



Secteur : Plaine de l'est - Porte des Alpes

■ Le contexte communal

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

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

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

Les zones d'habitat collectif comprennent des grands ensembles issus de la période 1950-1975 (Parilly, Terraillon,...) et depuis lors de plus petites opérations publiques ou privées.

Les zones d'habitat individuel sont très diverses. Elles comprennent du bâti rural ancien, des maisons bourgeoises du début du XXème siècle jusqu'aux années trente de type « maison de ville », des lotissements récents (après guerre), composés de maisons isolées, jumelées ou agrégées constituant un bâti modeste et populaire et des pavillons modernes d'architecture contemporaine.

Ces quartiers disposent à proximité de commerces, services et équipements et sont insérés dans un environnement végétal de qualité (boisements privés pour la plupart). Enfin, les espaces peu ou pas construits comme le pôle hospitalier, le fort de Bron, le parc de Parilly et le bois des Essarts amènent un capital « vert » important.

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

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

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	37 369	Une diminution de la population due à un solde migratoire négatif (-0.67%), dans une proportion plus importante que celle du secteur de la Plaine de l'Est (-0.37%) et du Grand Lyon (-0.32%), accompagnée d'une croissance annuelle des ménages inférieure à celle du secteur PLH (0.41%) et celle du Grand Lyon (1.05%).
Croissance annuelle 1990-1999 :	-0.67 %/an	
dont solde migratoire :	-1.62 % /an)	
Ménages (RGP 99) :	14 964	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.20%	
Revenus (DGI 2002) :	15 636 €/an	Le revenu moyen des foyers est assez bas mais reste supérieur à celui du secteur PLH, de 989 € et inférieur à celui de l'agglomération de 1 960€.
Evolution 1998-2002 :	2 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	2335 (14.82%)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	785	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		Une population dont le vieillissement est supérieur à celui du secteur Plaine de l'Est (30%) et au Grand Lyon (29%).
- part des - 30 ans :	11 %	
- part des + 60 ans :	33%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.42	Une taille des ménages inférieure à celle du secteur PLH et légèrement supérieure à celle de l'agglomération (2.74 et 2.29).

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	15 930	Une dominante d'habitat collectif (80%), bien plus important que celui du secteur de la Plaine de l'Est (60%) et identique à celui du Grand Lyon.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.69 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	17 %	Un parc locatif important : 51% des résidences principales (48% à l'échelle du secteur PLH et 57% dans l'agglomération). Le taux de logements sociaux est inférieur (30.16%) au secteur Plaine de l'Est (32%) mais supérieur à la moyenne du Grand Lyon (22,93 %).
Part de logements inconfortables :	2 %	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	30.16 %	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	21 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	46 %	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004)	4 805	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 35 % T3 : 23 % T4 : 31% T5 et + : 9 %	Une offre de petits logements supérieure à celle du secteur PLH. Par contre, une offre de T3 bien inférieure. Une structure du parc identique pour les T4 et T5 à celle du secteur Plaine de l'Est .
Démolitions ANRU prévues 2004/2009 :	- Parilly = 379 - Terraillon (logt social) = 124	L'objectif de reconstruction est de 75 % de logements sociaux sur le territoire de la commune de Bron et 25 % sur le reste du territoire de l'agglomération.
Reconstitution sur la commune prévue 2004/2009 :	- Parilly = 285 - Terraillon = 93	
Observatoire des flux :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Demande de logements sociaux :	1 844	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	124%	Une pression de la demande importante sur le parc social puisque le délai d'attente théorique est de plus de deux ans.
Offre annuelle du parc existant :	846	
Temps d'attente théorique :	2 ans et 2 mois	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI	L'emplacement du terrain d'accueil est à déterminer, des hypothèses sont étudiées. 20 places de séjour.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	120 logts /an	Un rythme de construction qui augmente pendant la période 1999-2004 avec un net ralentissement de la production sur les trois dernières années.
Rythme de construction 1999/2004 :	195 logts /an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	85 logts /an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 3.8 % PLUS : 70.9 % PLS : 25.3 %	Une production de logements sociaux financés en PLS plus importante sur Bron que sur l'ensemble du secteur PLH. La ventilation de l'offre financée en PLAI et PLUS est équivalente à celle observée sur le secteur PLH.
Volume des ventes 2001/2004 :	584 /an	Un marché de l'accession actif tant au niveau du neuf que de l'ancien. Le marché neuf bénéficie d'un report d'une partie du marché du centre-est de l'agglomération. Le marché de la revente représente 64% des transactions immobilières. Le volume des ventes pour 1000 habitants est supérieur à celui du secteur de la Plaine de l'Est.
Vente de logements neufs :	211/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	10 /an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	201 /an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	373 /an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	15.63 /an	
dont neuf :	5.65 /an	
dont ancien :	9.98 /an	
Prix moyen des logements collectifs 2004 (DRE ECLN/OTIF) :	Neuf : 2543 €/m ² Ancien : 1540 €/m ²	

Capacités résidentielles

Opérations immobilières identifiées (dont ZAC) :	598-604 logts	La commune dispose de faibles capacités estimées de l'ordre de 735 à 741 logements soit 2.5 à 3 ans de développement immobilier si le rythme de construction des 5 dernières années se maintient.
Estimation Foncier (diffus et capacité au PLU) : (source agence d'urbanisme)	137 logts	
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	16.18%	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	76%	



■ Les enjeux

La ville de Bron souhaite enrayer la perte de la population qui peut créer de graves déséquilibres financiers et dans la gestion des équipements publics. Il s'agit en effet d'une commune urbanisée disposant de nombreux équipements. Elle dispose de capacités résidentielles limitées qui ne pourront répondre à tous les besoins. Le développement de Bron doit donc se réaliser également à partir de mutations immobilières en secteurs déjà urbanisés.

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

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

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

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

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

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

■ Le programme d'action

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

■ Poursuivre le renouvellement urbain en vue de l'amélioration du cadre de vie des habitants et la diversification de l'offre d'habitat

Le projet de renouvellement urbain sur la commune a plusieurs vocations :

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

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



Bron Parilly

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

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

La démolition de l'UC 7, bâtiment de 378 logements, long de 320 m et haut de 30 m, est prévue en deux étapes. La 1ère tranche concernant 145 logements a été réalisée dans le second semestre 2005. 80% des familles ont été relogées sur le quartier et le reste sur la commune. La deuxième de 233 logements est envisagée pour le 4ème trimestre 2007. Il est prévu de reconstruire sur le site de l'UC7, 160 logements et de construire 80 logements sur les secteurs P. Pic / Annonay / J. Jaurès.

Terraillon

Après plus de dix années d'intervention publique sur le parc de copropriétés dégradées de Bron Terraillon, les limites juridiques de l'action des collectivités sur le parc privé n'ont pas permis de réaliser les objectifs de densité et de requalification de l'habitat. Une stratégie plus radicale est aujourd'hui envisagée dans le cadre d'une opération d'envergure : le plan de sauvegarde visant à requalifier une part du parc non vouée à la démolition s'inscrit dans le projet plus large de renouvellement urbain.

Le plan de sauvegarde de Bron Terraillon

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

Les objectifs d'ensemble sont :

- Créer un quartier intégré à la ville et à l'agglomération,
- Stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation du produit logement et de paupérisation,
- Diversifier l'habitat sur le secteur : revaloriser le produit logement et améliorer les conditions de gestion des copropriétés.

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

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

Le programme de démolitions

La première tranche prévoit la démolition de 390 logements : La Tour de Caravelle et le Sud des bâtiments A, B et C de Terraillon. 124 logements ont un statut HLM. 75 % des logements HLM démolis seront reconstitués à Bron, soit 93 logements.

A plus long terme (10 à 15 ans), la partie nord des bâtiments A, B et C pourrait également faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain selon l'évolution du parc.



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

La commune de Bron est soumise à un volume de reconstitution de 75 % du nombre total de démolitions. Elle peut produire du PLS sur site et des produits de type PLUS et PLA-I hors site.

	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements	Echéances
ou équivalent			
Opérations de démolition			
UC7 1 ^{ère} tranche	OPAC du Rhône	145	2005
UC7 2 ^{ème} tranche	OPAC du Rhône	234	2008
Caravelle et Terraillon		124	2007
Parc HLM en copropriété			
Reconstitution de l'offre et diversification sur site (PLAI, PLUS CD, PLUS, PLS, accession aidée, libre)			
Parilly-Annonay T2	OPAC du Rhône	30	2006
Emprise UC7	OPAC du Rhône	80	2009
Caravelle	Axiade	11	2006
Caravelle	Axiade	20	2008
Emprise Lurçat	Axiade	15	2008
Emprise Genas	A déterminer	15	2008
Reconstitution de l'offre et diversification sur la commune (PLAI, PLUS CD, PLUS)			
Jardins du fort	OPAC du Rhône	22	2006
Avenue F. Roosevelt	OPAC du Rhône	29	2006
Ecole des Lads	A déterminer	20	2007
Terraillon A et B	AXIADE	87	2007
Logements école	A déterminer	20	2008
Philippe GOY	A déterminer	10	2009
Brossolette	Axiade	28	2008
Doyen Lépine	Axiade	10	2008
Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM			
La Perle	SLPH	201	octobre 2005
Marius Ledoux	OPAC du Rhône	71	septembre 2005
Lacouture	Axiade	30	2005-2006
Opérations de réhabilitation de copropriétés			
Terraillon		1251	2009

Dans les objectifs de reconstitution, la part des différents financements se répartissent de la manière suivante :

- PLUS : 51 %
- PLUS CD : 28 %
- PLA-I : 0 %
- PLS : 21%

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

La commune de Bron souhaite que la tendance à la baisse démographique soit inversée pour atteindre à nouveau une population de 40 000 habitants, correspondant plus aux équipements dont dispose la commune.

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

En outre, dans le locatif privé neuf, le montant du loyer moyen au m², (entre 9 € à 10 € hors charge), pratiqué dans le secteur de la Plaine de l'est est supérieur à celui du PLS (7.3 €) et du PLI (8.8 €).

Ces prix élevés au regard de la faiblesse du revenu moyen des ménages brondillants expliquent les difficultés de logements sur la commune et le départ de certaines catégories de ménages. Aussi, la volonté de la commune de Bron de



relancer la croissance démographique doit se traduire par la capacité d'accueillir des nouveaux arrivants et de maintenir une population candidate au départ en proposant une gamme de produits accessibles.

Des besoins sont identifiés de développement de l'accession sociale et du logement intermédiaire, notamment en vue de maintenir sur la commune de jeunes ménages qui en partent faute d'une offre adaptée à leurs ressources et leur souhait d'habitat.

Plusieurs pistes sont envisagées pour répondre à ces enjeux :

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Les opérations de logement social programmées correspondent à la reconstitution de l'offre démolie sur la commune. Aucun projet d'offre en logement social « classique » n'apparaît par ailleurs. Certes, avec un taux de logements sociaux de 30.16%, la commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, au regard de l'évolution des demandes, de la croissance démographique envisagée et des capacités de production, la commune pourra développer la production de logement social en accompagnement de la construction neuve.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

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

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

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 1 543 demandeurs, au 1^{er} juillet 2003. Cela signifie nettement plus du doublement des demandeurs depuis 2001. Cette demande porte assez fortement sur des logements de petite taille : 19 % de T1 (contre 10% dans l'agglomération, la même année), 32 % de T2 et 27 % de T3 (contre 33% dans l'agglomération). Concernant les grands logements : 17% de la demande porte sur les T4 (contre 19% dans l'agglomération), 5% porte sur les T5.

La demande provient à 46 % des communes de Bron, Saint-Priest et Chassieu, à 18 % de Lyon, à 7% de Villeurbanne, et 13 % du hors département.

Enfin, 78 % des demandeurs (77% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au logement social et 15% des revenus compris entre 60% et 100% du plafond d'accès au logement social.

Les produits attendus sont donc en grande partie du ressort des financements PLAI et PLUS.

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

Dans la poursuite de l'opération réalisée sur les Jardins du Fort, et celle engagée sur les terrains du collège Pasteur, l'aide au développement de produits en accession, ciblés en direction des familles à revenus intermédiaires :

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

Si la communauté urbaine décidait de mettre en place des aides pour favoriser ce type de logement, la commune serait considérée comme prioritaire.

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

La part de logements locatifs accessibles aux ménages à revenus intermédiaires (PLS / PLI) mériterait d'être développée dans la commune de Bron, notamment en raison de sa position dans un bassin d'emplois important pour l'agglomération.

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

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

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

La part de logements strictement dédiés aux étudiants est très faible sur la commune de Bron alors que son territoire accueille un des quatre principaux pôles universitaires de l'agglomération. Par comparaison avec les autres secteurs concernés, la commune présente une offre dédiée aux étudiants faible (2 logements dédiés pour 100 étudiants).



Cependant le parc social de PARILLY, situé à proximité de l'université LYON 2, accueille de nombreux étudiants dans le cadre d'un travail partenarial mené entre l'OPAC du Rhône et le CROUS.

Le développement de cette offre spécifique répond à un véritable besoin.

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

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de services 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.

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

Ces actions 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

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

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

La dernière OPAH s'est terminée en 2003. Les actions portent actuellement essentiellement sur les copropriétés fragiles ou dégradées.

Le Plan de Sauvegarde en cours est présenté dans les opérations de renouvellement urbain.

Par ailleurs, certaines copropriétés des années 70 présentent des signes de vieillissement. Ont été notamment repérées :

- Les copropriétés « Plein ciel » « Bellevue » et « Constellation », qui se situent dans le secteur de Terrailon inscrit en catégorie 1 du contrat de ville, et hors périmètre du Plan de Sauvegarde. Elles logent une population vieillissante en cours de renouvellement,
- « Les Essarts ».

Un repérage a également été fait des immeubles locatifs de l'avenue Pierre Brossolette dont l'aspect est dégradé, l'ensemble immobilier représentant une cinquantaine de logements situés aux numéros 6, 8 et 10. Il est mitoyen de la résidence des Sapins (407 logements – OPAC du Rhône) et appartient à la SA Société Immobilière du groupe d'aide à la construction.

Un pré-diagnostic des difficultés du parc privé dans ce secteur pourrait être effectué. Il s'agit d'intervenir le plus en amont possible des dégradations liées au bâti et des difficultés qui peuvent intervenir dans la gestion des copropriétés en accompagnement de l'opération de renouvellement urbain.



Parc HLM

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM

La Perle	SLPH	201	octobre 2005
Marius Ledoux	OPAC du Rhône	71	septembre 2005
Lacouture	Axiade	30	2005-2006

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

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

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

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

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

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

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003, prévoit sur la commune de Bron la réalisation d'une aire d'accueil de 20 places pour le passage.

Après l'examen infructueux de plusieurs sites, la commune oriente son analyse vers un nouveau terrain dans la perspective de livrer l'aire d'accueil avant le mois de juin 2007.

Hébergement temporaire

Deux foyers ont déjà été réhabilités dans la commune Bron : les foyers Roosevelt et Boucher.

