



Secteur : Portes du sud

■ Le contexte communal

Commune péri-urbaine du sud-est de l'agglomération lyonnaise, Corbas appartient au secteur des Portes du Sud. Elle s'inscrit dans un relief plan, à l'exception du rebord du plateau de Laye (Chambarras Nord et Sud) et de la petite butte de l'ancien fort.

Corbas offre aujourd'hui l'image d'une commune jeune, possédant un potentiel de développement urbain encore important, à vocation économique au nord et résidentielle au sud, de part et d'autre du boulevard urbain sud (B.U.S). Elle comprend également de vastes étendues agricoles ainsi qu'une surface importante dévolue à l'aérodrome militaire.

La commune se caractérise également par une juxtaposition de formes urbaines contrastées issues de périodes de développement successives, à partir d'un centre-bourg de village traditionnel : des quartiers issus de la période de reconstruction composé d'un bâti collectif dense situé sur le quartier des Balmes ; des secteurs pavillonnaires des années 60 et plus récents, le Coteau, les Taillis, les Fougères, et plus récemment le projet urbain central qui a donné naissance au quartier Bourlionne.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

Population (RGP 99) :	9 259 habitants	La commune de Corbas a connu une croissance démographique soutenue sur la période 90/99. La commune est attractive, elle a attiré de nouveaux habitants (solde migratoire nettement plus élevé que celui négatif du secteur des Portes du Sud, -1.49% /an)
Croissance annuelle 1990-1999 :	1.50%/an	
dont solde migratoire :	0.53%/an	Le revenu moyen de ses résidents est plus élevé que la moyenne des territoires limitrophes (Portes du Sud : 12 856 € ; Agglomération : 17 596 €) et est en progression nette sur la période récente.
Ménages (RGP 99) :	3 115 ménages	
Croissance annuelle 1990-1999 :	23%	La composition familiale des ménages reste un trait marquant, même si la taille des ménages a diminué depuis 1990. La commune est nettement plus « jeune » que les communes voisines des Portes du Sud ou de l'agglomération (parts respectives des + de 60 ans : 31% et 28%)
Revenus (DGI 2002) :	18 623 €	
Evolution 1998-2002 :	7 %	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	140	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	35	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	6%	
- part des + 60 ans :	21%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.93 (3.19 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3 351	Un parc de logement dominé par le logement individuel. La part de logements collectifs est cependant plus importante à Corbas (34%) que dans les communes moyennes de 2ème couronne.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.89%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	66%	Des résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires. La commune est soumise à la loi SRU. Son taux de logement social est inférieur au seuil des 20%.
Part de logements inconfortables :	1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	néant	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	10.36%	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	14%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	74%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	347	Le déficit en logements sociaux est important et oblige la commune à doubler son offre actuelle pour remplir les obligations légales.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) :	323	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 et 2 : 14% T3 : 32% T4 : 38% T5 et + : 16%	Le parc HLM existant est composé de grands logements et adapté à une occupation familiale.
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, sont importants. La pression constatée se reporte sur les communes limitrophes.
Demandeurs de logements sociaux enregistrés (ODELOS) :	113	
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	non significatif	
Offre annuelle moyenne :	23 logements	
Temps d'attente théorique :	4.9 ans	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 10 places de passage. Le terrain est identifié. La livraison de l'aire est programmée pour 2008.
-------------------------------------	-----	--

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	57.3/an	Le rythme de construction moyen observé depuis plusieurs années est soutenu. Il est très nettement supérieur à celui constaté sur les Portes du Sud et confirme l'attractivité de la commune.
Rythme de construction 1999/2004 :	47/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 (SITADEL) :	64/an	
Ventilation des logements sociaux financés entre 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 3% PLUS : 96 % PLS/PLI : 0%	La production de logements sociaux a été principalement centrée sur le produit PLUS, conformément aux objectifs de la loi SRU.
Volume des ventes 2001/2004 :	142/an	Le marché de l'immobilier est dynamique, grâce en partie au marché de l'occasion qui reste majoritaire dans le volume annuel des ventes.
Vente de logements neufs :	60/an	
- Individuel pur (SITADEL) :	24/an	Un marché qui reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires.
- Individuel groupé et collectif (ECLN) :	36/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	82/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	15.3/an	
dont neuf :	6.5 /an	
dont ancien :	8.8 /an	
Prix moyen des logements collectifs : (ECLN 2004 /OTIF 2003)	neuf : 1400 €/m ² ancien : NR	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 520 logements à définir	La commune dispose de capacités résidentielles encore importantes.
Part des capacités du secteur PLH :		
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	15%	



