite bénéficie d'une desserte importante. Elle se situe au croisement d'un réseau important de voiries d'agglomération : longée par l'A7, elle est rapidement connectée avec le centre de l'agglomération et les grandes infrastructures de voirie, boulevard périphérique Laurent Bonneval, Boulevard Urbain Sud (BUS). Elle est également desservie par une ligne de chemin de fer (Lyon-Givors), dont la desserte sera, à terme, améliorée et connectée au réseau de transports en commun de l'agglomération.

Territoires en politique de la Ville : OUI - Les Hautes Roches (catégorie 1)

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population totale (RGP 99)	9 963	La commune de Pierre Bénite connaît une relative stabilité démographique depuis 1990. Le solde migratoire est négatif, à l'instar des communes limitrophes du secteur (solde migratoire moyen du secteur : -0.74%/an) Cependant, le nombre de ménages supplémentaire accueillis en moyenne par an a considérablement augmenté sur la période récente : environ 60 nouveaux ménages se sont installés par an entre 1999 et 2004, contre 22 entre 1990 et 1999. L'occupation résidentielle reste modeste, les revenus moyens sont inférieurs à ceux du secteur (19 345 €) et de l'agglomération (17 596 €). Leur revalorisation est moindre que celle enregistrée dans le secteur (+6%). Logiquement, la part des ménages pauvres est plus importante que dans le secteur ou l'agglomération (respectivement 13% et 11%).
Population « ménages » (RGP 99)	9 739	
Population « ménages » (RGP 2004) :	9 949	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.44%/an	
dont solde migratoire :	-0.51%/an	
Croissance annuelle 1999-2004 :	0.43%/an	
Ménages (RGP 99) :	3 587	
Croissance annuelle 1990-1999 :	6%	
Revenus (DGI 2002) :	13 674 €	
Evolution 1998-2002 :	3%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	510	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	196	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	9%	
- part des + 60 ans :	32%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.72 (2.76 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3 950	Le nombre de résidences principales augmente. Deux logements existants sur trois sont des logements collectifs, même si d'importants secteurs pavillonnaires coexistent. 20% du parc a été construit avant 1948. La proportion de logements inconfortables est identique à celles du secteur et de l'agglomération, soit 3% des résidences principales.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.49%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	36%	
Part de logements inconfortables :	12%	
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	3 dossiers traités	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	23.92%	Le taux de logement social est suffisant au regard de la loi SRU. On peut cependant noter le déséquilibre de sa répartition géographique : 87% des logements sociaux sont localisés sur le quartier des Hautes Roches, classé en catégorie 1 au Contrat de Ville.
Taux de locataires privés (RGP 99) :	21%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	52%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	945	Le parc HLM de Pierre Bénite subit les mêmes pressions que celles observées à l'échelle de l'agglomération : les taux de rotation et de vacance sont en nette diminution, rallongeant d'autant le délai d'attente théorique d'un logement.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 : 6%	Les principales caractéristiques de la demande : les demandeurs sont jeunes (34% ont moins de 29 ans), en majorité monoparentaux (32% contre 20% pour l'agglomération), une prédominance des familles (57% des demandeurs ont au moins un enfant), 1/4 des demandeurs ont des ressources faibles (inférieures au plafond du PLAI) mais plutôt stables (58%).
	T2 : 11%	
	T3 : 40%	
	T4 : 31%	
	T5 et + : 12%	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	oui	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	694	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	28%	
Offre annuelle moyenne :	50 logements	
Temps d'attente théorique :	14 ans	

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 1990/1999 :	41.1/an	Le rythme de construction augmente sur la période récente confirmant l'attractivité résidentielle de la commune qui bénéficie, par report, de la dynamique globale de l'agglomération.
Rythme de construction 1999/2004 :	36/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 (SITADEL) :	57/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0% PLUS : 45% PLS : 55%	La production récente de logement sociaux a permis d'accompagner la construction neuve (stabilité du taux dans un contexte de croissance des résidences principales) et amorce la diversification de l'offre par des produits locatifs intermédiaires (PLS).
Volume des ventes 2001/2004 :	127/an	Le marché de l'immobilier est actif. Il est alimenté aux 2/3 par le marché de la revente.
Vente de logements neufs :	43/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	8/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	35/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	84/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	12.7/an	Malgré des prix de marché en constante augmentation, la commune reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires. Certaines résidences fragiles connaissent des prix moyens inférieurs (exemple : le Soleil autour de 640 €/m ²)
dont neuf :	4.3/an	
dont ancien :	8.4/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1 858 €/m ² ancien : 1 340 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 166 logements	Les capacités résidentielles de la commune sont faibles. Elles ont été considérablement abondées par la ZAC du centre-ville (2ème tranche en cours) et ne sont plus alimentées que par les mutabilités immobilières en diffus ou par l'évolution du zonage UI sur certains secteurs. De plus la commune est couverte par des périmètres de risques technologiques.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	en attente	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	8%	



■ Les enjeux

Les évolutions en cours sur Pierre-Bénite confirment un regain d'attractivité de la commune suscitée à la fois par les dynamiques générales de l'agglomération mais aussi par la réalisation de quelques opérations phares telles que la ZAC du centre-ville.

Cependant, le territoire communal est couvert depuis peu par plusieurs périmètres de risques technologiques, de portée plus ou moins contraignante. Certaines des prescriptions de protection sont extrêmement limitatives et interdisent dorénavant toute construction nouvelle de logement.

Face à de telles contraintes, réglementaires et d'image, l'un des enjeux forts sera de parvenir à préserver un cadre de vie attractif donc de qualité, en poursuivant les actions destinées à améliorer le cadre de vie des habitants et le parc existant (Centre ancien, copropriétés fragiles, logement collectif HLM). Un second volet important concerne l'accès et le maintien dans le logement des populations modestes, particulièrement fragilisées par l'évolution des marchés de l'immobilier.

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant un cadre de vie et d'habitat de qualité

- En poursuivant la requalification du quartier de Haute Roche,
- En favorisant les opérations de valorisation du parc existant (OPAH centre ancien et OPAH copropriété, réhabilitation du parc HLM),
- En diversifiant la production de logements neufs pour répondre aux besoins de parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants.

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

- En facilitant l'accès et le maintien au logement des familles et des ménages aux revenus modestes,
- En traitant les situations de mal logement dans le parc existant,
- En développant une offre d'habitat avec des loyers maîtrisés répondant aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

■ Le programme d'action

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant un cadre de vie et d'habitat de qualité, malgré la présence de risques technologiques

■ Poursuivre la requalification urbaine et sociale du quartier de Haute - Roche

Le quartier compte 4 658 habitants, soit la moitié de la population totale de la commune et regroupe à lui seul, 87% du parc HLM communal. Un certain nombre d'indicateurs confirment la fragilité de l'occupation résidentielle. Malgré une réhabilitation importante d'une partie du patrimoine bâti et des espaces extérieurs du quartier, sa proximité immédiate avec le centre - ville, la présence d'équipements socioculturels et de services de qualité (médiathèque, centre commercial), le quartier souffre d'une situation d'isolement et d'une image de type « grand ensemble ». De plus, il est couvert en grande partie par un périmètre de risques technologiques qui gèle toute construction nouvelle.