Un groupe de travail dans le cadre du PDALPD s'attache à faciliter le relogement des réfugiés statutaires.



Les leviers d'action généraux

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

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations identifiées	
sous - total	198 à 199
Reconstitution ANRU	
sous - total	401
Capacités au PLU	
sous - total	120
total	720

Afin de répondre aux enjeux et compte tenu de la faiblesse des réserves foncières, la commune doit réaliser une mixité à la fois sur les quartiers en renouvellement urbain par la réalisation d'opérations d'habitat diversifiées et sur le reste de la ville par la réalisation de programmes PLUS et PLS.

Le tableau joint en annexe présente, dans l'état des éléments réglementaires connus, les programmes immobiliers autres qu'accession libre à la propriété envisagés pour les années 2004-2009.

Ce programme prévoit la réalisation par construction neuve ou l'acquisition réhabilitation d'environ 90 logements « aidés » par an, chiffre à comparer aux 120 logements neufs construits par an sur la commune.

Les réflexions doivent être poursuivies sur les réserves foncières, propriétés des collectivités locales, à savoir le solde du ténement A. CAMUS et les terrains de l'aéroport pour leur affecter une vocation.

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

Plusieurs leviers d'actions peuvent être envisagés :

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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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



■ Le contexte communal

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

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

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	9049	
Population ménages 1999 :	9007	Une démographie en augmentation, du fait dans un premier temps du solde naturel puis du solde migratoire, signe de l'attractivité de la commune et du développement immobilier.
Population ménages 2004 (RGP 2004) :	9341	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.69%/an	
dont solde migratoire :	0.04%/an)	
Ménages (RGP 99) :	3050	
Croissance annuelle 1990-1999 :	1.59%	
Revenus (DGI 2002) :	23 002 € /an	Une occupation résidentielle globalement aisée. Le niveau de revenu moyen est supérieur au revenu moyen observé dans le secteur de la Plaine de l'Est (14 971€) et dans le Grand Lyon (17 596 €).
Evolution 1998-2002 :	1 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	144 (4.5% des ménages)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	44	La composition familiale des ménages reste une caractéristique de la commune en comparaison avec le secteur. La part des moins de 30 ans est très faible.
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des -30 ans :	4 %	
- part des + 60 ans :	28%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.95	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3342	L'augmentation importante du nombre de résidences principales montre l'importance de l'attractivité de la commune. Le parc de logement est caractérisé par une majorité d'habitat individuel et une faible part de logement locatif social (14% contre 32% sur le secteur plaine de l'Est) et de locatif privé. Les résidences principales sont composées à 77 % de maisons individuelles et occupées aux trois quarts par des propriétaires occupants.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	2 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	77 %	
Part de logements inconfortables :	2 %	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	14 %	La commune ayant moins de 20% de logements sociaux et plus de 3500 habitants, elle est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La part de logements sociaux est en baisse par rapport à l'année 2001 (15 %).
Taux de locataires privés (RGP 99) :	12 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	73 %	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	471	26 % de l'objectif de production de logements sociaux a été atteint pour la période triennale 2002-2004. La commune doit poursuivre le rattrapage du déficit évalué en 2004 à 197 logements. Le parc locatif social est composé d'une majorité de T3 et T4. Les petits et les grands logements sont faiblement représentés. Une demande de logements sociaux en croissance : 2 demandeurs pour une offre. Le délai d'attente est proche de celui du secteur de la Plaine de l'Est (1.9) et inférieur à celui de l'agglomération (2.7). 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 : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) :	197	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 13 % T3 : 46 % T4 : 34% T5 et + : 7 %	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Demande de logements sociaux :	135	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	0.67%	
Offre annuelle du parc existant :	70	
Indicateur de pression (nombre de demandeurs pour une offre) :	1.94	
Temps d'attente théorique :	1 ans et 11 mois	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui en cours 26 places de séjour	L'aire se situera avenue du Progrès, en limite communale avec Saint-Priest.
-------------------------------------	-------------------------------------	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	44.8/an	Le rythme de construction est plus important sur la période 2002-2004 (+38%). Il reste modéré et inférieur au reste du secteur. Un marché de l'accession actif. Il est alimenté par le marché de la revente dont le volume est supérieur à celui du neuf.
Rythme de construction 1999/2004 :	67/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	56 /an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0% PLUS : 100 % PLS : 0%	
Volume des ventes 2001/2004 :	116/an	
Vente de logements neufs :	51/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	29/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	22/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	65/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	12.7/an	
dont neuf :	5.64/an	
dont ancien :	7.18/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	Neuf : 2 237 €/m ² Ancien : 1 540 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	445 à 470 logts	La commune dispose de capacités résidentielles estimées à environ 450 logements d'ici 2010.
Part des capacités du secteur PLH :	en attente	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	19.62%	



■ Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

■ Le programme d'action

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
23	30	8

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
30	26

Le déficit de production de logement social continuant à se creuser, l'offre neuve, pour la période 2005-2007, doit se concentrer sur la production de logement social afin de combler ce déficit et d'accompagner la production immobilière. La commune dispose de capacités résidentielles suffisantes pour développer cette offre. La programmation de logement social de la DDE pour la prochaine période triennale ne fait cependant apparaître comme demande de financement de logements sociaux sur la commune que des opérations prévues sur la période triennale précédente (2002-2004).



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 de la Plaine de l'Est. 76% des ménages de la Plaine de l'Est ont des revenus qui relèvent du logement PLUS et sont concernés par ces produits logements et 7% seulement ont des revenus supérieurs.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (entre les plafonds PLUS et PLI) qui représentent 17% des ménages du secteur de la Plaine de l'Est.

Les projets repérés semblent cependant comporter une part importante de PLS alors que le contexte de déficit de logement social sur la commune nécessite une production plus importante de logements de nature PLUS et PLAI.

Au 1er juillet 2003, ODELOS a recensé 135 ménages demandeurs de logement social à Chassieu. 33% des demandeurs recherchent un petit logement (T1/T2), 40% un logement de type T3 et 27% un grand logement. Ils proviennent pour 40% des ménages des communes du secteur de la Plaine de l'Est ; pour près de 24% de celles du secteur de Rhône Amont et pour 16% du secteur Centre. 71% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social et 21% des revenus compris entre 60% et 100% du plafond d'accès au logement social.

Les produits attendus pour mieux répondre aux besoins sont donc de type PLUS.

Privilégier le partenariat local

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

Les leviers d'action

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

Il s'agit de :

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser), Des expériences telles que l'opération mixte du Raquin sur Chassieu correspondent à une action foncière développant une offre de logement social pour répondre à la demande,
- 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 tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20 % de logements sociaux.

Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non, dans les zones classées comme suit au 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 le conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation notamment dans le cadre du projet de 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

La commune de Chassieu connaît une augmentation de prix de l'immobilier, notamment dans les programmes privés, qui atteint un prix moyen au m² de 2237 € en neuf en accession et de 1540 € dans l'ancien.

Dans le locatif privé neuf, le montant du loyer moyen au m² (entre 9 à 10 hors charge), pratiqué dans le secteur de la Plaine de l'est, est supérieur à celui du PLS (7.3 €) et du PLI (8.8 €).

Ces prix restent élevés au regard du revenu des ménages intermédiaires et expliquent leurs difficultés de logement sur la commune et le départ de certaines catégories de ménages. Aussi, la volonté de la commune de Chassieu est d'être en capacité de maintenir une population contrainte au départ et d'accueillir de nouveaux arrivants en proposant une gamme de produits accessibles pour rétablir la chaîne du logement.

Le parc en accession ne répond pas toujours aux demandes et possibilités des jeunes ménages ou des ménages en mutation. La commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs.

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

La commune peut notamment poursuivre la diversification de l'offre locative en proposant, dans des secteurs identifiés, un produit adapté aux ménages à revenus intermédiaires, par le développement de locatif de type PLS dans des opérations mixtes, à la condition toutefois, de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS qui restent prioritaires.

■ 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 services à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée répond également aux besoins des personnes âgées, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques. 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.

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations identifiées	
sous - total	211 à 241
Capacités au PLU	
sous - total	235

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.



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Pour la période triennale 2005-2007, la commune n'a pas identifié de besoins particuliers.

Parc HLM

Aucun projet de réhabilitation globale n'est à ce jour identifié.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

Huit ménages du voyage sédentarisés sont installés square Django Reinhardt. Leur relogement est prévu : un projet de 10 à 12 logements adaptés est à l'étude sur un terrain situé à proximité de la zone industrielle (emplacement réservé au PLU). La recherche d'un opérateur est en cours.

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

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003, prévoit sur la commune de Chassieu une aire d'accueil pour 26 places de passage. Au 1er mars 2004, la commune avait proposé un terrain appartenant à l'aviation civile, situé avenue du Progrès en limite communale avec Saint-Priest. Le propriétaire a donné son accord pour la cession. Un emplacement réservé a été inscrit au PLU pour la réalisation de cette aire d'accueil, ainsi qu'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie d'accès. La ville de Saint-Priest a également prévu une aire d'accueil (16 places) sur un terrain qui se situe presque en face de celui de Chassieu. Une analyse de la qualité du sol de ce terrain reste à faire pour lancer la procédure d'acquisition.



■ Le contexte communal

Décines-Charpieu, bien desservie par de grandes infrastructures de voirie (la Rocade Est, et bientôt le boulevard urbain Est), a bénéficié des effets des avancées industrielles du XX^{ème} siècle, de la construction du Chemin de fer de l'est lyonnais et du canal de Jonage, deux infrastructures favorisant les échanges économiques. De ce fait, elle a subi la pression de l'urbanisation des récentes périodes de croissance et son développement affiche aujourd'hui l'image d'un territoire de l'urbanisation s'est étalée de façon fragmentée. Décines-Charpieu est une commune qui possède des atouts environnementaux incontestables par ses zones naturelles et agricoles (le parc de Miribel Jonage par exemple) et un fort potentiel de développement et de renouvellement urbain. L'arrivée prochaine du transport en commun en site Propre Léa, sur l'emprise du CFEL (Chemin de Fer de l'Est Lyonnais), renforcera considérablement l'attractivité de la Commune.

Territoires en politique de la Ville : la Soie Montaberlet (cat 1), La Berthaudière (cat 2), le Prainet (cat 2), Bonneveau et les Marais : thématiques d'agglomération

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	non disponible	<p>Une diminution de la population due à un solde migratoire négatif, dans des proportions moindres que celles connues sur le secteur Plaine de l'Est, accompagnée d'une croissance annuelle des ménages supérieure au secteur PLH (0.41%), mais inférieure de moitié au Grand Lyon dans son ensemble (1.05%).</p> <p>Des revenus des foyers inférieurs à ceux du Grand Lyon qui se situent très légèrement en dessous de la moyenne du secteur Plaine de l'Est et en faible progression.</p> <p>Une population au vieillissement accentué par rapport au secteur Plaine de l'Est et au Grand Lyon (respectivement 30% et 29% de ménages de + de 60 ans).</p>
Population 2004 (RGP 2004) :	24 193	
Croissance annuelle 1990-1999 :	-0.17%/an	
dont solde migratoire :	-0.94%/an	
Ménages (RGP 99) :	8 939	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.59%	
Revenus (DGI 2002) :	14 452 €/an	
Evolution 1998-2002 :	1 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	1 347 (13.9%)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	644	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	8 %	
- part des + 60 ans :	32%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.66	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	9 772	<p>Une présence marquée de l'habitat individuel (41% contre 38% en moyenne sur le secteur Plaine de l'Est et 18% sur le Grand Lyon).</p>
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.14 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	41 %	
Part de logements inconfortables :	2 %	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	20.46 %	<p>Le taux de logements sociaux diminue. Il est inférieur au taux du secteur PLH (32.12%) et inférieur à la moyenne Grand Lyon (24%). Seuls 2 logements sociaux ont été financés entre 1999 et 2004, alors que le rythme de construction sur cette même période a été de l'ordre de 128 logements/ an.</p>
Taux de locataires privés (RGP 99) :	19 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	56 %	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	1 999	Le parc social se structure autour d'une offre relativement faible en petits logements et plus abondante en moyens et grands logements. Offre familiale qui ne satisfait pas une demande en augmentation pour les petits logements.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 16 %	
	T3 : 36 %	
	T4 : 33%	
	T5 et + : 15 %	
Engagement PLH 2005/2007 :	69	Une pression de la demande forte, et en augmentation sur le parc social puisque le délai théorique d'attente est de plus de 3 ans. L'attractivité du parc Décinois se confirme. En effet, 56% des ménages à la recherche d'un logement social sur la commune n'habitent pas Décines. 13% habitent Vaulx-en-Velin, 9% habitent un autre Département, 6% habitent Meyzieu et 6% Villeurbanne (ODLS : juin 2004).
Observatoire des flux :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés (observatoire local 2004)	843	
Evolution : année précédente :	+16 %	
Offre annuelle:	169	
Temps d'attente théorique :	3.2 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 pour les gens du voyage.
-------------------------------------	-----	--

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	76.9/an	Un rythme de construction nettement inférieur au reste du secteur. Toutefois, un fort potentiel existe qui devrait permettre le développement d'une offre importante entre 2005 et 2007.
Rythme de construction 1999/2004 :	128/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	95 /an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 100 % PLUS : 0 % PLS : 0 %	2 logements PLAI financés en 2001 représentent la totalité de la production de logements sociaux entre 1999 et 2004.
Volume des ventes 2001/2004 :	309/an	Un marché de l'immobilier dynamique, alimenté aux deux tiers par le marché de la revente.
Vente de logements neufs :	103/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	36 /an	Le marché de la maison individuelle reste important.
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	67/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003))	206/an	Le marché de l'immobilier de la commune est bien situé par rapport à la moyenne du secteur PLH, mais moins dynamique que la moyenne du Grand Lyon.
Volume des ventes pour 1000 habitants :	12.77/an	
dont neuf :		
dont ancien :	4.25/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	8.52/an	
	Neuf : 2 304 €/m ² Ancien : 1280 €/m ²	Le plafond d'accessibilité pour les ménages à revenus intermédiaires est sur le point d'être franchi sur le marché neuf. La commune reste cependant accessible à cette catégorie de ménages sur le marché de l'ancien.

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	952	Ce potentiel est évalué hors fonciers mutables. Il constitue cependant une opportunité de développement pour plus de dix ans, si le rythme de construction est maintenu au niveau de la période récente (128 logements par an).
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	15%	



■ Les enjeux

En raison de sa situation géographique et du renforcement de ses liaisons avec le reste de l'agglomération avec l'arrivée de LEA, la ville de Décines voit son attractivité se renforcer d'une manière importante. Les indicateurs de pression de la demande et les évolutions du marché immobilier le confirment déjà. L'enjeu de la commune réside dans la maîtrise de ses capacités résidentielles pour accompagner la dynamique et l'utiliser au mieux pour diversifier son offre résidentielle, en poursuivant notamment le développement d'une capacité d'accueil et de réponse sociale en réponse aux besoins identifiés.