■ Les enjeux

Corbas est une commune typée du point de vue de l'habitat : le parc est caractérisé par une occupation familiale relativement aisée. La part de logements individuels est importante. L'offre locative sociale est insuffisante au regard de la loi SRU et située aux deux tiers sur un seul secteur Pellossière (69%). La commune accueille en proportion une population plus jeune que les moyennes constatée à l'échelle de l'agglomération, majoritairement en âge d'activité.

Les réserves foncières de la commune restent importantes même si l'aménagement de lotissements sur la période récente en a fait reculer les limites. Les capacités repérées de développement de la commune permettent d'élargir les réponses prioritaires aux besoins en logement, dont le développement reste à favoriser avec l'appui des partenaires locaux de l'habitat.

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

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

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

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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	environ 214
Mutations potentielles	
sous-total	environ 10
Opérations d'aménagement	
sous-total	environ 20
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	environ 280
total	environ 520



Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées en annexe, afin d'anticiper le développement immobilier de la commune et mieux orienter les opérations en fonction des besoins prioritaires,
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
48	25	37

Engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagements
48	au moins 26

Les engagements pris par la commune au titre de la première période triennale sont atteints et même dépassés malgré le report de la seule opération qui avait été identifiée en raison de l'annulation du POS. La commune a en effet bénéficié d'une acception large de la loi SRU dans la prise en compte des opérations au bilan de la période 2002/2004. C'est ainsi que 37 logements financés en 2001 ont pu être pris en compte. Il n'en reste pas moins qu'aucune nouvelle opération locative sociale n'a été engagée depuis, malgré la poursuite et l'augmentation du rythme de développement immobilier de la commune. Le déficit de logements sociaux s'élève à 323 unités au 1er janvier 2004.

Afin de satisfaire aux obligations de la loi SRU, la commune devrait non seulement rattraper progressivement ce déficit sur une période de 20 ans (une moyenne de 16 logements locatifs sociaux par an), mais également accompagner la dynamique immobilière neuve par un volume minimum de 20% de logements sociaux.

Les engagements de la seconde période triennale 2005/2007 sont pour l'instant fixés à 25 logements. Ils ne permettent pas d'atteindre l'objectif théorique fixé par la loi et donc de s'engager dans un rattrapage progressif du déficit constaté. 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.

Malgré ces perspectives, des efforts supplémentaires devront être réalisés pour augmenter la part de logements sociaux dans la production nouvelle d'habitat. Différents leviers d'action existent pour y parvenir (cf. les leviers décrits ci-après)

Enfin, le repérage du potentiel de développement immobilier de la commune montre que ce dernier est encore suffisamment important pour concrétiser de tels objectifs : des opportunités pourraient être dégagées en centre – bourg dans le cadre du projet de centralité actuellement à l'étude. De même les projets de développement sur les dernières grandes réserves foncières (3^{ème} période triennale) devront comporter une part suffisante de logements sociaux.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Portes du sud. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

80% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs au plafonds du PLUS. 15% d'entre eux se situent dans les plafonds de revenus du PLS et du PLI. Seuls 5% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs à l'ensemble des plafonds de ressources HLM. (source : FILOCOM 1999).

Les besoins dans la commune d'une offre locative sociale sont réels. 88 ménages demandeurs d'un logement social ont été enregistrés sur la commune au 1^{er} juillet 2003 (ODELOS). Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :



les ménages demandeurs sont majoritairement des familles et orientent logiquement leur demande vers des moyens et grands logements : T3 (37,5 %), T4 (30%) et T5 (15%). Ils ont un profil majoritairement jeune : 2 ménages sur 5 ont entre 30 et 40 ans, 1/5 ménage a entre 20 et 30 ans. Enfin les ménages demandeurs disposent de revenus modestes, mais dans des proportions cependant moins importantes qu'à l'échelle de l'agglomération : 40% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds du PLUS (80% en moyenne d'agglomération).