Les principaux éléments d'un diagnostic social et urbain réalisé en 2003 pointaient :

- Des situations de précarité et de trajectoires résidentielles bloquées sur la résidence des Arcades,
- Un manque de visibilité de certains équipements socio - culturels (maison des habitants, Centre social),



- Un besoin d'intervention sur les espaces extérieurs de la résidence HLM de l'OPAC du Rhône Haute - Roche 2,
- La nécessité d'engager une action sur le bâti et les espaces extérieurs de la copropriété le Soleil

Lancer une démarche de projet urbain sur le secteur Haute Roche 2

Une étude de programmation urbaine sur le secteur Haute – Roche 2 a été menée en 2005 dans le cadre du Contrat de Ville afin de déterminer les conditions d'une reconquête de l'attractivité résidentielle du site. Un programme d'aménagement du secteur a été défini ainsi que des scénarios d'évolution urbaine à plus long terme, incluant notamment un important volet espaces publics (requalification de l'avenue de Haute Roche ; continuités urbaines transversales - centre social / médiathèque / boulevard de l'Europe) et la résidentialisation des espaces privés du parc HLM et de la copropriété du Soleil.

Résoudre les difficultés et les blocages spécifiques identifiés au sein du parc HLM.

Au-delà des travaux réguliers menés à partir de l'observatoire de la demande locative sociale, une réflexion spécifique a été engagée sur le devenir de la résidence des Arcades (77 logements ; SA G. ROSSET). Une enquête auprès des ménages résidents conduite en 2005 dans le cadre du Contrat de Ville a permis de dresser un état des lieux de l'occupation et de la gestion sociale. Des besoins en termes de GSUP et de travaux d'entretien ont été identifiés pour le court terme.

Les difficultés repérées dans le fonctionnement du parc HLM nécessitent de passer à une autre échelle d'intervention publique, notamment dans le cadre d'une opération de renouvellement, qui implique, la commune en à la volonté ; une reconstitution préalable d'une offre de 75 PLAI et produits similaires à l'échelle de la commune et de la Communauté urbaine.

Maintenir une offre résidentielle privée accessible et de bonne qualité

Une OPAH copropriété est mise en place pour la résidence le Soleil sur la période 2005-2010. Le but est d'inciter les copropriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires au maintien en état de la copropriété à partir d'un travail global d'animation et d'appui. La réflexion sur le statut des espaces extérieurs et leur requalification sera intégrée dans le cadre du projet urbain de Haute Roche 2.

Une OPAH simple est retenue pour la copropriété du Clos de Haute-Roche, afin d'améliorer la gestion (meilleure maîtrise de l'évolution des charges, favoriser l'accès des propriétaires aux aides de droit commun de l'ANAH)

Améliorer la gestion urbaine et le cadre de vie du quartier

Il convient de pérenniser les aménagements publics réalisés, d'améliorer les modes de gestion pour un meilleur service rendu aux habitants et de les associer à la définition et la mise en œuvre des projets.

Détail des opérations programmées pour le volet habitat

Secteurs	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements ou équivalent	Calendrier
Evolution du parc HLM			
Les Arcades	SA G. ROSSET	77	étude en cours
Réhabilitation de copropriétés			
Le Soleil – OPAH copropriété	Copropriété	199	2005 - 2010
Clos de Haute Roche – OPAH	Copropriété	376	2005 - 2010



■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Réhabiliter le parc existant pour améliorer la qualité des logements

Parc privé ancien

20% du parc des résidences principales de la commune a été construit avant 1948. Il se situe essentiellement en centre-ville. Une partie des logements est vétuste et nécessiterait une intervention de type amélioration de l'habitat privé dans le prolongement des dynamiques suscitées par la livraison des premiers programmes neufs de la ZAC du centre-ville. La présence d'un périmètre de risque technologique, traduit sur le plan réglementaire dans le PLU, redouble l'intérêt d'intervenir en ce sens afin de limiter la dépréciation probable de cette frange du parc ancien.

Une OPAH « aménagement urbain » pourra être envisagée sur ce secteur.

La Commune propriétaire de logements sur le Centre Ancien a confié en 2005 la gestion de ses logements à l'organisme Régie Nouvelle qui a pour mission d'identifier les possibilités de réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration ou de travaux avec maintien de loyers maîtrisés.

Parc HLM

Seule une opération de réhabilitation du parc HLM, située en diffus, est programmée à ce jour. Un besoin important d'intervention à terme (2007- 2010) sur le quartier de Haute-Roche existe. Les principales réhabilitations ont été réalisées il y a plus de 15 ans et de nouveaux besoins sont identifiés pour la période 2007-2010.

Nombre de logements	
Total	36

Prendre en compte la Haute Qualité Environnementale dans les constructions neuves

Dans le but de renforcer la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle nouvelle, il devient nécessaire 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.

■ Orienter l'offre pour améliorer les réponses aux besoins en logement et attirer de nouveaux habitants

Développer des produits en accession sociale et abordable pour fluidifier la chaîne du logement et favoriser les parcours résidentiels

Le développement de produits en accession aidée, permet :

- De répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels et de limiter les départs des ménages mobiles, notamment vers la grande périphérie,
- D'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo - accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans hypercentre de l'agglomération,
- D'accroître 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.

Différents leviers d'action sont envisageables pour en favoriser le développement. Dans le cas contraint de Pierre-Bénite, les leviers d'action potentiels devront essentiellement porter sur le parc existant et sur le foncier hors zone de protection rapprochée.

Si la communauté urbaine décidait de mettre en place des aides pour favoriser le développement de l'accession aidée, la commune serait considérée comme prioritaire.

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

Pierre-Bénite est située dans un bassin d'emploi important (près de 34 000 emplois à l'échelle des Lômes et Coteaux du Rhône) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. L'un des trois grands centres hospitaliers de l'agglomération se situe sur son territoire. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.



Le parc susceptible d'y répondre reste faible : il représente environ le quart des résidences principales de la commune, dont 3% seulement de locatif intermédiaire (type PLS), très faiblement développé jusqu'à présent.

La commune pourra soutenir le développement de ces opérations, y compris en acquisition - amélioration compte tenu de ses faibles capacités de développement de logements neufs.

Opérations de logements locatifs intermédiaires et libres projetées entre 2005 et 2010

Nombre de logements	
Total	3

Seule une opération de 3 logements est identifiée à ce jour.

Faciliter des modes complémentaires de production de logements intermédiaires

Compte tenu des contraintes de développement immobilier, d'autres modes de production de logements intermédiaires peuvent être envisagés, tels que l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant ou la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration.

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 des habitants

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.

Sur ce point, la ville de Pierre - Bénite projette la transformation d'ancien locaux de gendarmerie en résidence non médicalisée pour personnes âgées. Le programme compte une vingtaine de petits logements

L'ampleur des besoins à venir sur ce point implique la mise en œuvre d'une stratégie d'agglomération qui reste à ce jour à préciser. Elle sera déclinée dans les communes, le moment venu, en application du présent PLH.

Optimiser les capacités résidentielles pour soutenir un rythme de construction neuve suffisant, malgré le cadre contraint, et orienter la dynamique immobilière en fonction des besoins

Le potentiel foncier et immobilier de la commune (au 1^{er} septembre 2005)	
	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	142
Opérations d'aménagement	
sous-total	77
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	0
Mutations immobilières en diffus	
sous-total	à définir
total	au moins 219

Un contexte de développement très contraint

Le repérage du potentiel foncier et immobilier confirme les faibles marges de manœuvre dont dispose la commune. Son territoire est entièrement urbanisé, de manière plus ou moins dense puisque de vastes secteurs pavillonnaires jouxtent les secteurs anciens et denses du centre-ville. Il n'existe plus aucune réserve foncière à ce jour propre au développement d'opérations importantes de logements, hormis l'évolution possible de secteurs en zonages UI. La dernière opération est en voie d'achèvement, il s'agit de la ZAC du centre-ville. Elle aura permis la mise sur le marché d'environ 200 logements neufs en accession libre. Une parcelle identifiée réserve pour équipement au PLU, pourrait éventuellement accueillir des programmes de logements dans le cadre d'un programme mixte.