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

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

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,
- 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 identifiées	
total 2005-2007	230
total 2007-2010	462
Opérations d'aménagement	
sous - total	250
total 2005/2010	961

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

■ Veiller au 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 (*de la programmation 2002/2004 pour les communes non soumises)

Bilan 2002-2004		Engagement PLH 2005-2007
Projets	Réalisé	116
52	0	

Au titre de la première période triennale 2002-2004, aucun logement social n'a été financé.

Avec un peu plus de 20 % de logements sociaux, Décines n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Cependant, l'attractivité croissante de la commune, la mise en chantier et les reports d'opérations retardées par l'annulation du POS, vont contribuer à une augmentation sensible du nombre de résidences principales. Il s'agira d'être vigilant quant à l'équilibre global de la structure du parc (la création de 223 logements neufs sans logements sociaux soumettrait la commune à l'article 55 de la loi SRU).

Pour la période 2005-2007 : 25 logements sociaux sont programmés en 2005, et environ 91 d'ici 2008, au minimum, pourraient être financés, soit un total prévisionnel de : 116 logements sur un potentiel identifié à court terme d'environ 562 logements ce qui représenterait 20.6% de la production.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

L'observatoire local de la demande de logement social à Décines souligne une augmentation sensible du nombre de demandeurs : + 16% entre 2003 et 2004.

L'attractivité du parc Décinois est forte : 56% des ménages à la recherche d'un logement social dans la commune n'habitent pas Décines. Ceci apparaît comme une spécificité de Décines par rapport à la moyenne d'agglomération et souligne d'autant la forte pression sur les logements libérés puisqu'on dénombre plus de 6 demandeurs par logement libéré.

Le profil socio-économique des demandeurs évolue : les ménages isolés sont les plus représentés parmi les demandeurs (32%), mais cette part se situe nettement en-dessous de la moyenne d'agglomération (41%). En 2004, la proportion de couples avec enfants diminue (de 28% à 22%) au profit d'une augmentation marquée de la part des couples sans enfant (de 11.5% à 21% contre 16% pour le Grand Lyon). Les familles monoparentales restent un peu sur-représentées parmi les candidats au logement social par rapport à la moyenne de l'agglomération (25% contre 21%).

Comme pour l'agglomération, les demandeurs sont jeunes : la majorité a moins de 40 ans (un tiers a moins de 30 ans). La part des 40-49 ans augmente néanmoins régulièrement depuis 2000 (de 14% à 19%). Les revenus des ménages restent majoritairement garantis par des salaires (et principalement des salaires stables) : 57% des demandeurs.

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

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

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social il convient de poursuivre le partenariat communal et intercommunal existant fondé sur une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (plus particulièrement la question des attributions).

Les leviers d'action pour développer le logement social

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

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



- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs sociaux 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 aidé dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain,
- Généraliser la prise en compte du référentiel " habitat durable " du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et améliorer la solvabilisation des locataires.

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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 ou à l'éloignement pour des raisons de solvabilité.

De ce fait il est nécessaire de poursuivre la diversification de l'offre locative en proposant dans des secteurs identifiés, un produit adapté aux ménages à revenus intermédiaires, par le développement de locatif de type PLS dans des opérations mixtes, à la condition toutefois, de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS qui restent prioritaires. Le parc en accession ne répond pas aux demandes des jeunes ménages ou des ménages en mutation de l'agglomération lyonnaise. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs en petits collectifs.

La part du locatif privé (19%) étant faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux, la mise sur le marché d'une offre adaptée répondra à une demande de nouveaux actifs sur le secteur (produits locatifs libres ou éventuellement accession sociale).

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

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

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

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

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc HLM social

Opérations programmées

OPAC DU RHONE et S.A. G.ROSSET	Quartier des Marais	20 logements individuels
AXIADE	Prainet / Sully	389 logements
total		409 logements

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

La réhabilitation de la cité des Marais (32 maisons appartenant à la S.A. G.ROSSET) est envisagée depuis plusieurs années. La sur-occupation du site (30 ménages sont installés en caravane ou mobile home dans la cité) entraîne de graves dysfonctionnements (station d'épuration, espaces extérieurs). Le relogement de ces ménages est aujourd'hui à l'étude et devrait aboutir à la création, soit d'habitat adapté, soit de terrains familiaux.



■ Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI mais exonérée de prélèvement

Population

Population (RGP 99) :	5 363	Une population très stable avec un léger solde migratoire négatif.
Population 2004 (RGP 2004) :	5 679	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.61%	
dont solde migratoire :	-0.07%	
Ménages (RGP 99) :	1672	
Croissance annuelle 1990-1999 :	1.23%	
Revenus (DGI 2002) :	21 012 €/an	Le revenu net moyen annuel des ménages est très nettement supérieur à la moyenne du secteur PLH (14 647 €/an) et supérieur de près de 3 500 € à la moyenne de l'agglomération qui est de 17 596 €/an. Une population caractérisée par une très faible présence de jeunes ménages (4 %) contre 9% dans le secteur PLH et 16% dans la moyenne de l'agglomération. La taille des ménages a diminué (3.38 en 1990) mais reste supérieure au secteur PLH (2.74) et au reste de l'agglomération (2.29)
Evolution 1998-2002 :	5%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	82	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	28	
Age du chef de ménage (RGP 99) :	4%	
- part des - 30 ans :	25%	
- part des + 60 ans :		
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	3.18	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	1 855
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	2.49%
Part de logements individuels (RGP 99) :	94%
Part de logements inconfortables :	2%
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	non
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	0%
Taux de locataires privés (RGP 99) :	9%
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	89%

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	0	La demande potentielle s'exprime peu au regard de l'absence totale d'offre locative sociale. Cependant les besoins locaux non satisfaits ont tendance à se reporter sur les communes avoisinantes. Sur 50 demandes émanant de résidents de Jonage, 2 seulement expriment un souhait de résidence sur la commune. Ce qui s'explique par l'absence d'offre dans la commune.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004)	371	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	Non	
Observatoire des flux :	Non	
Observatoire de la demande :		
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	50	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	/	
Offre annuelle :	/	
Temps d'attente théorique :	/	



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 :	20/an	Malgré des limites certaines au potentiel constructible du fait des zones protégées, et de la zone d'exposition au bruit, la commune a pu construire environ 189 logements entre 1990 et 2004, dont 133 entre 2002 et 2004. Le rythme de développement immobilier s'est donc accéléré ces dernières années.
Rythme de construction 1999/2004 :	36/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	44/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	pas de logement social	
Volume des ventes 2001/2004 :	83/an	Un volume des ventes relativement important pour une commune de petite taille.
Vente de logements neufs :	37/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	22	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	15	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	46	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	14.6	Volume des ventes trop faible en collectif (15 par an).
dont neuf :	6.5	
dont ancien :	8.1	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	Non significatif	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	825 logements
Part des capacités du secteur PLH :	En attente
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	3%

■ Les enjeux

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

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

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

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 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.

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

	Nombre de logements
Opérations identifiées	
sous - total	49 à 51
Capacités au PLU	
sous - total	125
total	176

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 (foncier libre ou mutable à étudier suivant les zonages et Le P.E.B.),
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune,
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme : projet de renouvellement de l'habitat dense en centre bourg par exemple.

Répondre aux besoins prioritaires en logement

- Veiller au développement de l'offre de logement social pour répondre à la demande exprimée 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
52	0	0

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagements
56	0

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

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

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

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 sociaux,



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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

Des parcours résidentiels contraints

Comme cela a été indiqué précédemment, une partie des habitants de la commune reporte leurs demandes de logement social sur les communes avoisinantes en raison de l'absence d'offre sur la commune. Il semble souhaitable d'offrir des produits alternatifs, pour répondre à ces besoins dans la proximité.

- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable,
- Favoriser par un parc locatif diversifié l'accueil de nouveaux arrivants, en particulier ceux qui sont employés dans la Zone d'Activité Economique.

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** 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.



■ Le contexte communal

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	28 009	Une population stable au dernier recensement avec un solde migratoire négatif malgré une légère croissance des résidences principales, signe d'une diminution de la taille des ménages.
Croissance annuelle 1990-1999 :	-0.03 %/an	
dont solde migratoire :	-0.70 %/an	
Ménages (RGP 99) :	9 544	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.87%	
Revenus (DGI 2002) :	17 621 €/an	Le revenu moyen des Majolans est supérieur à la moyenne du secteur PLH (14 971€) et très voisin de la moyenne de l'agglomération (17 596 €). Meyzieu compte 2.4 % d'allocataires à bas revenus contre 5% sur l'agglomération et 15.7% sur le secteur Plaine de l'Est.
Evolution 1998-2002 :	5 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	825	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	518	
Age du chef de ménage (RGP 99) :		Meyzieu amorce un vieillissement de sa population (moins de jeunes que sur le reste de l'agglomération (16%) et plus de personnes âgées (29%)
- part des - 30 ans :	6 %	
- part des + 60 ans :	31 %	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.89	Bien qu'ayant une taille des ménages supérieure à la moyenne de l'agglomération (2.29), la taille des ménages a diminué (3.14 en 1990).

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	10 337	Un taux d'habitat individuel très nettement supérieur à la moyenne du secteur PLH Plaine de l'Est (38%) et à la moyenne de l'agglomération (18%).
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.29 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	67%	
Part de logements inconfortables :	1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	non	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	18,48 %	La commune bénéficie d'un parc de logements globalement récent, principalement occupé par des propriétaires (70 %) à l'inverse du secteur PLH qui compte un taux de propriétaires occupants de 52 %, contre 42 % en moyenne pour l'agglomération.
Taux de locataires privés (RGP 99) :	12 %	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	70 %	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	1 910	La commune n'est pas soumise au prélèvement de la taxe SRU du fait de l'identification d'un quartier en zone urbaine sensible.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	157	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 16% T3 : 33% T4 : 40 % T5 et + : 11%	Un quartier en ZUS : Les Plantées Les sites prioritaires du Contrat de Ville sont : Mathiolan et Gadelles-Terrasses
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	914	Avec 914 demandeurs en 2003, la commune connaît une forte demande de logement locatif social et un contexte de tension du marché avec un délai d'attente de 2 ans.
Evolution 2001/2003 (odelos) :		
Offre annuelle :	1 910	
Temps d'attente théorique :	2 ans	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	Un terrain a été désigné (Chemin des Panettes) pour aménager une aire d'accueil de 16 places. L'ouverture est programmée pour 2008.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	110.5/an	Une activité de la construction qui semble se ralentir ces dernières années.
Rythme de construction 1999/2004 :	129 logt/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	106 logt/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 2% PLUS : 98% PLS : 0%	147 logements sociaux financés entre 1999 et 2004 dont 98 % en PLUS. Un effort à poursuivre pour atteindre le taux de 20% de logement social requis par la loi SRU.
Volume des ventes 2001/2004 :	337/an	Le marché de l'immobilier de la commune est bien situé par rapport à la moyenne du secteur PLH. Il a connu ces dernières années une forte augmentation des prix.
Vente de logements neufs :	91/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	14.5/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	77/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	246/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	12/an	
dont neuf :	3.25/an	
dont ancien :	8.75/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 2 164 €/ m ² ancien : 1 350 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	1 800 à 2000 logts
Part des capacités du secteur PLH :	A définir
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH	15%



■ Les enjeux

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

En effet, les tendances actuelles vont vers un renforcement de son attractivité avec une forte demande de logement locatif social (surtout de jeunes ménages souhaitant quitter leurs parents mais rester sur la commune), une diminution de la taille des ménages accompagnée d'une croissance du nombre des résidences principales. Par ailleurs, la commune connaît une place privilégiée dans le secteur PLH en terme de niveau de revenu des ménages, d'habitat individuel, et de propriétaires occupants. La Ville de Meyzieu a donc tous les atouts lui permettant d'organiser sur le court, moyen et long terme, une politique de l'habitat répondant au mieux aux besoins de l'agglomération sur tous les segments de l'habitat.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre au mieux à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
- 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 social pour améliorer le cadre de vie des habitants.

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

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

■ Le programme d'action

Les capacités de développement résidentiel de la commune, détaillées en annexe sont importantes. Elles pourraient se situer entre 1500 et 2000 logements à horizon 2010.

La commune a ainsi les moyens d'engager un développement maîtrisé et harmonieux, lui permettant d'engager un programme de rattrapage de production de logements sociaux, afin de satisfaire aux exigences de la loi SRU. Cette production reste à identifier dans la plupart des opérations recensées.

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations identifiées	
sous - total	644
Opérations à l'étude	
sous - total	à définir
Reconstitution ANRU	
sous - total	1
Capacités au PLU	
sous - total	1125 à 1175
total	entre 1 800 et 2000



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 terme pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune,
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme 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
36	70	180
(dont 159 réalisés en 2001)		

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
24	40

Les 180 logements recensés pendant la période 2002-2004 ont principalement été réalisés en 2001.

En effet, les programmations de logements sociaux financés par l'Etat entre 2002 et 2004 comptent au total 54 logements dont 50 en foyer ARIMC et 4 destinés à la reconstitution de l'offre démolie du quartier de l'Espérance. Par ailleurs, le rythme de construction de logements privés étant relativement soutenu, même s'il est en baisse sur la période récente, a entraîné une baisse du taux de logements sociaux entre 2002 et 2003. En outre, 50 logements sociaux ont été démolis sur le quartier de l'Espérance.

La commune devra engager un effort de mobilisation de son potentiel foncier pour poursuivre le rattrapage de la production et atteindre le taux minimum de 20% de logements sociaux.

En effet, le potentiel foncier identifié ci-dessus à horizon 2007 indique une capacité de développement d'environ 620 logements. A ce jour, la commune a pris un engagement de production de 40 logements sociaux d'ici 2007. Ce qui, si la production de logements neufs se confirmait au niveau prévisionnel de développement de 620 logements, ne suffirait pas au rattrapage, mais entraînerait une nouvelle baisse du taux de logements sociaux à hauteur de 17.7% (sur la base d'un calcul de 620 résidences principales en plus, dont 40 logements sociaux). La mise en œuvre d'une politique volontariste visant à produire une part plus importante de logements sociaux est nécessaire à très court terme.

Poursuivre les actions de renouvellement urbain

Un programme plus particulier de redynamisation de la vie sociale est en cours sur le quartier des Plantées, situé en Zone Urbaine Sensible.

Par ailleurs, la ville de Meyzieu a achevé récemment le programme de rénovation du quartier de l'Espérance (démolition de 50 logements et réhabilitation de 30 logements restants).

Le quartier Mathiolan constitue désormais un nouvel enjeu de renouvellement urbain. Le site compte aujourd'hui un total de 486 logements. Le programme proposé comporte : la vente à la découpe de 66 logements en accession sociale et la requalification des autres logements (soit au total une disparition de 66 logements et 100 reconstitués d'ici 2008). Ce projet se situe pleinement dans une logique de renouvellement urbain et relève bien des enjeux de qualité d'un habitat durable.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (Plafonds PLS au 1er janvier 2005 : 2031 € par mois pour une personne seule et 4309 € mois pour un couple avec 2 enfants). On a ainsi pu remarquer lors de l'analyse de la demande que 75% des demandeurs relèvent des plafonds PLUS ou PLATS (677 € par mois pour une personne seule ou 1300 € par



mois pour un couple avec 2 enfants).