Privilégier le partenariat local

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

Les leviers d'action pour développer une offre locative sociale supplémentaire

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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



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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, y compris dans une commune disposant de réserves de développement encore importantes, c'est le cas de Corbas. Il s'agit 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 conviendra 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

Pas de besoins spécifiques identifiés.

Parc HLM

Pas de besoin spécifiques identifiés.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 10 places de passage dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage. La commune a désigné un terrain situé rue Nungesser et Coli. L'aménagement pour une aire d'accueil de 10 places va débuter. La livraison est programmée pour le 1^{er} semestre 2008.



Secteur : Portes du sud

■ Le contexte communal

Commune du sud de l'agglomération, située dans la vallée du Rhône, Feyzin se compose de deux entités géographiques distinctes :

- à l'Ouest, la plaine alluviale du couloir Rhodanien sur laquelle ont été implantées les industries pétrochimiques et les infrastructures de transport (voies ferrées, autoroute A7, CD 12). Un quartier d'habitation, les Razes est à proximité immédiate de ces activités.

- à l'Est, un plateau qui surplombe le fleuve sur lequel se situent le village et les principaux quartiers résidentiels de la commune, développés successivement depuis les années 1960 à partir d'un centre – bourg traditionnel, le quartier de la Bégude. Ces différents secteurs se répartissent de part et d'autre de la RN7, qui structure la commune sur un axe nord / sud. Ils se composent d'habitat collectif et individuel (zones pavillonnaires) : le Carré Brûlé, les Garennes, Champ Plantier et sont bordés à l'Est, par les « Grandes Terres », vastes terres agricoles dont l'emprise représente encore le tiers du territoire communal.

L'aménagement récent du Boulevard Urbain Sud (BUS) renforce l'accessibilité de la commune en la reliant avec les territoires limitrophes de la Plaine de l'est et complète une desserte déjà importante, notamment ferroviaire (10 minutes en temps de transport de la gare de Perrache à Lyon). Les mises en service prochaines de la halte ferroviaire Jean Macé (Lyon 7^{ème}) et de la ligne T4 Part - Dieu/Minguettes, amélioreront encore cette dimension.

La présence des activités pétrochimiques génère des périmètres de risques technologiques inscrits au PLU, qui couvrent et obèrent le développement du quartier des Razes ainsi qu'une partie d'autres secteurs résidentiels de la commune.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Les Razes (catégorie 2)