Les périmètres de risques technologiques, générés par l'entreprise ARKEMA, provoquent plusieurs types de prescription de protection particulières qui ont des impacts forts sur l'habitat existant et encadrent fortement toute nouvelle construction :

- Zone de périmètre rapproché (ZPR) : ce sont les prescriptions les plus limitatives. Sont notamment interdites les nouvelles constructions de logement dans un rayon de 800 mètres autour de l'entreprise. Sont concernés le centre-ville, la quasi totalité du quartier de Haute Roche et les secteurs nord et central du boulevard de l'Europe,
- Zone de protection éloignée (ZPE) : les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées mais dans

la limite d'un COS inférieur ou égal à 0.15, dans un rayon compris entre 800 et 1 000 mètres. Sont concernés la frange est des secteurs pavillonnaires de la commune et le sud du boulevard de l'Europe,

- Zone de protection très éloignée 1 (ZPTE 1) : les constructions nouvelles de logement sont admises sous réserve de la mise en œuvre de mesures de construction adaptées (confinement au risque toxique, etc.). La totalité du territoire communal non compris dans les zones citées précédemment est concernée.

Les capacités résidentielles dépendent donc de la possibilité à repérer et analyser les mutations ou densifications possibles sur le territoire.

Les leviers d'action

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 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 ou en zone UI afin d'améliorer la capacité à agir et orienter la dynamique immobilière (types de programmes, référentiel « habitat durable », etc.). Des potentialités ont été décelées sur le secteur du Boulevard de l'Europe (OAQS au PLU). Une étude similaire devrait être engagée sur le secteur de l'entrée de ville sud, rue des martyrs de la Résistance (évolution possible d'une partie de la zone UI pour constituer un tissu résidentiel en alignement- Zone ZPTE 1),
- Examiner une politique d'acquisition publique afin de constituer des réserves foncières à moyen terme (perspective d'une mutation de la production industrielle et de l'évolution des périmètres de risques à 15 ans), compte tenu des ZPR et du gel de certaines parcelles actuellement en friche,
- 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 à réaliser, intermédiaires en particulier).

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant un pourcentage de logements sociaux supérieure à 20 %, elle n'est pas concernée par des objectifs de production de logements sociaux, au titre de la loi SRU. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans deux 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
- 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 en accession sociale à la propriété ou en location-accession (PSLA).

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

Un droit de préemption urbain renforcé sera instauré sur les copropriétés le Soleil et le Clos de Haute-Roche.



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

■ Maintenir une offre de logement accessible aux populations modestes

Bien que le développement du logement social ne soit pas un objectif prioritaire pour la commune : le taux de logement social est suffisant au regard de la loi SRU (pour mémoire : environ 24%), on peut rappeler que l'offre actuelle est très concentrée sur un seul et même quartier, Haute – Roche (87%) et par conséquent relativement peu diffusée à l'échelle du reste de la commune. Si la présence de risques technologiques et le faible potentiel foncier restant de la commune ne limitaient pas autant les perspectives de développement immobilier, et par conséquent les possibilités de diversifier l'offre résidentielle, le développement d'une offre locative sociale neuve aurait pu rester un objectif important en matière d'habitat.

Toutefois, compte tenu de la situation très uniforme du parc social existant (habitat de type grand ensemble de la fin des années 1960), un objectif de renouvellement du produit existant est souhaité.

D'autre part, la commune vise le maintien d'une offre locative avec des loyers maîtrisés au travers d'un programme de vente d'une partie de ses biens immobiliers (environ 45 logements). Situés au centre-ville, leur état est variable. Certains logements occupés sont vétustes et constituent des logements sociaux de fait. L'apport de garanties quant au maintien de cette fonction sociale sera déterminant dans le choix des opérateurs.

■ Faciliter l'accès au logement des familles et des ménages aux revenus modestes

Privilégier le partenariat local au travers de l'observatoire local de la demande

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre de l'observatoire de la demande locative sociale. Cet outil permet 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 différentes opérations d'habitat sur le territoire. L'extension de l'animation du partenariat local à l'échelle intercommunale du secteur des Lônes et Coteaux du Rhône pourrait être envisagée.

Plusieurs axes de travail ont été définis localement :

- Poursuivre le travail de clarification des relations partenariales entre bailleurs et réservataires,
- Approfondir certaines thématiques qui interpellent les acteurs locaux : jeunes, hébergés
- Mettre en place une commission « demandes prioritaires ».

Une démarche concertée localement permettrait d'harmoniser et de rendre cohérentes les différentes politiques d'attribution. Elle pourra être développée à partir d'outils méthodologiques en cours d'élaboration 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 dans l'agglomération, 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 annexée au présent PLH. Si une opération de démolition devait être conduite sur la commune, le respect et la mise en œuvre des principes directeurs de la Charte s'imposeraient.

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Il s'agit de poursuivre le travail de repérage et le traitement des situations de mal logement par le CCAS de la ville de Pierre Bénite et de mobiliser la MOUS Saturnisme Insalubrité et Indécence selon la gravité des cas repérés. Ce dispositif opérationnel d'appui aux communes est prolongé par la Communauté urbaine jusqu'en 2008.



■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Les besoins recensés dans le cadre des observatoires démontrent la nécessité de poursuivre le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure (opérations financées en PLAI). Deux cas de figure peuvent être évoqués plus précisément pour Pierre-Bénite :

- Huit familles issues du voyage sont actuellement sédentarisées rue Yon Lug dans des conditions d'habitat inadaptées (pauvreté de l'équipement de l'aire d'accueil, fortes nuisances (proximité de l'autoroute A7, zone inondable, Zone de risque 1, etc.),
- Une parcelle a été identifiée dans le secteur du chemin de la Gravière afin de procéder au relogement des familles dans le cadre d'une opération d'habitat adapté. Les études de faisabilité et un diagnostic social sont en cours,
- L'évolution de la résidence les Arcades, dont le scénario devrait être arrêté courant 2006, pourrait être conditionnée au développement d'un certain nombre de logements de type PLA-I, en reconstitution anticipée dans l'hypothèse d'une démolition.

Hébergement temporaire

L'offre d'hébergement temporaire de la commune est essentiellement regroupée au sein du Foyer les Amandiers – SONACOTRA (capacité : 147 lits et 27 logements). 60 places sont actuellement réservées par l'Etat pour l'accueil de réfugiés statutaires (CADA).

Les groupes de travail mis en place dans le cadre de l'observatoire de la demande locative sociale ont montré la nécessité d'élargir le partenariat et d'intégrer les besoins de logement familiaux exprimés par les résidents du foyer.



■ Le contexte communal

Sainte-Foy-lès-Lyon se caractérise par un bourg historique en balcon face au Rhône, une ceinture verte sur l'ensemble des pentes de la colline et un plateau recouvert en quasi-totalité par une urbanisation récente à dominante résidentielle. Sur les 684 ha que couvrent la commune, seuls 16 hectares constituent des zones d'urbanisation future (soit 2 à 2.5 % du territoire).