56% des ménages n'habitent pas Meyzieu au moment de leur demande (soit 515 ménages) : un parc social très attractif donc pour l'est de l'agglomération lyonnaise, mais également hors département.

Les personnes isolées constituent un tiers des demandeurs, mais sont moins représentées que sur le reste de l'agglomération alors que les foyers avec enfants sont plus nombreux. Les demandeurs sont jeunes puisque 65% ont moins de 40 ans et un tiers a moins de 30 ans. Des demandeurs qui connaissent une stabilité et un niveau de ressources un peu plus favorables que la moyenne du Grand Lyon : la moitié perçoit des salaires stables. Ces demandeurs sont principalement des ménages locataires de leur logement au moment de la demande (470 ménages, soit 53% des demandeurs), mais également une part importante de jeunes en décohabitation parentale (167 ménages soit 19%) qui sont souvent originaires de la commune. Cela expliquant une tension forte sur les petits logements (75% des demandeurs recherchent un T1, T2 ou T3).

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social il semble souhaitable de conforter un partenariat communal et intercommunal fondé sur une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc social (plus particulièrement la question des attributions), notamment dans le cadre des actions impulsées par le contrat de Ville.

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 sociaux,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs sociaux 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 tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20 % de logements sociaux.

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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



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

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 ou à l'éloignement pour des raisons de solvabilité.

■ Poursuivre la diversification de l'offre locative en proposant dans des secteurs identifiés, un produit adapté aux ménages à revenus intermédiaires, par le développement de locatif de type PLS dans des opérations mixtes, à la condition toutefois, de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS qui restent prioritaires pour une commune soumise aux obligations de la loi SRU.

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.

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

Le parc en accession ne répond pas aux demandes des jeunes ménages ou des ménages en mutation de l'agglomération lyonnaise. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs en petits collectifs.

La part du locatif privé (12%) étant faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux, la mise sur le marché d'une offre adaptée répondra à une demande de nouveaux actifs sur le secteur.

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, il convient de 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 HLM

Opérations programmées 2005/2006

SCIC Habitat Rhône-Alpes	rue de la Verpillère	80
Semcoda	33-43 rue Victor Hugo	36

La résidence PEYSSILIEU de l'OPAC DU RHONE nécessite une réhabilitation. Dans ce cadre, l'OPAC DU RHONE envisagerait une démolition partielle de cette résidence (12 logements), démolition qui n'a pas reçu de validation partenariale à ce jour.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

16 places à créer : une étude de faisabilité sera conduite prochainement.



Secteur : Plaine de l'est - Rhône amont

■ Le contexte communal

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : Joliot Curie (catégorie 3)
 Soumise à la loi SRU : OUI (déficit de 307 logements sociaux en 2004)
 Conférence communale : NON

Population

Population (RGP 99) :	10 283	Entre les recensements de 1990 et 1999 la commune a gagné plus de 1000 habitants, soit une progression de l'ordre de 11.7%, liée à un solde migratoire de 4.5% et à un solde démographique de 7.2%. Elle est accompagnée d'une croissance annuelle des ménages nettement supérieure à celle du secteur PLH (0.41%).
Croissance annuelle 1990-1999 :	non disponible	
dont solde migratoire :	1.31 %/an	
Ménages (RGP 99) :	0.50%/an	
Croissance annuelle 1990-1999 :	3 349 2.67%	
Revenus (DGI 2002) :	18 512 €/an	Les revenus des foyers sont nettement supérieurs à ceux du secteur de la Plaine de l'Est et juste au dessus de la moyenne du Grand Lyon.
Evolution 1998-2002 :	3 % (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	239 (6.64% des ménages)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	93	La part des jeunes ménages est en dessous de la moyenne du secteur Plaine de l'Est (9%) et de l'agglomération (16%).
Age du chef de ménage (RGP 99) :		Le profil d'occupation est de type familial, la taille moyenne de ménages est importante (plus de 3 personnes), supérieure à celle du secteur de la Plaine de l'Est (2.74) et celle de l'agglomération (2.29).
- part des - 30 ans :	5 %	
- part des + 60 ans :	26%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	3.05	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3 664	Un parc de logements individuels dominant. Le nombre des Résidences principales est en augmentation : la commune continue à se développer et à accueillir de nouveaux habitants. Les résidences principales sont composées à 84% de maisons individuelles et occupées aux trois quarts de propriétaires occupants. L'offre locative reste en proportion limitée : les logements sociaux ne représentent que 11.71% des résidences principales et le parc locatif privé 13%. L'évolution des résidences principales, de 1.64% par an sur la période 2002-2004, révèle l'attractivité de la commune.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.64 %/an	
Part de logements individuels (RGP 99) :	84 %	
Part de logements inconfortables :	2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	11.71 %	La commune ayant moins de 20% de logements sociaux et plus de 3500 habitants, elle est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La part de logements sociaux est encore en baisse par rapport à l'année 2001 (11,98 %) La part du locatif privé n'est que de 13% du parc total (16% dans la Plaine de l'Est et 33% en moyenne communautaire).
Taux de locataires privés (RGP 99) :	13%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	75 %	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004)	429	La structure du parc locatif social est composée à 74% de T3 et de T4. La part de grands logements est supérieure à la moyenne du secteur PLH (10%).
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 12 % T3 : 29 % T4 : 45% T5 et + : 14 %	
Objectif SRU :	42	L'objectif de production de logements sociaux a presque été atteint pour la période triennale 2002-2004. La commune doit poursuivre le rattrapage du déficit, évalué en 2004 à 303 logements. Aussi, pour la période 2005-2007, l'engagement de Mions est de 58 logements à réaliser.
Engagement PLH 2002 :	73	
Réalisé et engagé 2002/2004 :	72	
Ecart engagement/ réalisation :	- 1	
Engagement PLH 2005/2007 :	58	
Observatoire des flux :	NON	Le fichier ODELOS 2003 enregistre 154 demandeurs. Néanmoins le centre communal d'actions sociales (CCAS) comptabilisait, à l'été 2003, 450 demandes avec 250 dossiers constitués. La différence qui apparaît entre les deux fichiers est liée sans doute au fait que ces demandeurs ne sont pas inscrits auprès des 23 bailleurs sociaux et du SIAL qui alimentent les données ODELOS. La pression de la demande est importante sur le parc social puisque le délai d'attente est supérieur à celui du secteur PLH et inférieur à celui du Grand Lyon.
Observatoire de la demande :	NON	
Demande de logements sociaux	157	
Evolution 2001/2003 (odelos)	2.61%	
Offre annuelle du parc existant :	69.34	
Indicateur de pression :	2.26	
(nombre de demandeurs pour une offre : Temps d'attente théorique :	2 ans et 3 mois	

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 :	55.1/an	Le rythme de construction s'accroît constamment sur les 15 dernières années.
Rythme de construction 1999/2004 :	86/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	112 /an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 16% PLUS : 40% PLS : 44%	
Volume des ventes 2001/2004 :	157/an	Le marché immobilier est actif, tant au niveau du neuf que de l'ancien, bien que le prix pratiqué pour l'ancien soit de même niveau que celui pratiqué pour le neuf.
Vente de logements neufs :	84/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	43/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	41/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)	74/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	15.3/an	
dont neuf :	8.3/an	
dont ancien :	7.3/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1 871 €/ m ² ancien : 1 840 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	663
Part des capacités du secteur PLH :	reste à définir
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	25.3%



■ Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

■ Le programme d'action

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillés 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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
42	73	72

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagement
45	43 au minimum



L'objectif théorique d'engagement de production est stable entre les deux périodes : la commune a tenu ses engagements de production de logement social, mais l'accélération du rythme de la construction a permis le seul rattrapage de la dynamique immobilière, et non celui du déficit de la part de logement social.

L'engagement 2005/2007 est certes pour le moment très proche de l'engagement théorique et ce volume ne suffirait pas à rattraper le retard et à accompagner la dynamique immobilière. Cependant, des projets insuffisamment aboutis à ce jour pour figurer au titre des engagements de la commune pourraient se concrétiser au cours de la période et venir abonder le bilan final de la commune.

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 de la Plaine de l'Est. 76% des ménages de la Plaine de l'Est ont des revenus qui relèvent du logement PLUS et sont concernés par ces produits logements et 7% seulement ont des revenus supérieurs au plafonds du PLS. En ce sens, la commune souhaite privilégier dans ses opérations les produits PLUS et PLAI.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (entre les plafonds PLUS et PLI) qui représentent 17% des ménages du secteur de la Plaine de l'Est.

Produire un logement social conforme à la demande exprimée

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 157 ménages demandeurs de logement social. 24.2% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 37%, un logement de type T3 et 38.8%, un grand logement (T4 et plus). Les ménages proviennent pour 40.8 % des communes du secteur Rhône Aval ; pour 21% du secteur Centre et pour près de 17.2% du secteur de la Plaine de l'Est.

Privilégier le partenariat local

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

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

Les leviers d'action pour développer le logement social

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

Il s'agit de :

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

Le programme de la ZAC du Centre

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



Exercice du droit de préemption urbain

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

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

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

Faciliter des modes 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 en développant une offre de logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires

Des parcours résidentiels contraints

La commune de Mions connaît une augmentation du prix de l'immobilier aussi bien dans les programmes privés neufs en accession que dans le parc ancien. En outre, dans le locatif privé neuf, le montant du loyer moyen au m², (entre 9 € à 10 € hors charge), pratiqué dans le secteur de la Plaine de l'est est supérieur à celui du PLS (7.3 €) et du PLI (8.8 €).

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

Plusieurs types de solutions peuvent être développés :

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

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

Le parc en accession ne répond pas toujours aux demandes et possibilités des jeunes ménages ou des ménages en mutation. La commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs (collectifs et individuels).

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

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en lien étroit avec les politiques de service à la personne. Le développement d'une offre neuve banalisée, répond également aux besoins des personnes âgées, de même que le développement de structures de logement/hébergement plus spécifiques. L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir des actions qui restent à ce jour à préciser. Elles seront à mettre en œuvre dans les communes, le moment venu, en application du présent PLH.



Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations identifiées	
sous - total	159
Opérations d'aménagement	
sous - total	151
Capacités au PLU	
sous - total	113 à 115
Total	425

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Pour la période triennale 2005-2007, la commune n'a pas identifié de besoins particuliers..

Parc HLM

Des besoins ont été identifiés sur les logements familiaux pour la période triennale 2002-2004

Programme	Localisation adresse	Nombre de logements	Besoin de travaux	Commentaire
Hameau de la Fontaine SA G. Rosset	rue Jacques Brel	20 maisons individuelles	réalisation de petits travaux à court terme	occupées par les gens du voyage sédentarisés
Porte des Alpes	1 à 5 rue du 8 mai 1945	60	façade	en attente du plan de patrimoine
OPAC du Rhône	7-25 rue de la République 2-6 rue du 19 mars 1962	13	volets	en attente du plan de patrimoine

Des besoins ont été identifiés sur les logements familiaux pour la période triennale 2005-2006

Programme	Localisation adresse	Nombre de logements	Besoin de travaux	Commentaire
OPAC du Rhône	Marianne	61		200-2006

Dans le cadre de l'amélioration du quartier Joliot Curie, la commune souhaite la réhabilitation du hameau La Fontaine. Le comité de pilotage Contrat de ville du 17 décembre 2003 a décidé :

- La poursuite du dispositif Mieux Vivre Ensemble, démarche engagée par la SA G. Rosset et l'OPAC du Rhône,
- La réalisation de petits travaux à court terme,
- La réhabilitation actuellement envisagée au plan patrimoine de la SA G. Rosset.

La communauté urbaine réalisera des travaux de remise en état des voiries privées du lotissement.



Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Opérations de reconstructions et de démolitions sur un parc de logements très social

Démolition du Clos C. Péguy (SA Gabriel Rosset) : le principe de démolition des 40 logements qui remplissent une fonction de logements très sociaux, a été décidé par les partenaires lors du comité de pilotage du Contrat de ville du 17 décembre 2003. En conséquence, le programme de travaux à court terme sera réajusté mais les travaux de maintenance d'attente qui conviennent seront réalisés.

Reconstruction des 40 logements qui se fera sur la commune (PLAI et/ou PLUS) : 24 logements seront reconstitués sur site et 16 sur le reste de la commune.

Le projet de développement de 40 autres logements en accession est par ailleurs en étude en 2005 sur le site et à proximité.

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

L'annexe 1 du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général le 22 avril 2003, souligne les besoins d'habitat de 11 ménages pour lesquels un relogement est à prévoir. Une opération d'habitat adapté réalisée en 2002 a permis le relogement de 12 ménages. Un projet est en cours en 2006 pour 5 ménages.



Secteur : Plaine de l'est

■ Le contexte communal

Saint-Priest est une commune très étendue, sur 2 970 hectares, située dans le quart Sud-Est de l'agglomération. Elle s'est forgée une identité à la fin du XIX^{ème} siècle, à partir du développement Dauphiné, où se sont installées les usines de fabrication de véhicules industriels (Berliet) et les usines textiles (Maréchal). L'étendue de son territoire associe la commune au nouvel axe Est-Ouest de développement économique inscrit au Schéma Directeur de l'agglomération lyonnaise, traversant la plaine de l'Est et structuré par l'autoroute A 43. Ce site est une structure d'accueil privilégiée des grands équipements et fonctions d'intérêt général d'agglomération, avec notamment le secteur Porte des Alpes, site d'extension majeur, ainsi que les grands espaces commerciaux ou industriels (Champ du Pont, RN6, Mi Plaine, RD 518). Sur la plaine, de vastes zones subsistent encore aujourd'hui et constituent un potentiel important de développement.

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

Saint-Priest regroupe et cumule une multitude de territoires répondant à diverses problématiques urbaines comprenant notamment : une opération de renouvellement urbain sur son « nouveau centre ville », un tissu urbain complexe provenant de périodes de constructions successives rapides et brutales, souvent en rupture avec le paysage naturel et le bâti préexistants. Il y a recherche aujourd'hui d'une cohérence d'ensemble à partir de la situation suivante : un secteur d'extension majeur pour l'agglomération (la porte des Alpes), de grands espaces commerciaux dynamiques de type périphérique ou industriel à requalifier (Champ du Pont, RN 6, Mi plaine, RD 518), des espaces agricoles à maintenir à l'est des villages (Manissieux et la Fouillouse).