Vignettes – Figuières (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	8 469 habitants	Après avoir connu une légère déprise démographique sur la décennie 1990, due à un important phénomène de décohabitation (sur cette même période, la commune a tout de même accueilli environ 20 ménages supplémentaires par an), Feyzin renoue avec la croissance démographique sur la période récente.
Population 2004 (RGP 2004) :	9 347 habitants	
Croissance annuelle 1990-1999 :	- 0.07% /an	Corrélativement, le revenu net moyen de ses résidents est en augmentation depuis 1998. Il est supérieur à la moyenne du secteur des Portes du sud mais encore inférieur à la moyenne de l'agglomération (17 596 €). La commune est concernée par le phénomène de vieillissement de ses habitants. La part des ménages de + de 60 ans est importante (dans la moyenne du secteur et de l'agglomération).
dont solde migratoire :	- 0.86%	
Croissance annuelle 1999-2004 (RGP 2004) :	1.99% /an	
Ménages (RGP 99) :	2 866 ménages	
Croissance annuelle 1990-1999 :	7%	
Revenus (DGI 2002) :	14 857 €	
Evolution 1998-2002 :	3%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	394	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	171	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	8%	
- part des + 60 ans :	29%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.84 (3.05 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	3 108	Le logement individuel est majoritaire même si sa présence est proportionnellement moins importante que dans les communes limitrophes de 2 ^{ème} couronne. Quelques situations d'insalubrité signalées ont été traitées.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.78%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	54%	
Part de logements inconfortables :	2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	4 dossiers traités	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	28.35%	La proportion de logements sociaux est en légère diminution compte tenu du rythme récent de construction neuve. Elle est inférieure à la moyenne du secteur (48%), mais supérieure à la moyenne de l'agglomération (24%).
Taux de locataires privés (RGP 99) :	11%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	57%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux : (SRU 2004)	881	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 + T2 : 17% T3 : 37% T4 : 38% T5 et + : 8%	
Observatoire des flux :	non	L'offre de logement social est majoritairement composée de moyens et grands logements, propices à une occupation familiale, alors que la demande enregistrée est majoritairement le fait de jeunes ménages, sans enfant (59% des demandes), aux revenus faibles (80% inférieurs au plafond du PLAI), issus du travail (68%). La demande est en forte augmentation depuis 2001.
Observatoire de la demande :	oui	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	280	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	53%	
Offre annuelle :	100 logements	
Temps d'attente théorique :	2.8 ans	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de 16 places de séjour. Une aire d'accueil a été aménagée sur la commune de Saint-Fons en partenariat avec la ville de Lyon. (52 places au total)
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	24.8/an	Le développement immobilier de la commune connaît un regain sur la période récente, confirmant l'attractivité résidentielle de la commune.
Rythme de construction 1999/2004 :	66/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	55/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 3% PLUS : 97% PLS : 0%	La production de logements sociaux a été centrée sur le produit PLUS accessible aux ménages à revenus modestes, qui représentent la majorité des demandes enregistrées pour la commune.
Volume des ventes 2001/2004 :	112/an	Le marché immobilier est dynamique, alimenté par le marché de l'occasion mais aussi par le marché de la maison individuelle qui représente le 1/3 des ventes annuelles en volume.
Vente de logements neufs :	48/an	
- Individuel pur (Sitadel) :	36/an	Le marché reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires, en particulier dans le marché de l'occasion en collectif (environ 930 €/m ² de SHAB (OTIF 2003)).
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	12/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	64/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	12/an	
dont neuf :	5/an	
dont ancien :	7/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004/OTIF 2003)	neuf : 970 €/m ² ancien : NR	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 250 logements à définir	Les capacités résidentielles de la commune sont en partie obérées par les périmètres de risques technologiques
Part des capacités de la commune du secteur PLH :		
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	18%	



■ Les enjeux

Le retour à la croissance démographique sur Feyzin confirme le regain d'attractivité de la commune. Les dynamiques immobilières émergentes participent à la diversification de l'offre résidentielle nécessaire aux itinéraires résidentiels des ménages. Les perspectives en la matière sont positives. Cependant, le territoire communal est couvert depuis peu par plusieurs périmètres de risques technologiques, de portée plus ou moins contraignante. Certaines des prescriptions de protection sont extrêmement limitatives et encadrent fortement toute construction nouvelle de logement.

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

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

- En poursuivant la requalification urbaine et le développement social dans les quartiers les plus modestes,
- 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 poursuivant les efforts de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants dans un contexte de risques technologiques,
- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE), afin de préserver et d'optimiser les capacités résidentielles existantes.

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 prolonger la reprise d'une croissance démographique

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

Des parcours résidentiels contraints

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



Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire

La commune est située dans un bassin d'emploi important (près de 50 000 emplois à l'échelle des Portes du sud) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, est faible : il représente 11% des résidences principales. (Parc locatif privé : 9% ; parc locatif intermédiaire - logements PLS et équivalent : environ 2%).

La commune pourrait élargir la gamme de son offre en favorisant le développement d'opérations de logements locatifs accessibles en collectif comme en individuel.

Favoriser le développement d'opérations en accession aidée

Le développement de produits en accession aidée, permet :

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

L'accession aidée recouvre plusieurs gammes de produits : l'accession « abordable », accessible aux ménages à revenus intermédiaires et l'accession « sociale », ciblée en direction de ménages à revenus plus modestes, notamment locataires du parc HLM.

Différents leviers d'action sont envisageables et concernent tout autant l'aide au développement d'opérations neuves, que l'accompagnement d'opérations de vente de patrimoines locatifs sociaux aux locataires ou l'amélioration de la solvabilité des ménages sur le marché de l'ancien par l'accompagnement du Prêt à Taux Zéro, par exemple.