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	21 193	Une population qui a décliné entre 90 et 99, pénalisée par un solde migratoire déficitaire.
Population 2004 (RGP 2004) :	non disponible	
Croissance annuelle 1990-1999 :	- 0.13 %/an	Le phénomène de réduction de la taille des ménages génère sur la commune comme ailleurs une augmentation de leur nombre, mais dans des proportions moins marquées que sur l'ensemble de la Communauté Urbaine (+ 1.05 %/an).
dont solde migratoire :	- 0.72 %/an	
Ménages (RGP 99) :	8 468	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.64%	
Revenus (DGI 2002) :	24 944 €/ an	Les revenus des ménages sont en moyenne élevés : ils dépassent de 29 % ceux du secteur Coteaux du Rhône et de 42 % ceux du Grand Lyon, et s'élèvent plus rapidement.
Evolution 1998-2002 :	7 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	372 (4.1 %)	Le vieillissement de la population est marqué.
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	112	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	7 %	
- part des + 60 ans :	36 %	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.43	

Parc de logements

Résidences principales (SRU 2004) :	9 196	Un taux de propriétaires élevé, malgré une faible proportion de logements individuels (un quart).
Evolution récente (SRU 2001-2004) :	0.84 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	25 %	
Part de logements inconfortables :	2 %	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	9.41 %	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	26 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	63 %	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	865	Un parc de logements sociaux faible (inférieur à 10 %) dont l'offre annuelle ne permet pas de satisfaire la demande de logements sociaux, en accroissement.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) :	974	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 13% T3 : 47 % T4 : 33 % T5 et + : 7 %	Le rythme de construction envisagé en 2002 n'a pu être atteint en raison de l'annulation du POS. L'offre annuelle est cependant élevée en raison d'un taux de rotation supérieur à la moyenne du secteur PLH (13.3 % contre 9.9 %).
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	326	
Evolution 2001/2003 (Odelos) :	+ 95 (+ 41%)	
Offre annuelle :	157	
Temps d'attente théorique :	2.1 ans	



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : oui Aire de passage de 20 places en cours de réalisation, en collaboration avec Francheville.

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 : 70/an Une période de construction importante entre 1999 et 2001.
 Rythme de construction 1999/2004 : 84/an
 Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) 45 /an

Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :
 PLAI : 4 %
 PLUS : 69 %
 PLS : 27 %

Volume des ventes 2001/2004 : 316/an Un marché de l'accession neuve étroit, favorisant un marché de la revente très dynamique et de plus en plus cher : prix en hausse de 61 % en 4 ans.
 Vente de logements neufs : 39/an
 - Individuel pur (DRE SITADEL) : 7/an
 - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : 32/an
 Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003) 277/an
 Volume des ventes pour 1000 habitants : 14.9/an
 dont neuf : 1.8 /an
 dont ancien : 13.1/an

Prix moyen des logements collectifs : neuf : 2 432 €/ m²
 (ECLN 2004 /OTIF 2003) ancien : 1 880 €/m²

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : au moins 229 logements
 Part des capacités du secteur PLH : à définir
 Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 9 %

■ Les enjeux

D'après les indicateurs de fonctionnement, Sainte-Foy-lès-Lyon, doit poursuivre le rééquilibrage de son parc en direction des ménages les plus pénalisés par la rareté de l'offre accessible à leur revenu, tout en préservant des ressources foncières limitées à moyen et long termes :

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 remplissant les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône.

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières 2005-2010	
sous-total	au moins 181
Opérations d'aménagement 2005-2010	
sous-total	48
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	à définir
total	au moins 229

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées 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,
- 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.

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
153	157	155	146	144

Les engagements ont pu être honorés grâce au mécanisme permettant d'intégrer sur la période triennale 2002-2004 les logements livrés entre 2001 et 2003.

En effet, les programmations de logements sociaux financés par l'Etat entre 2002 et 2004 comptent au total seulement 62 logements, car l'annulation du POS a fortement pénalisé les projets sur la commune.

Les évolutions récentes du potentiel de développement de logements sociaux permettront à la commune d'atteindre l'engagement pour 2005-2007.



Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux du Rhône : 69 % des ménages du secteurs sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 326 ménages demandeurs de logement social. 37 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 34 % un logement de type 3 et 28 % un grand logement (T4/T5). 114 ménages demandeurs habitent déjà la commune de Sainte-Foy-Lès-Lyon, 134 ménages habitent le secteur Centre. 60 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social.

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 de la question des attributions).

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 et le cas échéant de droit de préemption 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),
- 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.

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

- 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 de logements privés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération.



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

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc privé ordinaire.

Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité.

Dans les coteaux ouest, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages.

En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 4 ans, les ménages à revenus moyens sont contraints de s'éloigner des communes centre et de première, voire 2^{ème} couronne pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien.

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité (sans empiéter sur la production de logement social, qui demeure prioritaire),
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable,
- En développant des opérations neuves « aidées »,
- En surveillant les ventes en bloc ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

Les leviers d'action

Les leviers d'action à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux développés ci-dessus en faveur du logement social.

■ 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.

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable la mise en œuvre d'une stratégie d'agglomération qui reste à ce jour à préciser. Les actions qui en découleront 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 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 commune souhaiterait lancer une OPAH sur le secteur de Beaunant articulée avec les travaux sur le CD 42 et permettre ainsi d'intervenir sur des immeubles dégradés et les façades du quartier.

Parc HLM

Pas de besoins identifiés.



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

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône daté d'avril 2003, prévoit sur la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon une aire d'accueil pour 10 places de passage. Au 1^{er} mars 2004, la commune avait proposé le terrain qui se situe à Taffignon, rue de la Gare. Ce terrain est retenu pour la réalisation d'un projet intercommunal entre Francheville et Sainte-Foy-Lès-Lyon d'une aire d'accueil de 20 places de passage. La livraison est prévue pour janvier 2007.

Hébergement temporaire

Les communes de la 1^{ère} couronne, ou disposant d'une bonne desserte en transports en commun, peuvent accueillir une résidence sociale en reconstitution de l'offre de foyers démolie dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Quinquennal de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PQFTM).



■ Le contexte communal

La commune de Saint-Genis-Laval est fortement marquée par sa géographie au relief particulièrement différencié et par son histoire, qui, en fonction des périodes successives de l'occupation urbaine, expliquent la forme actuelle de la ville :

- Le bourg historique autour de l'église, en limite duquel s'est greffée une extension aux XVIIIème et XIXème siècles autour des places Jaboulay et Joffre,

- Les grands établissements d'enseignement cléricaux mitoyens du centre, les domaines et grandes propriétés qui jalonnent le territoire de tènements importants,

- Les tissus périurbains qui apparaissent à partir de la seconde moitié du XXème siècle, composés de secteurs d'habitat pavillonnaire (au sud-est en périphérie des grands ensembles collectifs et à l'ouest sur les pentes du plateau des Barolles) et de secteurs d'habitat collectif (Champlong et Collonges au sud-est).

C'est une cité « verte » en pied de collines, bordée par les plateaux agricoles à l'Ouest et d'Irigny au sud-est.

La desserte de la commune se fait principalement depuis la Grande rue d'Oullins, par le nord (RD 486), depuis l'autoroute A 450 au sud et depuis la route de Brignais (RD 42) à l'Ouest.