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

Territoires en politique de la Ville : OUI, Bel Air et l'ORU du centre ville (catégorie1) – Beauséjour (catégorie 2) – Berliet, La gare Garibaldi et Porte Joie (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Conférence communale : OUI

Population

Population (RGP 99) :	40 974	Une perte de la population entre les deux derniers recensements (-1000 habitants) due essentiellement au solde migratoire négatif (-1.32%) dans une proportion plus importante que celle du secteur Plaine de l'Est (-0.37%) et celle du Grand Lyon (1.05%).
Population 2004 (RGP 2004) :	non disponible	
Croissance annuelle 1990-1999 :	-0.24%/an	
dont solde migratoire :	-1.32%/an)	
Ménages (RGP 99) :	14 829	
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.57%	
Revenus (DGI 2002) :	14 184 €/an	Le revenu moyen reste modeste. Il est proche de celui du secteur de la Plaine de l'Est et se situe en dessous de la moyenne du Grand Lyon (17 596 €).
Evolution 1998-2002 :	2% (€ constants)	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	1 937 (12.6% des ménages)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	642	La part des ménages de moins de 30 ans est modérée. La population tend à vieillir. La part des + de 60 ans est proche de celle du secteur PLH (30%) et de l'agglomération (29%). Une taille des ménages relativement importante, proche de celle du secteur PLH (2.74) et supérieure à celle de l'agglomération (2.29).
Age du chef de ménage (RGP 99) :		
- part des - 30 ans :	8 %	
- part des + 60 ans :	29%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.72	



Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	15 495	
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.73 %/an	Une dominante d'habitat collectif (72%) qui se situe au dessus de la moyenne du secteur de la Plaine de l'Est (60%) et en dessous de celle du Grand Lyon (80%).
Part de logements individuels (RGP 99) :	27 %	
Part de logements inconfortables :	1 %	
MOUS saturnisme/insalubrité /indécence :	NON	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	34.60 %	Un parc locatif important : 52% des résidences principales (48% à l'échelle du secteur PLH et 57% à l'échelle de l'agglomération). Le parc locatif social est deux fois plus important que le parc locatif privé. Le taux de logements sociaux est nettement supérieur à celui du secteur PLH et de l'agglomération.
Taux de locataires privés (RGP 99) :	17 %	
Taux de propriétaires occupants : (RGP 99)	48%	S'agissant des propriétaires-occupants, il pourrait être distingué deux types de parc : un tissu pavillonnaire important qui ne nécessite aucune forme d'intervention publique et un parc de copropriétés récentes, dont certaines sont en situation de dévalorisation et font l'objet d'interventions.

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	5 362	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 14 % T3 : 36 % T4 : 36% T5 et + : 13 %	La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre de petits logements inférieure à celle du secteur PLH. En revanche, l'offre en T3, T4 et T5 se situe dans les moyennes du secteur PLH. 25 % des demandes portent cependant sur de petits logements.
Démolitions ANRU prévues 2004/2009 :	318	ORU : 98 % de logements sociaux reconstruits sur le territoire de Saint Priest et 2% sur le reste de l'agglomération.
Reconstitution prévue 2004/2009 (programmation ORU) :	311	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	Une pression de la demande importante sur le parc social puisque le délai d'attente théorique est d'environ 3 ans et demi (inférieur à 2 ans sur le secteur PLH et près de 3 ans sur le Grand Lyon).
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	1 796	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	0.57%	
Offre annuelle moyenne :	522	
Indicateur de pression (nombre de demandeurs pour une offre) :	3.43	Observatoire de la demande de Saint-Priest : 2132 demandes de logement ont été recensées en juin 2002 par l'observatoire de la demande de logement social de Saint-Priest. Le nombre de demandes est en augmentation (+ 16 % par rapport à 2001) et l'ORU pourrait l'accroître encore davantage. Le taux de rotation, de 7 %, est en baisse. La part de la demande interne à la commune est de 61 %, y compris la demande émanant des ménages hébergés.
Temps d'attente théorique :	3 ans 5 mois	Les thématiques suivantes devraient être abordées et développées à partir du 3ème trimestre 2005 : le logement des jeunes, la question des territoires sensibles, les situations de demandes bloquées...

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	Une aire d'accueil de 16 places, route du Progrès est ouverte depuis octobre 2006
-------------------------------------	-----	---



Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	105.2/an	Un rythme de construction qui augmente sur 1999-2004 et qui s'accélère sur la période 2002-2004. Depuis l'arrivée du tramway et l'évolution du contexte immobilier, le rythme de construction s'est réellement accéléré.
Rythme de construction 1999/2004 :	150/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	179 /an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 8.8 % PLUS : 75.5 % PLS : 15.7 %	Ce développement de la construction pourrait permettre une évolution du nombre d'habitants pour atteindre 45 000/50 000 habitants en 10 ans.
		Une production de logements financés en PLS inférieure à celle du secteur PLH. La part des PLAI est deux fois plus importante que celle du secteur PLH.
Volume des ventes 2001/2004 :	484 /an	Un marché de l'accession actif, deux fois plus important dans l'ancien que dans le neuf, qui représente 69% des transactions immobilières.
Vente de logements neufs :	150 /an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	29 /an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	121 /an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003))	334 /an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	11,8/an	Un volume des ventes dans le neuf et l'ancien pour 1000 habitants supérieur à celui du secteur de la Plaine de l'Est.
dont neuf :	3.7/an	
dont ancien :	8.2/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1 832€/ m ² ancien : 1 340 €/m ²	

Capacités résidentielles

Opérations immobilières identifiées (dont ZAC) :	1952 logements	La commune dispose d'une capacité estimée de l'ordre de 2 539 logements.
Capacités résidentielles consolidées :	587 logements	
Part des capacités du secteur PLH :	à définir	Avec le renouvellement urbain, environ 3 500 logements seront développés aux échéances 2010-2012.
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH	46%	

■ Les enjeux

Dans les prochaines années, la ville prévoit la réalisation d'environ 250 logements par an (y compris l'offre de reconstruction) ce qui contribuera à enrayer la baisse démographique pour franchir le seuil de 42 000 habitants. Le développement de la ville pourrait s'orienter vers un maximum de 45 000 habitants.

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

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

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

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



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

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

■ **Le programme d'action**

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

■ **Mettre en valeur la centralité des quartiers repérés fragiles**

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

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

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

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

Le secteur Diderot, entrée ouest du périmètre ORU :

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

Le secteur centre : créer un véritable pôle de centralité

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

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

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

Le secteur Salengro : un espace en mutation

C'est un secteur de transition avec le quartier de la gare, dont les interventions s'inscrivent dans une logique de requalification du bâti, de l'espace public (linéaire de l'axe historique).

Le programme de démolition de l'ORU de Saint-Priest Centre prévu en phase 1 (2005-2009) est atypique et complexe : il comprend des opérations de démolition d'un groupe scolaire (bâti représentant 3444 m² de SHON), de deux bâtiments d'une copropriété sensible (198 logements) et de garages (3280m²), en complément d'une intervention sur le parc social public appartenant à l'Office Public Communautaire Porte des Alpes Habitat (120 logements conventionnés).

En plus de la reconstitution de l'offre, de nouveaux logements seront créés dans la perspective de diversification de l'offre et de densification.

Au total, sont prévus 235 logements aidés, 150 en accession et 96 en locatifs libres.



Le plan de sauvegarde en cours sur la commune

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

Le plan de sauvegarde constitue un projet global avec et pour les copropriétés. Il comprend trois objectifs :

- Transformer les modalités de gestion et de fonctionnement des copropriétés,
- Agir sur la stabilisation sociale,
- Requalifier l'habitat et le cadre de vie.

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

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

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

Les actions programmées doivent permettre une meilleure insertion urbaine et sociale des copropriétés dans la ville de Saint-Priest.

Nombre de logements	
Opérations de démolition	
sous - total	448
Reconstitution de l'offre HLM et diversification sur site (PLAI, PLUS CD, PLUS, PLS, accession aidée, libre)	
sous - total	121
Reconstitution de l'offre HLM sur le reste de la commune (uniquement PLA-I, PLUS CD, PLUS)	
sous - total	189
Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM	
sous - total	682
Opérations de réhabilitation de copropriétés	
sous - total	460

Dans les objectifs de reconstitution, la part des différents financements se répartit de la manière suivante :

- 49 % PLUS CD
- 36 % PLUS
- Entre 5 et 10 % PLA-I
- Environ 10 % PLS

Concernant l'opération des HLM du Sud Est sur la rue Pierre Sépard, est étudiée la possibilité d'une opération de démolition / reconstruction dans leur patrimoine localisé dans ce secteur.

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

La volonté de la ville de Saint-Priest est d'accueillir de nouveaux habitants, notamment en urbanisant de nouvelles zones. Un développement encadré est envisagé, pour atteindre 45 000 habitants sur les 10/15 prochaines années.

Saint-Priest offre en effet un potentiel de construction important.

D'importants projets d'aménagement sont en cours :

- Le projet sur le centre avec l'ORU pour permettre l'augmentation et la diversification de l'offre sur le quartier.

L'opération de renouvellement urbain du centre a pour vocation de rendre le centre de la commune plus accueillant pour les habitants ainsi que pour l'accueil de nouvelles personnes,

Le centre doit devenir plus identifiable, accessible et fédérateur pour l'ensemble des habitants.

- La ZAC des Hauts de Feuilly,
- La ZAC Mozart ,
- Le carré Rostand,
- Le site de Renault Trucks / Revaison / Bandonnières.



Le marché immobilier de Saint-Priest bénéficie du report d'une partie du marché du centre de l'agglomération avec pour conséquence une augmentation de prix de l'immobilier sur la commune, notamment dans les programmes privés, avec un prix moyen au m² de 2500 € en neuf en accession.

En outre, dans le locatif privé neuf, le montant du loyer moyen au m², (entre 9 € et 10 € hors charge), pratiqué dans le secteur de la Plaine de l'est est supérieur à celui du PLS (7.3 €) et du PLI (8.8 €).

Ces prix restent élevés par rapport au revenu moyen (14 184 €) des ménages de la commune et expliquent les difficultés de logements sur la commune et le départ de certaines catégories de ménages. Aussi, la volonté de la commune de Saint-Priest est d'enrayer la baisse de la population pour franchir le seuil de 42 000 habitants. L'objectif de la commune à terme est fixé à un maximum de 45 000 habitants afin de garder une taille de ville humaine et au regard de la gestion des équipements et des investissements réalisés par la ville. La commune prévoit la construction de 250 logements (les opérations de renouvellement urbain comprises) par an, afin d'accueillir de nouveaux arrivants et de maintenir une population candidate au départ en proposant une gamme de produits accessibles.

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

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

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

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

Opérations projetées

	Nombre de logements
total	45 en accession sur un total de 82 logements

La revente de la Cité Berliet

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

La revente de l'ensemble immobilier boulevard des Roses

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

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

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

Opérations projetées

	Nombre de logements
total	Au moins 55 PLS sur un total de 367 logements



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

L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation, notamment les étudiants. La part de logements dédiée aux étudiants (seulement deux logements dédiés pour 100 étudiants sur la commune) est très faible sur la commune, en comparaison avec les autres secteurs de l'agglomération. Les conditions au développement de cette offre sont réunies : présence de transports en commun, proximité des facultés... Un projet de résidence étudiante est en cours, en partenariat avec le CROUS : il correspond à la création d'une centaine de lits au centre de la commune. Une étude a déjà été réalisée.

Un rapprochement avec l'AFPA est par ailleurs envisagé pour répondre aux besoins des stagiaires et prévoir la création de 20 lits.

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

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

La commune a le projet d'ouvrir une MAPAD en 2008 dans le secteur Berliet.

Par ailleurs, la commune envisage de créer des logements de type 2 regroupés sur une même allée avec un espace de vie commun sur certaines opérations nouvelles.

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc HLM

	Nombre de logements
total	684

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

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

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

2 132 demandes ont été recensées en juin 2002 par l'observatoire de la demande de logement social de Saint-Priest. Dans le cadre de l'observatoire, des groupes de travail partenariaux permettent des analyses tant quantitatives que qualitatives à travers notamment la relance des groupes de travail autour des thématiques suivantes :

- Logement des jeunes étude sur le logement étudiant,
- Territoires sensibles secteurs ORU, Bel Air et Gare,
- Situations bloquées Groupe de Travail à relancer en lien avec l'ORU,
- Programmation ' travail sur plusieurs années.



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

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

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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

Sur la commune, pour la première fois dans l'agglomération, des opérations de relogement de propriétaires occupants, suite à des démolitions de copropriétés sont programmées. Les personnes sont relogées de plusieurs façons :

- Dans le parc social,
- A partir de l'acquisition de logements par la commune dans des copropriétés,
- A l'aide de primes à l'accession pour racheter ailleurs,
- Par l'intermédiaire d'aides à l'accession dans des programmes neufs.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan et engagements PHL

Bilan 2002-2004	
Projets	Réalisés
99 à 121	60

Projets futurs

Engagements 2005/2007
Futurs projets
162

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur de la Plaine de l'Est. 76% des ménages de la Plaine de l'Est ont des revenus qui relèvent du logement PLUS et sont concernés par ces produits logements. 7 % ont des revenus supérieurs.

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (entre les plafonds PLUS et PLI) qui représentent 17% des ménages du secteur de la Plaine de l'Est.

75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond des PLAI.

Le fichier ODELOS informe que la demande de logement porte sur les T3 (39%), T4 (24%) et T2 (23%), mais se distingue fortement de l'agglomération par la demande de grands logements : 12% pour les T5 /T6 contre environ 7% sur le département. Elle provient à 65 % des communes de la plaine de l'Est (Saint-Priest, Bron et Chassieu).

64 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au logement social classique.

Une aide complémentaire de la commune pourrait être mise en place, en complément aux organismes HLM et orientée sur le PLUS-CD. Elle correspondrait à 5 % du prix de revient des logements en PLUS-CD, plafonnée à 70 000 € TTC des travaux par opération (aide de droit commun et subvention complémentaire cumulée).

En contrepartie, et selon le montant de l'aide, la commune se verrait réserver des logements.



■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Les besoins exprimés démontrent la nécessité de 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). La ville prévoit pour 2005 le relogement de 17 ménages actuellement installés rue de Provence. Une réflexion sur la localisation et le type de produits est en cours.

Une maison relais est en projet pour des personnes en souffrance psychique. Elle se situerait sur le carré Rostand Nord. Du fait de l'inadaptation du foyer des Chataigniers qui accueille 27 résidents en situation de handicap, un nouveau projet de création d'une structure d'accueil de 60 lits est en cours à l'extérieur de la commune par l'ADAPEI.

Dix logements par an font par ailleurs l'objet de travaux d'adaptabilité. Des logements pour personnes handicapées sont créés au sein de constructions neuves et le CCAS est en cours d'élaboration d'une cellule « logement adaptable ».

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône daté d'avril 2003, prévoit sur la commune la réalisation d'une aire d'accueil de 16 places pour le séjour. Un terrain appartenant à l'Etat a été identifié et proposé par la commune en mars 2004. La livraison de ce terrain a été effectuée en octobre 2006.

Hébergement temporaire

Les communes telles que Saint Priest, 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).