Territoires en politique de la Ville : OUI

- Les Basses Barolles (catégorie 1)

- Le Champlong (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	19 221	La commune de Saint-Genis-Laval a connu une légère croissance démographique sur la période 1990-1999 malgré un solde migratoire négatif, lié à un important phénomène de décohabitation. Sur la même période, la commune a accueilli en moyenne 80 ménages nouveaux par an. Le niveau moyen des revenus est supérieur à la moyenne du secteur et de l'agglomération (respectivement : 19 345 € et 17 596 €). La proportion de ménages pauvres (7%) est nettement inférieure à la moyenne de l'agglomération (12%). La commune est confrontée au vieillissement de sa population : un chef de ménage sur quatre a plus de 60 ans (moyenne du secteur : un chef de ménage sur trois).
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.26% / an	
dont solde migratoire :	- 0.70% / an	
Ménages (RGP 99) :	7 190	
Croissance annuelle 1990-1999 :	11%	
Revenus (DGI 2002) :	21 242 €	
Evolution 1998-2002 :	8%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	536	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	183	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	9%	
- part des + 60 ans :	26%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.61 (2.82 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	7 710	La croissance du nombre de résidences principales se poursuit sur la période très récente et confirme l'attractivité résidentielle de la commune. La part de logement individuels n'est pas majoritaire et illustre la diversité de l'offre résidentielle (secteurs pavillonnaires, secteurs d'habitat collectif ancien de centre-bourg ou plus récents). La proportion de logements sociaux est insuffisante au regard de la loi SRU. Mais elle est en constante augmentation depuis plusieurs années, grâce aux nouvelles opérations financées.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.44% / an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	46%	
Part de logements inconfortables :	2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	néant	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	16.69%	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	23%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	59%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	1 287	<p>Le déficit de logement sociaux représente en théorie 2 années de production de logements au rythme actuel de construction observé sur la commune.</p> <p>La structure typologique de l'offre actuelle est relativement bien équilibrée.</p> <p>Le nombre de demandeurs est en très légère baisse, ce qui n'inverse pas pour autant la tendance à la hausse de la pression sur le marché du logement social : environ 6 demandeurs pour un logement. Des demandeurs en majorité non résidents dans la commune (71.5%). Les couples avec enfants sont majoritaires et en augmentation (35%). Les demandeurs sont jeunes : 62.5% ont moins de 40 ans et 30.5% moins de 30 ans. Ils disposent de ressources plus stables que la moyenne d'agglomération : 68% ont des revenus issus du travail, dont 50% de contrats stables, mais modestes : 68% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafonds du PLAI.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004)	255	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 + T2 : 17% T3 : 30% T4 : 42% T5 et + : 10%	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	oui	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	594	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	- 4%	
Offre annuelle :	224 logements	
Temps d'attente théorique :	2.65 ans	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de 16 places de passage. un terrain a été choisi rue des Platanes. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours. La livraison est programmée pour le 1 ^{er} semestre 2008.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	74.1/an	<p>Le rythme de construction est en constante progression. Il s'est accéléré sur la période récente, à l'instar des communes voisines et des secteurs attractifs de l'agglomération.</p> <p>La part de logements PLS (locatif intermédiaire) financés est importante (plus de la moitié) pour une commune déficitaire en logement social.</p> <p>Le marché de l'immobilier est soutenu. Le volume de ventes pour 1000 habitants est dans la moyenne de l'agglomération et du secteur. Le marché est alimenté aux deux tiers par le marché de l'ancien. On peut noter la vivacité de la promotion immobilière en collectif qui représente près du tiers des ventes annuelles sur la commune.</p> <p>Les prix constatés dans l'ancien (2003) et le neuf (2004) rendaient encore la commune accessible aux ménages à revenus intermédiaires (seuil limite entre ancien : 1 310 €/m² 2 200 € et 2 500 € du m²).</p>
Rythme de construction 1999/2004 :	110/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (SITADEL)	135/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 7% PLUS : 41% PLS : 53%	
Volume des ventes 2001/2004 :	296/an	
Vente de logements neufs :	115/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	32/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	83/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	182/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	15.4/an	
dont neuf :	6.1/an	
dont ancien :	9.5/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004/OTIF 2003)	neuf : 2 262 €/m ² ancien : 1 310 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 200 logements à court terme
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	27%



■ Les enjeux

Saint-Genis-Laval est une commune relativement typée du point de vue de l'habitat : le parc de logement est caractérisé par une occupation familiale aisée. La présence de secteurs pavillonnaires est importante. L'offre locative sociale n'a pas encore atteint le seuil légal de 20% des résidences principales, mais son développement est en constante progression depuis plusieurs années.

Par ailleurs, la commune accueille une population majoritairement en âge d'activité.

Elle devra répondre dans les années à venir à une double pression : rareté foncière et hausse des prix provoquant une pénurie de logements accessibles pour les ménages fragilisés par l'évolution des marchés d'une part, et d'autre part, accentuant la nécessité de privilégier des formes urbaines économes en ressources foncières.

Parallèlement, la requalification urbaine des secteurs résidentiels les plus fragiles de la commune, le Champlong et les Basses-Barolles est à poursuivre.

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 immobilier et foncier limité,
- 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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	183
Opérations d'aménagement	
sous-total	à définir
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	à définir
total 2005-2010	183
total 2005-2010	à définir



Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités résidentielles détaillées 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,
- 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.

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
124	332	616

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
13	48

L'objectif de production de logements sociaux pour lequel la commune s'était engagée en 2002 était de 332 logements. Cet objectif est largement atteint, puisque le bilan de la première période triennale comptabilise la réalisation de 616 logements, essentiellement liés au rachat et au conventionnement par l'OPAC du Grand Lyon de logements situés dans le quartier du Champlong (534 logements).

Le déficit de l'offre locative sociale est par conséquent en nette diminution. Le taux constaté de logements sociaux n'était que de 9.09% en 2001. Le déficit de logement a été ramené à 255 logements au 1er janvier 2004.

Les perspectives de production identifiées pour la seconde période triennale sont moins importantes mais restent sur une ligne volontariste. Elles s'appuient notamment sur la dynamique immobilière : quelques opérations mixtes devraient être réalisées entre 2005 et 2007. D'autres opérations de ce type, ainsi que des opportunités obtenues grâce à l'examen régulier des DIA, pourraient être réalisées en complément des engagements pris par la commune.

Les perspectives de développement immobilier de la commune sont importantes au delà de 2010. La mixité des opérations devra rester un objectif continu pour accompagner la dynamique et l'accroissement du nombre de résidences principales afin de mieux répondre aux besoins de la majorité des habitants.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lônes et Coteaux du Rhône (69% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 1999). Le produit PLS répond quant à lui aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

Privilégier l'observation et le partenariat local

Il convient de relancer les travaux interrompus entre 2003 et 2005 menés dans le cadre de l'observatoire de la demande locative sociale. Cet outil permet 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 différentes opérations d'habitat sur le territoire. Son extension à l'échelle intercommunale du secteur des Lônes et Coteaux du Rhône est envisagée.

Les axes de travail redéfinis, identifient les objectifs suivants, y compris à l'échelle intercommunale :

- L'analyse des données statistiques,
- Le traitement des situations prioritaires,
- L'organisation de la production de l'habitat adapté,
- Le suivi des demandeurs d'asile.



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. Une étude sera plus particulièrement menée sur la mutabilité potentielle des anciennes fermes qui jalonnent le territoire communal. Au-delà de l'intérêt patrimonial à agir et à réhabiliter ces anciens bâtiments, témoins de l'activité agricole de la commune, des acquisitions - améliorations par des opérateurs HLM pourront être privilégiées afin de développer l'offre locative sociale,
- 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.

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).

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.

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

Saint-Genis-Laval est située dans un bassin d'emploi important (près de 34 000 emplois à l'échelle des Lônes et Coteaux du Rhône) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. L'un des trois grands centres hospitaliers de l'agglomération se situe pour partie sur son territoire. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.

Le parc susceptible d'y répondre peut encore être développé même s'il représente d'ores et déjà un volume intéressant (23% des résidences principales). Le parc en PLS présente quant à lui une marge de développement forte. Il ne représente aujourd'hui qu'environ 4% des résidences principales de la commune, ce qui est trop faible compte tenu de l'évolution du marché locatif et de l'incapacité du marché locatif privé à couvrir une part importante des besoins résidentiels des ménages en mobilité dans le secteur.

La commune pourra soutenir le développement de ce type d'opérations, y compris en acquisition – amélioration, à la seule condition de ne pas empiéter sur les objectifs de production de logements PLUS et PLAI qui restent prioritaires compte tenu du déficit d'offre sur ces segments.