SONACOTRA - prévisions 2002-2006

Foyers travailleurs migrants (capacité au 1/01/2000)	Capacité future		Capacité Réalisée Ou Capacité à Réaliser		Capacité restante		Date de financement prévisionnel PALULOS / PLAI
	Sur site	Hors site	Capacité future hors site (en logt) connue au 8/10/03	Capacité à trouver Hors site	Reste à réaliser sur commune au 8/10/03	Objectif de reconstitution hors de la commune	
Revaision (307)	210	82	0	82	61	21	1999/2002/2005

Le foyer Sonacotra était composé au départ de 307 chambres réparties dans deux bâtiments. La réhabilitation et la restructuration en résidence sociale du 1er bâtiment ont conduit à une diminution du nombre de chambres. Pour le 2^{ème} bâtiment, une opération de démolition/reconstruction est envisagée sur site, car sa réhabilitation et sa transformation en résidence sociale entraînerait une trop forte diminution de la capacité d'accueil.

Les leviers d'action généraux

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

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	au minimum 1 952 et 25 lits
Reconstitution ANRU	
sous-total	311
Opérations d'aménagement	
sous-total	au minimum 587
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	au minimum 930
Total général	750 jusqu'en 2008 et 3000 au delà de 2008



La commune souhaite produire au rythme de 20 % de logements sociaux sur les nouveaux programmes, de 10 % de PLS et prévoir une part d'accession aidée.

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

Plusieurs leviers d'actions peuvent être envisagés :

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

Dans le cadre des actions de la commune en faveur de la politique foncière, de la planification et de l'aménagement, le secteur du Carré Rostand est un exemple d'aménagement pour la création d'un espace de transition entre le quartier du centre-ville et le quartier Bel Air.

Le projet d'aménagement, en cours d'élaboration, vise à favoriser la vocation paysagère du site, une meilleure desserte et insertion paysagère des équipements présents sur le site, ainsi que la création de logements.

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

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



■ Le contexte communal

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	39 154
Population 2004 (RGP 2004) :	40 331
Croissance annuelle 1990-1999 :	-1.33%
dont solde migratoire :	-2.60%/an
Ménages (RGP 99) :	13 213
Croissance annuelle 1990-1999 :	0.59%

La commune de Vaulx-en-Velin a subi entre 1990 et 1999 une décroissance de sa population due à un solde migratoire négatif de 2.60 %, taux le plus fortement négatif de toute l'agglomération et pratiquement 2 fois supérieur au secteur PLH Plaine de l'Est (-1.39%). Elle renoue cependant avec la croissance démographique sur la période récente, confirmant l'amélioration de son attractivité résidentielle.

Revenus (DGI 2002) :	10 127 €/an
Evolution 1998-2002 :	0 %
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	4 036 (29.6%)
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	1 658
Age du chef de ménage (RGP 99) :	
- part des - 30 ans :	12%
- part des + 60 ans :	27%
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.90

Le niveau des revenus des ménages est plus faible que partout ailleurs dans l'agglomération, en raison notamment d'une forte représentation des ménages à bas revenus (presque 30%) et d'un nombre élevé de bénéficiaires du RMI. Le revenu net moyen des ménages n'a pas connu de hausse entre 1998 et 2002.

Une population globalement plus jeune que sur le secteur Plaine de l'Est.

La taille des ménages est en diminution par rapport à 1999 (3.05). Cependant, la taille des ménages 2.90 reste supérieure à la moyenne du secteur PLH (2.74) et montre une structure des ménages plus familiale.

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	13 910
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.44 %/an
Part de logements individuels (RGP 99) :	21 %
Part de logements inconfortables :	2 %
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	NON

Après une baisse entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a connu une légère hausse entre 2001 et 2004. La commune a connu une perte de 98 ménages par an entre 1990 et 1999, mais elle observe une croissance de 116 ménages supplémentaires par an entre 2001 et 2004.

Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	64%
Taux de locataires privés (RGP 99) :	13 %
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	33 %

Vaulx-en-Velin est la commune où la part du locatif social est la plus élevée de l'agglomération. Ainsi, les locataires du parc privé et les propriétaires occupants sont sous représentés par rapport à la moyenne du Grand Lyon (respectivement : 33% locataires du parc privé et 42% de propriétaires occupants).



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	8 892	Une typologie des logements comparable au reste du parc de logements sociaux du secteur PLH. On constate un nombre important de petits logements (T1/T2) accompagné d'une légère sous-représentation des grands logements (8% contre 10% sur l'ensemble du secteur PLH).
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) :	Sans objet	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et T2 : 25% T3 : 35% T4 : 32% T5 et + : 8%	Malgré une augmentation de la demande, la pression est moins forte à Vaulx-en-Velin que sur le reste du secteur PLH. Si la vacance a diminué sur l'ensemble du parc social, le taux de vacance reste supérieur à la moyenne de l'agglomération : 4%. De même, le profil des demandeurs est plus modeste : 78 % de demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLAI. On relève cependant le fait qu'il s'agit plus souvent que partout ailleurs dans l'agglomération de familles (les isolés sont nettement moins représentés : 34% à Vaulx-en-Velin contre 41% dans l'agglomération) et d'une plus population plus jeune.
Observatoire des flux :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés (ODELOS) :	1.569 + 231 (17%)	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :		
Offre annuelle moyenne :	1 949	
Temps d'attente théorique :	0.9 an	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI (en cours)	Création d'une aire de passage de 46 place en commun avec la ville de Villeurbanne. Cette aire sera gérée par convention entre les deux communes et remplit les obligations du schéma départemental.
-------------------------------------	----------------	--

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	70.6/an	Un rythme de construction qui s'accélère ces dernières années. La commune passe de 10% de la production moyenne à un quart de la production récente du secteur Plaine de l'est.
Rythme de construction 1999/2004 :	137/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 (SITADEL) :	205 /an	
Ventilation des logements sociaux financés entre 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 0.24% PLUS : 68.6% PLS : 31.16%	La production des logements sociaux en PLUS est dominante (2/3 de la production). La production de logements PLS a été supérieure à la moyenne du secteur Plaine de l'Est (28%), mais inférieure à la production moyenne de PLS sur le Grand Lyon (35%). La production de PLAI est quasi inexistante.
Volume des ventes 2001/2004 :	297/an	L'activité immobilière est faible en volume et les prix sont les plus bas du marché. La marge de progression est importante. L'activité récente le confirme. Une moyenne annuelle d'individuel pur qui reste comparable aux autres communes du secteur et parfois légèrement supérieure.
Vente de logements neufs :	74 /an	
- Individuel pur (DRE SITADEL) :	23 /an	
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	51/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	223/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	7.58/an	
dont neuf :	1.89/an	Le prix moyen au m ² des appartements anciens 2004 est de 740 €, prix en forte augmentation depuis 4 ans (+72%), mais nettement inférieur à tout le secteur PLH.
dont ancien :	5.69/an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1 856 €/ m ² ancien : 740 €/ m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : (à court terme)	3 200 logements	La commune dispose de capacités résidentielles estimées de l'ordre de 3 200 logements. A plus long terme, la commune disposerait d'un potentiel suffisant pour 25 ans de développement immobilier, si le rythme de construction des 5 dernières années se maintient. L'objectif du projet habitat de la commune est d'accélérer le rythme de production de logements.
Part des capacités du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	14 %	



■ Les enjeux

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

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

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

Répondre aux besoins en logement des populations modestes

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

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

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

Le programme d'action

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

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

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

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

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

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



- Désenclaver et relier ces territoires au reste de la commune et de l'agglomération par la création de 2 lignes fortes de transports en commun qui rapprochent la commune au de l'agglomération,
- Renforcer des équipements d'agglomération présents dans le territoire : confortement du planétarium et création d'un pôle d'astronomie et de culture scientifique, campus, projet de pôle de loisirs du Carré de soie au sud de la commune.

Les objectifs du volet habitat du Grand Projet de Ville :

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

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

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

Une des opérations majeures du programme est le renouvellement urbain du quartier Pré de l'Herpe, Mas du Taureau – 2.300 logements – avec un objectif de renouvellement de 70% du parc de création d'une trame urbaine nouvelle.

Une première phase opérationnelle a été définie pour engager l'opération avec le prolongement du Centre Ville en façade du Pré de l'Herpe. Dans ce cadre, 715 logements seront démolis entre 2004 et 2009. Conformément au protocole d'agglomération, 50% au minimum de l'offre démolie sera reconstituée sur la commune, et le solde sera reconstitué sur le reste de l'agglomération.

Ainsi, l'attractivité résidentielle sera confortée par la mise en œuvre d'un programme de construction établi sur 3 ans (foncier et opérateurs identifiés) et une approche prospective au delà de 3 ans qui repose sur un repérage du foncier potentiel dans l'ensemble de la commune, et une approche de faisabilité pour chaque opération.

Afin de répondre aux besoins prioritaires en logement et ce malgré un fort taux de logements sociaux, la commune de Vaulx-en-Velin a maintenu son offre de logement locatif social en reconstituant l'offre démolie et en diversifiant son offre de logement social. Ainsi, 219 logements ont été financés sur la période 2002-2004 ce qui représente en production annuelle moyenne de 73 logements, dont un tiers environ financés en PLS.

Pour mémoire, 500 logements ont été démolis depuis 1999, entraînant une baisse du taux de logements sociaux de 66.60% au 1/1/2001 à 63.21% au 1/1/2005).

La répartition de la production entre 2002 et 2004 a été la suivante :

- PLAI : 0.5%,
- PLUS et PLUS CD : 70.3%,
- PLS : 29.2%.

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

L'analyse des données à disposition montre que la commune amorce une reprise démographique. L'objectif à terme est de poursuivre en ce sens et d'inverser durablement le solde migratoire jusque là négatif en confortant l'attractivité de la commune.

La ville dispose au 1er septembre 2005 d'importantes capacités résidentielles estimées à environ 5.400 logements (dont une partie est d'ores et déjà orientée vers des opérations de redynamisation urbaine). L'enjeu pour la commune de Vaulx-en-Velin réside dans la mobilisation de ces capacités pour des opérations répondant aux objectifs qu'elle s'est fixés : produire une offre adaptée aux besoins de la commune et attractive afin de soutenir la reprise démographique qu'elle amorce et conforter la dynamique sociale enclenchée par l'action conduite dans le cadre du GPV.

La production de l'offre de logement social sera orientée au regard du développement global de l'offre en vue des objec-



tifs poursuivis dans le projet de ville :

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

Objectifs quantitatifs de production

Les perspectives de développement immobilier, telles qu'elles ont été identifiées à partir de 2007 et à horizon 2020 sont importantes. Le potentiel de logements réalisables, compte tenu des disponibilités foncières (et sans inclure les capacités en mutabilités dans les secteurs denses de la commune) atteint environ 5 600 logements, dont 3 000 ne seraient réalisables qu'au-delà de 2010, notamment en ce qui concerne les zones AU ou foncières en mutabilité.

La reprise de la production immobilière depuis 1999 atteste du regain d'attractivité de la commune et rendent réalistes les objectifs de croissance démographique affichés si tant est que les foncières et les moyens nécessaires à cette production immobilière soient effectivement débloqués à moyen terme.

Les estimations théoriques porteraient donc le rythme de production annuelle à environ 500 logements pour la période 2007/2011, soit un rythme très supérieur à la moyenne constatée entre 1999 et 2004 (pour mémoire : 137 logements par an), et en accélération sensible entre 2002 et 2004 : 205 logements par an.

Les projets de programmation au titre de la période 2005/2007 répondent aux objectifs de renouvellement de l'offre locative sociale, diversifiée au moyen du PLS, tout en maintenant le développement d'une offre locative sociale de qualité en PLUS, conforme aux besoins sociaux qui s'expriment localement et dans l'agglomération. Le maintien d'une proportion d'environ 30% de logements en PLS est envisagée dans l'objectif de conforter la diversification de l'offre.

Poursuivre le développement et la diversification de l'offre locative sociale au delà de 2007

Le projet habitat à l'échelle de la ville fait l'objet d'un suivi régulier, intégré au tableau de bord du Grand Projet de Ville. Cet outil d'analyse et de prospective porte sur la réalisation des objectifs de reconstitution, l'évolution globale de l'offre logements, de la part logements sociaux / logements privés dans la production.

■ Développer des produits en accession sociale et abordable

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

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

Si la communauté urbaine décidait de mettre en place des aides pour favoriser ce type de logement, la commune pourrait être considérée comme prioritaire.

Bilan récent 1999 – 2004 des opérations en accession sociale et abordable

L'opération « Les Allées du Trèfle », livrée en 1999, a proposé des logements collectifs en accession à un prix très abordable, condition alors nécessaire à toute commercialisation sur le territoire de Vaulx-en-Velin. Sa réussite a permis le lancement des autres opérations en accession qui ont rencontré un succès certain avec une commercialisation rapide et un itinéraire de promotion résidentielle pour les acquéreurs;

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

Les principales opérations livrées ou en chantier :



Centre Ville : Les Allées du Trèfle : 20 logements,
Les Terrasses d'Orion : 21 logements livrés fin 2005,
La Voie Lactée : 65 logements livrés en 2005/2006,
Les Jardins d'Amalthée : 42 logements – chantier en démarrage,
Cervelières : Nouvelle Coopérative : 16 location-accession après travaux au sein d'une copropriété,
Village : plusieurs programmes en chantier représentant 110 logements, des projets identifiés, livrables d'ici 2008, représentant 240 logements,
Sud : une opération de 126 logements à proximité des cités Tase.

Il est à noter, pour les programmes où la commercialisation est ouverte, des résultats tout à fait satisfaisants qui attestent d'une réelle dynamique immobilière sur le territoire et fiabilisent les projections à plus long terme.

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

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

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

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

Bilan récent

La production de logements locatifs intermédiaires en 1999-2004 est de 104 logements soit 23% de la production pour cette période.

Opérations de logements locatifs intermédiaire et libre projetées entre 2005 et 2010 (répartition par secteur en annexe)

Nombre de logements	
Opérations immobilières	
total	113

Répondre aux besoins en logement des populations modestes

■ Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

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

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

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



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

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

Les expériences acquises en matière de relogement des locataires au cours des opérations de démolition réalisées antérieurement sur la commune, ont permis de stabiliser et d'identifier les meilleures pratiques à mettre en œuvre en la matière. Une charte du relogement a été définie pour l'agglomération. Elle est annexée au présent PLH. Le respect et la mise en œuvre de ses principes directeurs s'imposent à toute nouvelle opération de démolition. Une opération de relogements est en cours dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Pré de l'Herpe/Mas du Taureau. Un dispositif partenarial de mise en œuvre et de suivi des relogements est opérationnel en application de la charte inter-organismes pour le relogement des familles a été signée en juillet 2005.

Pour progresser dans cette approche, il est nécessaire de s'appuyer sur la mise en œuvre d'enquêtes de satisfaction auprès des familles relogées.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

Une aire de passage de 46 places est en cours de création impasse de la Glayre à Vaulx en Velin. Elle répondra aux obligations des Villes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne qui ont passé convention pour la réalisation de cet équipement.