Les leviers d'action

Les leviers d'action à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux développés ci-dessus en faveur du logement social.

■ **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.

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 de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes. Il s'agit de contribuer à optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération pour 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, afin notamment de privilégier, soit des formes d'habitat individuel plus denses, soit des programmes répondant aux exigences des normes Haute Qualité Environnementale.

■ **Poursuivre la requalification urbaine et sociale des quartiers des Barolles et de Champlong**

Ces quartiers, inscrits au Contrat de ville, souffrent d'un déficit d'image et d'un manque de lisibilité et de fonctionnalité de leurs espaces publics. Une étude de programmation urbaine est lancée. Elle permettra de définir deux programmes détaillés d'intervention pour les années à venir afin d'améliorer la qualité des espaces et du cadre de vie des habitants. Ces actions s'inscrivent dans le prolongement d'actions d'ores et déjà menées, pour le quartier du Champlong en particulier : après l'acquisition et le conventionnement d'environ 500 logements par l'OPAC du Grand Lyon, une importante opération de réhabilitation du parc s'est achevée en 2004. Des aménagements en pied d'immeubles sont projetés, de même que la vente d'une partie du patrimoine. Dans cette hypothèse, il convient de rappeler que les ventes devront respecter un certain nombre de conditions préalables (patrimoine en bon état et amorti, capacité de l'organisme à maintenir un rôle de gestionnaire, etc.), et qu'elles devront être définies et mises en œuvre de façon concertée.

■ **Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc privé**

Les copropriétés « le Champagnat », « les terrasses de Saint – Genis », les « Griottes », le « Caliope » et « les terrasses d'Elfes et d'Athéna » ont fait l'objet d'un récent diagnostic, dans le cadre de l'étude OPAH Rhône Aval. L'état du bâti de ces copropriétés ne justifiait pas la mise en place d'un dispositif d'aides aux travaux de type OPAH. En revanche, des actions d'observation du marché de l'immobilier et d'aide à la gestion et au suivi du fonctionnement de ces copropriétés seront mises en place.



Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ **Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires**

Les besoins recensés dans le cadre des observatoires démontrent la nécessité de poursuivre le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure (opérations financées en PLAI).

22 familles issues du voyage sont actuellement sédentarisées rue des Platanes dans des conditions d'habitat inadaptées. Une opération de relogement sur site est programmée à court terme avec l'OPAC du Grand Lyon (habitat adapté individuel).

■ **Traiter les situations de mal logement dans le parc existant**

Des cas ponctuels d'insalubrité ou de mal logement dans le parc ancien du centre-bourg ont été identifiés par les services municipaux. En cas de besoin, la MOUS saturnisme (dispositif opérationnel communautaire) pourra être mobilisée pour résoudre de nouvelles situations.

■ **Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage**

La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de 16 places de passage. Deux terrains sont pressentis Chapelle de Beaunant et rue des Platanes. Les études de faisabilité sont à réaliser et soumises au Comité de pilotage du Grand Lyon.



■ Le contexte communal

Située au sud-ouest de l'agglomération, Vernaison est une commune périurbaine du couloir rhodanien. Elle se divise en trois entités géographiques délimitées par des balmes et le vallon de la Fée des Eaux qui participent à l'ambiance paysagère de la commune :

- Le nord-ouest, composé d'un vaste plateau agricole et arboricole dominant le territoire communal ;
- Le sud-ouest, caractérisé par un paysage de collines regroupant des secteurs d'urbanisation de type pavillonnaire ;
- L'est, formé d'une plaine alluviale s'étendant du nord au sud. Elle regroupe le centre-bourg et, à l'est de la voie ferrée, un territoire de lônes et d'îles (Ciselande et Jaricot)

Cette géographie, marquée par des ruptures et des reliefs importants, génère des périmètres de risques naturels (géologiques), qui contraignent en partie le développement de la commune.

La desserte de la commune est assurée par le RD15 sur un axe nord/sud et la RD36 d'est en ouest

Territoires en politique de la Ville : OUI - Le Peronnet (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	4 000	Vernaison a connu une légère baisse démographique sur la période 1990 /1999 liée à un solde migratoire négatif et un phénomène de décohabitation relativement significatif (diminution de la taille des ménages).
Croissance annuelle 1990-1999 :	- 0.20% / an	
dont solde migratoire :	- 0.66% / an	
Ménages (RGP 99) :	1 371	
Croissance annuelle 1990-1999 :	6 %	
Revenus (DGI 2002) :	20 493 €	La commune se caractérise par une occupation résidentielle aisée. Le niveau moyen des revenus des résidents est supérieur à celui du secteur et à celui de l'agglomération (respectivement 19 345 € et 17 596 €). Il est de plus en progression (+6%).
Evolution 1998-2002 :	6%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	100	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	35	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		La commune présente un profil jeune et familial, caractéristique des communes de 2ème couronne.
- part des - 30 ans :	8%	
- part des + 60 ans :	26%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.80 (3.05 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	1 426	Le nombre de résidences principales est en augmentation constante depuis les années 1990 et se confirme sur la période récente. La part de logements individuels est dominante mais cependant plus faible, en proportion, que dans les communes limitrophes du secteur
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.31%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	56%	
Part de logements inconfortables :	3%	
MOUS saturnisme/insalubrité/indécence :	néant	Le taux de logements sociaux est supérieur au seuil minimal de la loi SRU. Il a légèrement diminué depuis 2000, dans un contexte de développement immobilier de la commune.
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	26.16%	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	14%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	57%	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	373	
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 +T2 : 8% T3 : 48% T4 : 36% T5 et + : 8%	La structure de l'offre existante est composée pour près de la moitié de logements de taille moyenne, et pour le tiers de grands logements (T4). Elle est sous représentée en logements de petite taille, alors qu'ils constituent 29% des demandes enregistrées. La pression de la demande est réelle. Le nombre de demandeurs enregistrés a presque doublé depuis 2001 et témoigne de l'importance des besoins locaux non satisfaits.
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	70	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	+ 71 %	
Offre annuelle moyenne :	39 logements	
Temps d'attente théorique :	2.3 années	



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 1990/1999 :	10.4/an	Le rythme de construction est dynamique et en constante progression sur la période récente.
Rythme de construction 1999/2004 :	14/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 (SITADEL) :	17/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0% PLUS : 0% PLS : 100%	La production du logement social a été centrée sur le produit PLS, c'est à dire sur un produit locatif intermédiaire.
Volume des ventes 2001/2004 :	39/an	Le marché de l'immobilier est soutenu. Il bénéficie du dynamisme général du secteur et de l'agglomération. Il est principalement alimenté par le marché de l'occasion (aux 2 tiers).
Vente de logements neufs :	13/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	10/an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	3/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	26/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	9.75/an	
dont neuf :	3.25/an	Les prix moyens des transactions en 2003 (ancien) et 2004 (neuf) situent la commune sur une fourchette moyenne supérieure. Malgré cela, la commune reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires, sur le marché du neuf comme de l'ancien.
dont ancien :	6.5/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1 805 €/ m ² ancien : NR	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 85 logements à définir	Les capacités résidentielles de la commune sont essentiellement constituées par des zones à urbaniser, réservées au PLU.
Part des capacités du secteur PLH :		
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	3%	

■ Les enjeux

Vernaison est une commune relativement typée du point de vue de l'habitat : le parc est caractérisé par une occupation familiale aisée. La part de logements individuels est importante. L'offre locative sociale est suffisante au regard de la loi SRU, mais très concentrée sur un seul et même quartier, le Peronnet (97%). Par ailleurs, la commune accueille une population majoritairement en âge d'activité.

Les réserves foncières de la commune restent importantes même si l'aménagement de lotissements sur la période récente en a fait reculer les limites. Les capacités repérées de développement de la commune permettent d'élargir les réponses prioritaires aux besoins en logement, dont le développement est à favoriser avec l'appui des partenaires locaux 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 plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser les capacités résidentielles 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.

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles pour orienter la dynamique immobilière en faveur des besoins prioritaires en logement

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	au moins 130
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	au moins 170
total 2005-2010	au moins 205
total au delà de 2010	au moins 95

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées 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 du centre-bourg,
- 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.

Répondre aux besoins prioritaires en logement

■ Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée

Même si la commune remplit les obligations de la loi SRU par une présence suffisamment importante de logements sociaux sur son territoire, on peut noter que l'offre locative sociale est regroupée à 97% sur un seul et même quartier. Le développement d'une offre supplémentaire en diffus dans d'autres secteurs de la commune pourrait être envisagé, en accompagnement du développement immobilier à venir au regard des ressources foncières dont dispose encore la commune. Les besoins en la matière restent prioritaires compte tenu des difficultés grandissantes d'accès au logement rencontrées par une majorité des résidents du secteur.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lônes et Coteaux du Rhône (69% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 1999). Le produit PLS répond quant à lui aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.



La majorité des demandeurs enregistrés sont des familles (54%). Logiquement, ce sont les moyens et les grands logements qui sont le plus souvent demandés : T3 (43%), T4 (26%). Les demandeurs sont également jeunes : 38% ont entre 18 et 29 ans et disposent de ressources faibles : 74% ont des revenus moyens inférieurs au plafond de ressources du PLAI (profil de ressource comparable à celui de l'agglomération). Malgré le profil modeste des demandeurs, leurs ressources sont majoritairement stables (74%) et issues du travail. Les revenus de transfert (RMI, CAF, etc.) ne représentent une proportion faible. 10% des demandeurs sont retraités.

Les demandeurs sont principalement des résidents du secteur. Ils sont très majoritairement locataires du parc HLM (38%) et sont en demande de mutations internes ou bien en situation d'hébergement (31%).

Enfin, le nombre des demandeurs est en augmentation. Il témoigne de certaines évolution structurelles : par exemple, 16% des demandes sont liées à des situations de divorces ou de séparations. La hausse des prix de l'immobilier sur l'ensemble de l'agglomération, et y compris à Vernaison, renforce la pression sur le parc HLM : 20% des demandeurs sont logés dans le parc privé (propriétaires occupants ou locataires).

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 de la question des attributions).

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),
- 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. (citer les ZAC « en cours » et en projet, si encore possible de revoir à la hausse les volumes selon stades d'avancement des programmes).

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant 26.16% de logements sociaux au 1er janvier 2004, le droit de préemption pourra être motivé pour la production de ce type de logements, dans les cas suivants :

- Accompagner la dynamique de développement immobilier de la commune,
- Reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés

Il pourra également 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 en accession sociale à la propriété ou en location-accession (PSLA).

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

Un droit de préemption urbain renforcé est instauré sur la copropriété située 181 chemin de la Chapelle.



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.

Fluidifier les parcours résidentiels et permettre l'accueil de nouveaux arrivants en développant une offre de logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien met en difficulté des ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc privé ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Dans le secteur des Lônes et Coteaux du Rhône, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent un peu moins du quart des ménages résidents (21%).

Par ailleurs, la part du locatif privé est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre par des logements locatifs (collectifs et individuels) de type PLS ou libres, afin de répondre à une demande de nouveaux actifs sur le secteur, sans empiéter sur le potentiel de développement de logements à vocation sociale, qui demeurent prioritaires.

Les leviers d'action

Les leviers d'action à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux développés ci-dessus en faveur du logement social, destinés essentiellement à orienter la dynamique immobilière neuve vers des produits plus adéquats à ces types de besoins.

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.

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 de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser l'ensemble des ressources foncières mobilisables à moyen et long termes. L'objectif est d'optimiser le potentiel global restant de développement de l'agglomération afin de limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

De ce fait, il conviendra de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés. Il devra également être diffusé et proposé comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus, afin notamment de privilégier des formes d'habitat individuel plus denses.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Aucun besoin spécifique n'est identifié à ce jour.

Parc HLM

Une opération de réhabilitation est identifiée au titre de la programmation PALULOS :



Opération	Maitres d'ouvrage	Adresse	Nombre de logements ou équivalent	Année de financement
	SICF sud-est	1/11 rue du Peronet	144	2005 / 2006

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, de type PLA I, pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Aucun besoin spécifique identifié.

Annexes



Capacités résidentielles dans les communes



■ Charly

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	BOUVIER Frères	370 chemin de Bois Comtal	9	2007/2008
Densification d'un délaissé	OPAC 69	69 chemin des Ruettes	3	2007/2008
Sous-total			12	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Saint-Abdon – AUE2	lotisseur	chemin de la Croix Saint-Marc	62	2007
Les Essarts, Clos Tabelio – AUE2	lotisseur	chemin des Ferratières / chemin de Rossignole	20	2007
Chemin des Ferratières – AUA3	à définir	chemin des Ferratières / rue de la Maçonnière	50	2007/2008
Chemin des Ferratières – AUE2	à définir	chemin des Ferratières	10	au-delà de 2010
Centre - bourg	à définir	rue Maréchal Leclerc / rue des Condamines	environ 12	au-delà de 2010
« L'Étra » AUD2a	à définir	impasse de l'Étra	environ 10	au-delà de 2010
Saint-Charles Sud	à définir	Saint-Charles Sud	environ 30	au-delà de 2010
Relocalisation des équipements sportifs	à définir	à définir		au-delà de 2010
Sous-total			au moins 194	

■ Irigny

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	DEGUILHEM	rue du Marjolet	14	2006-2007
	OPAC 69	Cote Rousset	13	2007
Extension maison de retraite 1ère tranche	Centre - bourg	À définir	2007 - 2008	
Opérations individuelles en diffus	Divers	Ensemble de la commune		2006-2010
Sous-total			au moins 27	
Opérations d'aménagement				
ZAC du centre – lots C et D	de l'homme à l'habitat		41	2006-2007
ZAC du centre – lots A et B	consultation en 2006		environ 110	2008-2009
Sous-total			environ 150	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
«La brosse » - 2 zones AUE2		rue de Presles	environ 60	à définir
Combemore / Garantèze zone AU1		chemin Combemore/ rue du Marjolet	à définir	au-delà de 2010
sous - total			environ 60	
TOTAL 2005-2010			au moins 240	
TOTAL au delà de 2010			à définir	

■ La Mulatière

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	aucune			



■ Pierre-Bénite

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Le Voltaire - vente	OPAC du Grand Lyon centre - ville		49	2005 / 2006
ELIGE – PC déferé périmètre de risque ?	ELLIGE	boulevard de l'Europe	55	2007
	OPAC 69	93 rue Voltaire	3	2007
La Gravière - habitat adapté	à déterminer		5	2007
Ex gendarmerie – résidence personnes âgées	OPAC 69	centre-ville	20	2007
Vente de patrimoine immobilier communal en diffus	Régie Nouvelle	centre-ville	10	2006 / 2008
Sous-total			142	
Opérations d'aménagement				
ZAC 2è et 3è tranches	divers	centre- ville	77	2005
Sous-total			77	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Rue Jules Guedes	à définir		à définir	
UD1b - ZPTE 1				
Sous-total			0	
Mutations immobilières en diffus				
Secteurs denses			à définir	
Evolution zone UI			à définir	
Réserves foncières friches ZPR (voir page suivante)			à définir	
Sous-total			à définir	
TOTAL			au moins 219	