Hébergement temporaire

Le foyer SONACOTRA du Mas du Taureau est intégré dans une deuxième phase de renouvellement urbain des quartiers Pré de l'Herpe et mas du Taureau. L'offre démolie, soit 150 lits, sera reconstituée sur la commune en 2 ou 3 unités de résidence sociale.

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées a été signé pour 5 ans (2003/2008) sur plusieurs copropriétés en difficulté. Ses axes d'intervention sont définis ainsi : le marché immobilier et sa régulation, l'occupation et le peuplement,



le fonctionnement des copropriétés, la poursuite de la revalorisation du bâti et de son environnement. L'animation du plan de sauvegarde a été confié par le Grand Lyon à un prestataire, la mission a débuté en avril 2004.

Un droit de préemption urbain renforcé est instauré sur les copropriétés du plan de sauvegarde, ainsi que sur celles de la Grappinière et des Vernay.

Nombre de logements

Opérations de réhabilitation de copropriétés

total	1 443
--------------	--------------

Une veille active reste nécessaire sur certaines copropriétés, notamment les trois copropriétés de la Grappinière et des Barges. Sur cette dernière, un des bâtiments est en grande difficulté, une expertise est programmée en vue de définir le plan d'action. Par ailleurs, une réflexion est en cours sur le secteur de la « petite cité de la Soie ».

Parc social dans le programme du GPV

Parallèlement, un important programme de réhabilitation du parc HLM se poursuit qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité de l'habitat. Au total, ce sont 16.5% du parc HLM qui feront l'objet d'une requalification entre 2004 et 2008 dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine :

Nombre de logements

Réhabilitation PARC HLM (projet validé par l'ANRU)

total	1 465
--------------	--------------

Ce programme sera complété par des interventions nécessaires dans les quartiers en renouvellement urbain, pour des immeubles dont la démolition sera programmée d'ici 10 ans dans une prochaine phase du Grand Projet de Ville : chemins du Mont Gerbier, du Mont Cindre et P. Dupont, soit 450 logements.

Des besoins existent également hors périmètre GPV et il sera indispensable de pouvoir les conduire à terme : résidences G. Rougé de l'OPAC du Rhône et d'Axiade, résidences Saunier et Paradis d'Axiade.

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

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

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.

Les leviers d'action :

Les capacités résidentielles de la commune au 1^{er} septembre 2005

	Nombre de logements Echéance 2007-2011	Nombre de logements Echéance 2012-2020	Nombre de logements total
sous-total	880	230	110
total	2 155	3 230	5 385



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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
 - Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés,
 - Pour constituer des réserves foncières en lien avec les objectifs du PLH et les enjeux du projet habitat pour la ville
- Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non, et concerne l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social ou Prêt Locatif Intermédiaire) ou en accession sociale à la propriété ou en location accession (PSLA). De même, un droit de préemption urbain renforcé a été mis en place sur les copropriétés Sauveteurs Cervelières (objet du plan de sauvegarde en cours), Grappinière et Vernay Son extension va être demandée en vue de couvrir toutes les copropriétés sensibles.

Annexes



Capacités résidentielles dans les communes



■ Bron

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Collège Pasteur	SIER	Terrain de l'ancien collège (zone UD 2a)	30 dont 4 logements sociaux	dont 8 en accession abordable - 2005-2007 (report 2002-2004)
	à définir	avenue Franklin Roosevelt Centre	à définir	Réalisation de programmes de promotion privée 2005-2007
Parcelle	à définir	angle de avenue du Bois - Centre	à définir	Emplacement réservé pour diversification de l'habitat demandé par la ville - 2005-2007
SNI Les Marcellas	à définir		7 à 8	2005-2007
SCI ZAC du Fort		ZAC du Fort	74+13 collectif	
	SIER	avenue des colonnes save pasteur	30 logements individuels groupés	
	SIAL	avenue De Lattre de Tassigny	22	
	OPAC du Rhône	rue P. Gauguin	22	
Sous-total			198 à 199	
Collège Pasteur	OPAC Grand Lyon	Terrain de l'ancien collège	4	Reconstitution Parilly 2005-2007 (report 2002-2004)
	OPAC du Rhône	Jardins du Fort	22	Reconstitution Parilly
	OPAC du Rhône	Parilly Annonay T2	30	Reconstitution Parilly
	OPAC du Rhône	116-118 avenue Franklin Roosevelt	29	Reconstitution Parilly
	à définir	Ecole des Lads	20	Reconstitution Parilly
	AXIADE/SLPH	Terraillon A et B	87	Reconstitution Parilly
	à définir	Logements des écoles	20	Reconstitution Parilly Au delà de 2008
	à définir	Philippe Goy	10	Reconstitution Parilly Au delà de 2008
	OPAC du Rhône	Emprise UC 7	80	Reconstitution Parilly Au delà de 2008
	AXIADE/SLPH	Brossolette	28	2005-2007
	AXIADE/SLPH	Doyen Lepine	10	2005-2007
	AXIADE/SLPH	Caravelle	11	2005-2007
	AXIADE/SLPH	Caravelle	20	Au delà de 2008
	AXIADE/SLPH	Emprise Lurçat	15	Au delà de 2008
	à définir	Emprise Genas	15	Au delà de 2008
Sous-total			401	
Capacités au PLU				
Terrain des Lads	à définir	avenue Pierre Mendès France (zone NA UD 1b)	120 dont 20 logements sociaux	Dont 12 en accession abordable 2005-2007 (report 2002-2004)
Terrain de l'ex-station service	à définir	route de Genas - Terraillon	à définir	2005-2007 La communauté urbaine est propriétaire du terrain. Prémption en cours pour acquisition des terrains mitoyens
La coulée verte	à définir	Terraillon	à définir	Emplacement réservé pour un équipement sportif au POS 1993 -2005-2007 Au delà de 2008
Tènement Albert Camus	à définir	(zone AUI)		
Terrain de l'aéroport	à définir	(zone NA 3)		Au delà de 2008 – le développement du secteur est conditionné au tracé du BUE
Terrain de la gendarmerie (après départ)	à définir		à définir	Propriété de l'Etat rencontrée entre DFI et Etat sur le devenir des terrains.



■ Chassieu

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	Projet du centre	rue de la République (centre)	40 à 45	2005-2007
Propriété privée		11 route de Lyon	4	2005-2007
Projet Arcole		route de Genas	32	2005-2007
Projet du centre		rue de la République	75 à 100	Au delà 2008
	Promoteur	rue des Lilas	30	
« Les Ambassadeurs »	CAPELLI	Secteur « Les Roberdières »	30	2005-2007
Sous-total			211 à 241	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
UA2		Terrain du tir à l'arc	35	
UA2		chemin du Trêve	Pour immeuble en R+2	
UD1a		Terrain haut du Cimetière		
UA2		route de Lyon		
UA2		rue de la République	400 m ² R+2 ou 3	
AU		Secteur « Raquin »	200	Au delà 2008
Sous-total			235	

■ Décines

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Victoria 1	Pôle Patrimoine	rue de la République / chemin des amoureux	62 collectifs	2005-2007
Victoria 2	Pôle Patrimoine	rue de la République / chemin des amoureux	14 collectifs	2005-2007
Le Clos des Chênes	Pôle Patrimoine	rue de République / chemin des amoureux	16 lots	2005-2007
Le Longchamp	Prestige	rue Jules Ferry	19 collectifs + 4 maisons	2005-2007
Sur propriété BALP	Marignan Immobilier OPAC 38	avenue Jean Jaurès/ rue Cornavent	100	2005-2007
Le Clos des Lavandes		rue de la République	15	2005-2007
Sous-total 2005/2007			230	
Propriété Sauthier	Rhône Saône Habitat	Jaurès/Marcel Sembat	62 (dont 13PLS)	2007-2008
	Prestimm	angle Pasteur/Jaurès Tranche 1	Environ 51 collectifs	2007-2008
	Prestimm	angle Pasteur/Jaurès Tranche 2	25 (logt social)	2007-2008
	SCI CLARISSE	238 ave Jean Jaurès	52	2007-2008
	OPAC Grand Lyon	325 rue Jean Jaurès	35	2007-2008
	PROMOVAL	rue Prainet	27	2007-2008
Propriété Cerrone	Bouygues	av. Jean Jaurès/rue Marat	110 (dont 23 PLUS)	2007-2008
	Briois	rue Cuvier	100 (dont 20PLUS)	2007-2008
Projet urbain privé	Tranche 2 ZAC	Secteur Champollion - 16 500 m ² Shon- 34 logements individuels 125 collectifs possibles	à définir	2008-2010
Sous-total 2007/2010			462	
Opérations d'aménagement				
ZAC de la Fraternité		Triangle : rue de la Fraternité /Jean Jaurès	250 logements	2008-2010
Sous-total			250	
Total			942	



■ Jonage

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	SEMCODA	angle rue Nationale /ch du Vivier (MAPAD)	27	2005/2007
	M.VITTON	Lotissement rue du Château des Mares	16 à 18 en accession	2005/2007
	Démolition/reconstitution	2 place Charles de Gaulle, AM 292	1	2005/2007
	Démolition/reconstitution	3 rue du Balay	1	2005/2007
	Démolition/reconstitution	46 et 48 rue Nationale	2	2005/2007
	Démolition/reconstitution	57-59 rue Nationale	2	
Sous-total			50	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
	Zone AU indicées	rue nationale/rue neuve	125	
Sous-total			125	
Total			176	

■ Meyzieu

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	COGEBAT	21 rue Gambetta	11 déposé	2005-2007 P.C.
	MARIGNAN	10/10 BIS rue Gambetta	75	2005-2007 en cours construction
	GOURJUX	(SCI) 88 rue de la République	30 PC accordé	2005-2007
	SIER	rue Thérèse Peltier	76	2005-2007 PC accordé
	SCI MAJYLAU	2 rue Jean collet	10 individuels	2005-2007 PC accordé
	EIFPAGE	"Chez le Jean" 1ère phase	176	2005-2007 en cours de construction
	Promoteur privé	Quartier de la Gare (L.E.A.D.) n° 42 rue du 8 mai / avenue de la Libération	39	2005-2007 P.C. déposé
	Promoteur privé	Quartier de la Gare (L.E.A.D.) n° 54-56 rue du 8 mai / avenue de la Libération	46	2005-2007 P.C. déposé
	à définir	Espace Cassin	Environ 40	2005-2007
	OPAC GRAND LYON	Le Rambion	20 logements sociaux	2005-2007 et au delà
	PROJET CURTAT	22 rue Gambetta	97	2005-2007 et au delà dont 17 logts PC autor
		Terrain Rabiloud	24	
Sous-total			644	
Opérations à l'étude				
	Terrain communal	rue de Pommier (parcelle DP 105)	35	2006-2007
	Quartier de la Gare	avenue des Linossiers	à définir	2005-2007 et au delà
	Quartier de la Gare	rue de l'Espérance	à définir	2005-2007 et au delà
Sous-total			à définir	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
		réserve foncière ville ou acquisition promoteurs	320	Au delà de 2008
	Terrain Clinique	rue de la République	150 à 200	Au delà de 2008
	Sud Mathiolan	Zone urba future A UD 2b	230	Lotissement en cours d'instruction Les PC vont suivre
	Les Tâches	M. BOGOSSIAN Zone AU D1b	265	Au delà de 2008
	La Louvatière	Zone AU 2	à définir	Au delà de 2008
	Mathiolan	Zone AU1	160	Au delà de 2008
Sous-total			1 125 à 1 175	
total			entre 1800 et 2000	



■ Mions

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Terrain		rue Joliot Curie/ angle de la rue Charles Péguy	20	2005-2007
Terrain	Habitat et Humanisme	angle rue de la Libération / avenue du 11 novembre	à définir	2005-2007
Projet Conseil Général et commune		Terrain de la Magnanerie, près du centre	à définir	2005-2007
Logements d'instituteurs			12	2005-2007
Projet après départ Poste		parcelles communales autour de la Poste	à définir	2005-2007
	OPAC du Rhône / Marignan	ZAC du Centre - îlot C 1 ^{ère} tranche	37	Programmation 2005 ANRU diffus aggro livraison 2005
	Portes des Alpes	ZAC du Centre - îlot 2	90	Programmation 2005 ANRU diffus aggro
Sous-total			159	
Opérations d'aménagement				
ZAC du Centre - îlot 1	Portes des Alpes Habitat Nouveaux constructeurs	2 ^{ème} tranche	61	Livraison 2005 Livraison 2005
ZAC du Centre		à définir	90	Livraison 2006
ZAC du Centre - îlot 2		à définir	à définir	Programmation 2005
Sous-total			151	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Terrain Roux		chemin de Charbonier / chemin de Feyzin	19 à 21	Réservation pour programmation de logements sociaux 2008-2010
Secteur « Aux Pierres »		Zone UA2 « Aux Pierres »	60	Projet de la ville après la ZAC du centre
Terrain Fumeux		rue du 23 Août 1944 (partie nord)	à définir	Long terme
Terrain		quartier Joliot Curie	34	une étude de cadrage urbain en cours
Sous-total			113 à 115	
Total			425	