■ Oullins

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	PGT	rue Baudin	28	2005/2006
	Promoval	Zac Narcisse Bertholey	19	2005/2007
	K&B – Cirmad	Zac Narcisse Bertholey	59	Livraison 2007
	Seigneurie/HMF – le Marlin Bleu	7/11 bd Emile Zola	23	2006/2007
	Sogerim	10-12 rue de la Camille	37	2006 –2007
	SEMCODA	avenue Claude Bernard	18	PLUS programmés en 2005
EPAD	Avenue Claude Bernard	33	2005/2007 (100 chambres)	
Propriété du Grand Lyon		58 rue Pasteur	2	2005-2007
Propriété du Grand Lyon		35 rue Voltaire	4	2005-2007
	Immobilière Patrimoine (2ème tranche)	bd Général de Gaulle	14	2005-2006
Total court terme			237	
	Friche Verrerie – terrains en partie communaux	rue Aulagne	98	Après 2007
Total moyen terme				
Opérations d'aménagement				
		Zac Narcisse bertholey	50	
		La Saulaie – court terme	63	2007
		Zac la Saulaie	330 à 340	Long terme (2012 ou 2015)
Total			443 à 453	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Total			0	



■ Sainte-Foy-Les-Lyon

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	Kaufman & Broad	Ilot Ste Barbe Chemin de Montray/Poncetière	21	2006 - 2007
	Voie Nouvelle (îlot Sainte-Barbe)			
	Kaufman & Broad ICF	chemin de Montray / Poncetière	18	2005-2007 (PC autorisé oct. 05)
	SCIC Habitat Rhône Alpes	103 route de la Libération/avenue de l'Acqueduc de Beaunant	25	2005-2007
	Rénovation du magasin ATAC SEMCODA	place Saint-Luc	20	2005-2007
	Rénovation d'un immeuble par SEMCODA	centre bourg	5	2005-2007
	Secteur de Beaunant	Immeuble et ancien garage de voitures 4X4	à définir	2007
	Les Nouveaux Constructeurs	Chemin des Fonts	50	2006-2007
	Loti Ouest	rue Châtelain	14	2006-2007
	Logements de fonction des instituteurs	Groupe scolaire Paul Fabre, Boulevard des Provinces	5	Après 2008
	Hôpital Debrousse	Terrains communaux en partie	à négocier avec Ville de Lyon	HCL quittent le site en 2007
	ICADE	rue Neyrard, rue Desay	23	2006-2008
Sous-total			au moins 181	
Opérations d'aménagement				
ZAC du Grand Vallon	SCIC Habitat	chemin des prés	28	2005-2007
	IRA	aavenue Général De Gaulle	20	2005-2007
Sous-total			48	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indiqué)				
	Secteur de Beaunant	Zone AU3	à définir	Après 2008
		Zone AUE3-ch. Des Verzières – 7 883 m ² - faible densité (Cos 0.15)	à définir	
Sous-total			à définir	
Total			au moins 229	

■ Vernaison

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Lotissement		Les Ferratières	40	2005-2008
	à préciser	impasse des Lilas	20 à 25	2005-2010
	à préciser	rue Port Perret	20 à 25	2005-2010
« Le Pelet » - Zone UE2	à préciser	chemin de Luzieux	30	
Centre - bourg	à définir	place de la mairie	15	2005-2010
Sous-total			125 à 135	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indiqué)				
«Bois Comtal» - 2 zones AUE2		chemin de la Serve	10	2005-2010
Zone AUD2a		lotissement - rue des oiseaux	environ 15	2005-2010
« Garennes » - zone AU2		route de Givors	50	2005-2010
«Bois Comtal» - zone AU2		chemin de la Serve	à définir	au-delà 2010
« Le Pelet » - Zone AUD2b		chemin du Pelet	15	au-delà 2010
« Le Razat » - zone AU1		chemin du Pelet	80	au-delà 2010
Sous-total			au moins 170	
Total 2005 - 2010			au moins 205	
Total au-delà 2010			au moins 95	

Annexes



Détail des engagements des communes en matière de développement de logement social, au titre de la loi SRU ou du PLH



■ Charly

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
Les Grillons	OPAC Grand Lyon	AA	4	4 PLUS	2006-2007
« Les Essarts » clos Tabelio	chemin des Ferratières / chemin de Rossignole	MI	20	4 PLUS	report 1ère période -contentieux en cours 2006-2007
Saint Abdon Raisson	chemin de la Croix Saint-Marc Jardin d'Elise	MI (habités depuis 2005)	62	14 PLUS 26, 4 PLUS	2006-2007
Total			86	22	

■ Irigny

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
OPAC 69	Côte Rousset / orangerie	acquisition / amélioration		13 PLUS	2006-2007
Extension maison de retraite 1ère tranche - à définir	Centre-bourg	diffus	À définir	À définir	2007-2008
Total				13 PLUS	

■ La Mulatière

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
OPAC 69				Aucun	
Total					

■ Oullins

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
	avenue Claude Bernard	EPAD	33	PLS (100 chambres)	2005-2007 PLUS Programmés en 2005
SEMCODA	avenue Claude Bernard	collectif	18	PLUS	
Propriété du Grand Lyon	58 rue Pasteur	Collectif Acquisition amélioration	2	sociaux	2005-2007
Propriété du Grand Lyon	35 rue Voltaire	Collectif Acquisition amélioration	4	sociaux	2005-2007
HMF/ Seigneurie	9 boulevard Emile Zola	Collectif Opération mixte	23	3	2006
ICF	rue Dubois Crancé	Foyer Collectif	33	63 (100 chambres) + 30 logements	2007 au plus tôt
Total			143	117	

■ Pierre-Bénite

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
OPAC 69	93 rue Voltaire			3 PLS	2007
Logements communaux	centre-bourg	Diffus	45	10	2006 - 2008
Total				13	



■ Sainte-Foy-les-Lyon

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
ZAC du Grand Vallon SCIC Habitat	Chemin des Prés	collectif	28	28	24 PLUS et 2 PLAI programmés en 2005 à ce jour
Immobilière Rhône-Alpes	Avenue Général de Gaulle	collectif	20	20	
Voie Nouvelle (îlot Sainte-Barbe) Kaufman & Broad / ICF	Chemin de Montray Poncetièrre	Opération mixte 21 maisons individuelles + 18 logements collectifs	39	18	18 PLUS programmés en 2005
SCIC Habitat Rhône Alpes	103 route de la Libération/ avenue de l'Acqueduc de Beaunant	Construction neuve	25	25	16 PLUS, 2 PLAI, 7PLS programmés en 2005
Rénovation du magasin ATAC SEMCODA	Place Saint-Luc	20	20	2005-2007	en attente du PLU livraison 2007
Rénovation d'un immeuble par SEMCODA	Centre bourg	Bail emphytéotique acquisition/ amélioration	5	5	2005-2007
ICADE	Rue Neyrard, rue Desay		23	23 PLS foncière	2006-2008
	22 rue Neyrard	acquisition amélioration	5	1 PLAI et 4 PLUS	2005-2007
Total				144	

■ Saint-Genis-Laval

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
Les Hauts de Barolles	avenue Foch	C	23	4	2005-2007
Gendarmerie (anciens logements)	avenue Foch		15	15	2005- 2007
OPAC Grand Lyon	rue des Platanes	MI	22	22	2005-2007
Bordes	5, rue Charles Luizet	MI	2	2	2005-2007
AXIADE	15, rue Charles Luizet	MI	1	1	2005-2007
OPAC du Rhône	41-43 avenue Clémenceau	C	4	4	2005-2007
Diverses opérations issues de préemption ou de négociations amiabes (VEFA, etc.)				selon les opportunités	2005 - 2007
Total				48	

■ Vernaison

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
Aucun				Aucun	
Total					