■ Saint-Priest

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Manissieux	Sofirel/Portes des Alpes Habitat	Manissieux Rue Jules vernes	52	2005-2007
Manissieux - Jammet	à définir	Lamartine, Herbe pin	44	2005-2007
Bel Air -Espace central (1ère tranche)	à définir	Rue de la Cordière	100	Au delà de 2008
Bel Air-Espace central (2ème tranche)	à définir	Rue de la Cordière	100	Au delà de 2008
Arsonval	Porte des Alpes Habitat (opération mixte)	Arsonval	56	Au delà de 2008
Manissieux	Europeans Home	Manissieux	50	Au delà de 2008
	à définir	Terrains des Lads	80	Au delà de 2008
Jean Jaurès (bordure tramway)	à définir	Jean Jaurès, Salvador Allende	30	Au delà de 2008
Beauséjour	à définir	Beauséjour	100	Au delà de 2008
	à définir	Secteur central Portes des Alpes	à définir	Au delà de 2008
	à définir	Stade	300	Au delà de 2008
	à définir	Revaision Cité Berliet et Bandonnières	200	Au delà de 2008
	Porte des Alpes Habitat (opération mixte)	Cité Berliet et Bandonnières	100	Au delà de 2008
	Porte des Alpes Habitat (opération mixte)	Cité Berliet et Bandonnières	30 à 40	Au delà de 2008
Terrains Trucks	à définir	Cité Berliet et et Bandonnières	450	Au delà de 2008
Terrain Investim	à définir	Cité Berliet et et Bandonnières	80 à 100	Au delà de 2008
Carré Rostand		Carré Rostand 1ère et 2ème tranche	180	Au delà de 2008
Carré Rostand	OPAC du Rhône	Carré Rostand 1ère et 2ème tranche	25 lits	Au delà de 2008
Sous-total			au minimum 1952 logements et 25 lits	
Reconstitution ANRU				
Les Balcons du Château	OPAC du Rhône	Rue du Grisard	23	2005-2007
Gabrielle rue Colette	Porte des Alpes Habitat	Rue Colette	21	2005-2007
	SEMCODA	53 route d'Heyrieux	2 PLAI	2005-2007
	SEMCODA	51 route d'Heyrieux	1 PLAI	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	ZAC des Hauts de Feuilly (St Exupéry)	12	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	23 rue Maréchal Leclerc	1 PLAI	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	rue Maréchal Leclerc	1 PLAI	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	rue Maréchal Leclerc – LOPOFA	60	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Louis Braille	4 PLUS	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Rue F. Reymond	15 PLUS	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Jules Vernes école	8 PLUS	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Jaurès I	30	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Jules Vernes SOFIREL	12	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Arsonval	12	2005-2007
	Porte des Alpes Habitat	Cité Berliet école	30	Au delà de 2008
	Porte des Alpes Habitat	Revaision – Edison	4	Au delà de 2008
	Porte des Alpes Habitat	Carré Rostand Nord	30	Au delà de 2008
	OPAC du Rhône	Beauséjour bât D	5 PLUS CD	Au delà de 2008
	OPAC du Rhône	Diffus	9 PLAI	Au delà de 2008
	Porte des Alpes Habitat	Jaurès II	31 PLUS CD	Au delà de 2008
Sous-total			311	
Opérations d'aménagement				
ZAC Mozart	Rhône-Saône Habitat	ZAC Mozart 1ère tranche Champion	58	2005-2007
ZAC Mozart	à définir	ZAC Mozart 2ème tranche	58	Au delà de 2008
ZAC Mozart	à définir	ZAC Mozart 3ème tranche	80	Au delà de 2008
ZAC des Hauts de Feuilly	SIER	Les Verrières de Feuilly - ZAC des Hauts de Feuilly	31	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	Porte des Alpes Habitat - St Exupéry	ZAC des Hauts de Feuilly	19	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	Nouveaux Constructeurs	ZAC des Hauts de Feuilly	30	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	France Terre	ZAC des Hauts de Feuilly	55	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	SIER	ZAC des Hauts de Feuilly	8 à 12	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	à définir	ZAC des Hauts de Feuilly	48 à 50	2005-2007
ZAC des Hauts de Feuilly	à définir	ZAC des Hauts de Feuilly 2ème tranche	200	2005-2007
Sous-total			au minimum 587 logements	



■ Saint-Priest (suite)

Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Projet dans le cadre de la reconstitution de l'offre	OPAC du Rhône	Saint Priest-Carré Rostand zonage AUC1b	30	2006/2007
		Au sud du Carré Rostand	50/100	
		AUC - secteur central Bel Air		
		AU2 - Le Capot		Long terme
		AU2 - La Fouillouse		Long terme
		AUA2 - Village		Urbanisation à moyen terme
		AU2 - 2 zones d'extension hauts de Feuilly à l'est et à l'ouest		Long terme
		AU2 - Les Brigoudes		
		AU1 - Triangle de Revaion	450 logements	
		AUD2B - Idée d'une ZAC au nord de la Cité Berliet	400 logements	
Sous-total				au minimum 930 logements
Total 2005-2008				750
Total 2008 (au-delà)				au minimum 3000

■ Vaulx-en-Velin

	Nombre de logements				Total
	Privé		Social		
	Accession	Locatif libre	Locatif PLS	Locatif PUS	
Opérations immobilières					
Sous-total secteur Vaulx Centre	2 294	0	240	811	3 345
Sous-total secteur Vaulx Village	957	38	154	249	1 398
Sous-total secteur Vaulx Sud	1 733	0	196	479	2 426
	4 984	38	590	1 557	7 169

Annexes



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



■ Bron

Programmes	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements ou équivalent	Échéance
Opérations de démolition			
UC7 1 ^{ère} tranche	OPAC du Rhône	145	2005
UC7 2 ^{ème} tranche	OPAC du Rhône	234	2008
Caravelle et Terraillon		124	2007 Parc HLM en copropriété
Reconstitution de l'offre et diversification sur site (PLAI, PLUS CD, PLUS, PLS, accession aidée, libre)			
Parilly-Annonay T2	OPAC du Rhône	30	2006
Emprise UC7	OPAC du Rhône	80	2009
Caravelle	Axiade	11	2006
Caravelle	Axiade	20	2008
Emprise Lurçat	Axiade	15	2008
Emprise Genas	A déterminer	15	2008
Reconstitution de l'offre et diversification sur la commune (PLAI, PLUS CD, PLUS)			
Collège Pasteur	OPAC du Grand Lyon	4	2006
Jardins du fort	OPAC du Rhône	22	2006
Avenue F. Roosevelt	OPAC du Rhône	29	2006
Ecole des Lads	A déterminer	20	2007
Terraillon A et B	AXIADE	87	2007
Logements école	A déterminer	20	2008
Philippe GOY	A déterminer	10	2009
Brossolette	Axiade	28	2008
Doyen Lépine	Axiade	10	2008
Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM			
La Perle	SLPH	201	oct-05
Marius Ledoux	OPAC du Rhône	71	sep-05
Lacouture	Axiade	30	2005-2006
Opérations de réhabilitation de copropriétés privées			
Terraillon		1251	2009

■ Chassieu

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
CAPELLI « Les ambassadeurs »	Zone NA UE1 des Roberdières (terrains Communauté urbaine de Lyon)	individuels groupés et lots à bâtir	30	8 en PLS	2007
Projet du centre	rue de la République	collectifs maisons de ville	40 à 45 (1ère tranche) Total = 85	10 (1ère tranche) Total = 17 en PLS	2006-2009 (report 2002-2004)
Propriété	11, route de Lyon	collectif	4	4	2005-2007
Projet Arcole (opérateur social non connu à ce jour)	route de Genas	collectif	32	2 en PLS	(report 2002-2004)
	route de Genas	collectif	13	2 ou 3 en PLS	
	rue des Lilas	collectif	35 (17 en 1ère tranche)	7 (3 en 1ère tranche)	
Total minimum en 1ère tranche			136	29	

■ Décines

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
Rhône Saône accession sociale-PLS	avenue Jean Jaurès	collectif	62	13 PLS	Opération mixte
propriété BALP MARGNAN OPAC 38	avenue Jean Jaurès rue Cornavent	collectif	100	25 PLUS ?	Programmés 2005
Opac Grand Lyon	325 ave Jean Jaurès	collectif	35	35 PLUS	
Briois	rue Cuvier		Environ 100	20 PLUS	
BOUYGUES	rue Jean Macé/rue Jean Jaurès	collectif	110	23 PLUS	
DIVERSES OPERATIONS PRIVEES	SCI CLARISSE, PROMOVAL, PRESTIMM		155		
Total			562	116	



■ Jonage

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

■ Meyzieu

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
Les Calabres	Les Calabres	Collectif et individuel	76	7	ACQUISITION OPAC GRAND LYON EN VEFA
	Actilog	Rue du 24 avril	collectif	26	ALLIADE
Centre Ville	Programme à définir			7	
Total				40	

■ Mions

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité totale	Nombre de logements sociaux	Échéance
SIER OPAC Grand Lyon	rue Léopha (opération mixte)	individuel neuf	50	8 (VEFA)	Travaux en cours Livraison prévue mi 2005 (report 2002-2004)
Portes des Alpes/ Marignan	ZAC du Centre îlot C	collectifs neuf	A définir	10 PLUS	Programmation 2005
Portes des Alpes Habitat/ Nouveaux constructeurs	ZAC du Centre îlot 1 (opération mixte) 2ème tranche	collectifs neuf	61	9 PLUS 1 PLAI	Programmation 2005
Portes des Alpes	ZAC du Centre - îlot 2 3ème tranche	collectifs et maisons en groupé	90	13 PLUS 2 PLAI	Programmation 2005
Portes des Alpes	ZAC du Centre - îlot 2 3ème tranche		A définir	A définir	Programmation 2006
Projet après départ Poste	Parcelles communales autour de la Poste	collectifs	A définir		Opération mixte
Terrain	rue Joliot Curie/ angle de la rue Charles Péguy	collectifs	20		Capacité au PLU La ville est favorable à une densification
Terrain (Habitat et Humanisme)	angle rue de la Libération avenue du 11 novembre	FPA	A définir	Définir si conventionné ou non	Donation à Habitat et Humanisme pour la réalisation d'un foyer pour personnes âgées
Projet Conseil Général et commune	Terrain de la Magnanerie près du centre	collectifs (UC)	A définir	A définir	
Logements d'instituteurs		collectifs	12 logements dont un d'urgence	A définir	en partie vacant
Total			233 minimum	43 minimum	



■ Saint-Priest

Opérations en développement				
Programme	Localisation adresse	Type habitat sociaux	Nombre de logements	Echéance
Porte des Alpes Habitat	23 rue Maréchal Leclerc	Acquisition Amélioration	1 PLUS	Report 2004
Porte des Alpes Habitat	27 rue du 11 novembre	Acquisition Amélioration	2 PLUS 2 PLAI	Programmation DDE 2005
Semcoda	51 route d'Heyrieux	Acquisition Amélioration	1 PLAI	Programmation DDE - 2005
OPAC du Rhône	Beauséjour	Acquisition Amélioration	5 PLUS 2 PLAI	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Jaurès	Construction neuve	25 PLUS CD 5 PLAI	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	LoPoFa	Construction neuve	45 PLUS CD 5 PLAI	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	LoPoFa	Construction neuve	10 PLS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Manissieux : Rue Jules Verne	Acquisition Amélioration	8 PLUS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Manissieux : Sofirel	Construction neuve	12 PLUS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Manissieux : Sofirel	Construction neuve	2 PLS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Rue d'Arsonval	Construction neuve	10 PLUS 2 PLAI	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Rue d'Arsonval	Construction neuve	2 PLS 2005	Programmation DDE
Porte des Alpes Habitat	Rue Maréchal Leclerc	Acquisition Amélioration	1 PLAI	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Rue François Reymond	Construction neuve	15 PLUS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Rue François Reymond	Construction neuve	3 PLS	Programmation DDE 2005
Porte des Alpes Habitat	Rue Louis Braille	Construction neuve	4 PLUS	Programmation DDE 2005
Sous-total			162	
Opérations de renouvellement urbain				
Programme	Maîtres d'ouvrage		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
Jean Jaurès	Porte des Alpes-Habitat		80	2007/2008
LOPOFA ZUS	Porte des Alpes-Habitat		20	2006
Kléber	Porte des Alpes habitat		20	2007/2008
Parc HLM bât. A et B			55 (logements sociaux dans les copropriétés)	2007/2008
Copropriétés Les Alpes A et B			143 (logements privés dans les copropriétés)	2007/2008
Rue Sellier (90 logts) et rue Diderot (40 logts)	Porte des Alpes Habitat		130	Démolition phase 2 de l'ORU 2009-2013
Sous-total			448	
Reconstitution de l'offre HLM et diversification sur site (PLAI, PLUS CD, PLUS, PLS, accession aidée, libre)				
Porte Alpes-Habitat	Saint-Priest - rue Maréchal Leclerc LOPOFA		60	Programmation 2005
Porte Alpes-Habitat	Saint-Priest – Jaurès I		30	Programmation 2006
Porte Alpes-Habitat	Saint-Priest – Jaurès II		31	Programmation 2007-2008
Sous-total			121	
Reconstitution de l'offre HLM sur le reste de la commune (uniquement PLAI, PLUS CD, PLUS)				
Saint-Priest – Les balcons du Château rue du Grisard	OPAC du Rhône		23	Livraison 2005-2006
Saint-Priest rue Colette (Gabrielle)	Porte Alpes-Habitat		21	Livraison 2005-2006
Saint-Priest 53 Route d'Heyrieux	SEM CODA		2	Livraison 2005-2006
Saint-Priest 51 Route d'Heyrieux	SEM CODA		1	Livraison 2005-2006
Saint-Priest ZAC des Hauts de Feuilly (St Exupéry)	Porte Alpes-Habitat		12	Livraison 2005
Saint-Priest rue Louis Braille	Porte Alpes-Habitat		4	reporté
Saint-Priest rue F. Reymond	Porte Alpes-Habitat		15	Programmation 2005



■ Saint-Priest (suite)

Programme	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
Saint-Priest Copropriété Leclerc 23 rue Maréchal Leclerc	Porte Alpes-Habitat	1	2005
Saint-Priest Jules Verne école	Porte Alpes-Habitat	8	Programmation 2006
Saint-Priest Edison/Revaion 27 rue du 11 Novembre	Porte Alpes-Habitat	4	2005
Saint-Priest Jules Verne SOFIREL	Porte Alpes-Habitat	12	Programmation 2006
Saint-Priest Cité Berliet école	Porte Alpes-Habitat	30	Programmation 2006
Saint-Priest terrain d'Arsonval	Porte Alpes-Habitat	12	2005
Saint-Priest Carré Rostand Nord	Porte Alpes-Habitat	12	2005
Saint-Priest Beauséjour bât. D	OPAC du Rhône	5	programmation 2005
Saint-Priest – diffus	Porte Alpes-Habitat	9	2008
Sous-total		189	
Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM			
rue Gallavardin	Porte des Alpes Habitat	20	2002
62 à 66 rue du Puits Vieux	Les Acacias 20 (SA Gabriel Rosset)	Court terme	
18 rue de la Gare	Les Aubépines (SA Gabriel Rosset)	10	Court terme
rue Loucheur	Porte des Alpes Habitat	40	Court terme
Victor Hugo	Porte des Alpes Habitat	60	Court terme
rue Alfred de Vigny	Villeurbannaise	100	
LOPOFA – 2,4,6 rue Maréchal Leclerc	Porte des Alpes Habitat	30	ORU Livraison 2006
rue Loucheur (HBM)	Porte des Alpes Habitat	64	ORU livraison 2007
86 boulevard Anatole France	Porte des Alpes Habitat Livraison 2007	30	ORU
Stade	Porte des Alpes Habitat	126	livraison 2006, ORU
1-7 rue Claude Farrère	Porte des Alpes Habitat	10	octobre 2005, ZUS
1 à 19 rue Pierre Sépard	HLM du Sud Est 66 logements réhabilités 32 logements démolis hors ORU, 48 logements reconstruits sur site	66	décembre 2005/2006 Projet, consultation en cours
Les PLR	Porte des Alpes Habitat	43	2007
Rue Abbé Pierre	Porte des Alpes Habitat	40	2007
Village	Porte des Alpes Habitat	13	Acquisition, amélioration
Sous-total		682	
Opérations de réhabilitation de copropriétés privées			
Beauséjour		190 logements	
Ermitage		180 logements	
Les Alpes		90 logements	
Sous-total		460	

■ Vaulx-en-Velin

Opération	Maître d'ouvrage	Adresse secteur	Nombre de logements	Echéance
avenue Henri Barbusse	Axiade		7 PLS	2005
Boissier	OPAC du Rhône		18 PLS	2005
A Dumas	SLPH		30 PLS	2006
Boissier 2ème tranche	A déterminer		4	2007
Grappinière	OPAC Grand Lyon		21 PLS (prévision)	2008
	Foncière		33 locatif libre	
Total			113	