Les capacités résidentielles limitées de la commune renforcent l'intérêt d'agir en s'appuyant sur le marché de la revente, caractérisé par un regain d'activité significatif. Si la communauté urbaine décidait de mettre en place des aides pour favoriser le développement de l'accession aidée, la commune serait considérée comme prioritaire. Un programme de logements comprenant une part en accession aidée (environ 15 à 20 logements, soit la moitié du programme) est actuellement envisagé avec la SLPH à l'entrée sud de la commune.

■ 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.

Produire et réhabiliter une offre d'habitat durable et de qualité

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants, dans un contexte de risques technologiques

Deux quartiers de la commune sont inscrits en périmètre politique de la ville. Il s'agit du quartier des Razes, centre historique de la commune situé en contre bas du plateau des Grandes Terres et du quartier Vignettes Figuières. De multiples actions de développement social et urbain y sont menées depuis plusieurs années pour améliorer le cadre de vie des habitants. Plusieurs opérations de réhabilitation du parc HLM ont été réalisées récemment par les différents organismes HLM présents. De même des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation de différentes copropriétés privées ont été mis en place ou sont en phase de démarrage à l'issue de l'étude préparatoire d'OPAH « Rhône aval », réalisée en 2004/2005.



Prendre en compte les risques technologiques

Une partie importante de la commune est couverte par des périmètres de protections particulières générées par les aléas technologiques liés aux activités implantées sur le site de la vallée de la chimie. L'impact sur les secteurs résidentiels couverts et les populations concernées est fort. L'enjeu principal sera de veiller à ce que les secteurs résidentiels concernés ne s'inscrivent pas dans des processus de dévalorisation progressive et d'y remédier si tel était le cas. Une cellule de veille à l'échelle de l'agglomération sera mise en place en direction de l'ensemble des secteurs concernés, incluant la commune de Feyzin.

D'ores et déjà, une expérimentation est lancée à l'égard d'une copropriété privée située dans le quartier des Razes, la Grande Serve. Composée de 79 logements, elle est inscrite en Zone de Protection Rapprochée (ZPR au PLU) et bénéficie depuis 2005 de la mise en place d'une OPAH. L'objectif est d'évaluer la faisabilité, et les conditions d'accompagnement à réunir auprès des propriétaires privés, pour inciter à la réalisation de travaux favorisant une meilleure protection face aux risques technologiques. Les travaux spécifiques pourront s'articuler avec ceux programmés dans le cadre de l'OPAH (cf. ci-après).

Poursuivre la réhabilitation des copropriétés privées

Les copropriétés la Grande Serve, le Rhône I, le Rhône II, et le Bailly, (182 logements au total) ont fait l'objet d'un récent diagnostic, dans le cadre de l'étude OPAH Rhône Aval. Seules la Grande Serve et le Rhône I font l'objet de la mise en place d'une OPAH pour la période 2005 / 2007. Pour les deux autres copropriétés, l'état du bâti ne justifie pas la mise en place d'un dispositif d'aides aux travaux. En revanche, des actions d'observation du marché de l'immobilier et d'aide à leur gestion et au suivi de leur fonctionnement seront mises en place.

Poursuivre les efforts d'entretien et de réhabilitation du parc HLM

Deux projets de réhabilitation, financée en PALULOS sont actuellement projetés (inscrits à la programmation des crédits).

Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Financement
OPAC 38	11/13 rue Luizet / 3 rue d'Alsace	109	2005
SLPH	Géraniums / primevères	112	2005
total		221	

■ 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, a fortiori dans une commune dont les capacités résidentielles sont limitées, 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.

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

■ Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Maintenir un niveau d'offre de logement social suffisant

Dans un contexte d'accroissement du nombre de résidences principales, l'objectif de la commune est de stabiliser le taux de logement social à un seuil minimum de 25%. Le développement d'une offre locative sociale, compte tenu des besoins croissants, reste par conséquent un objectif.

Bilan et engagements PLH

Bilan 2002-2004

Projets	Réalisés
24	24



Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls 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 des Portes du Sud. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

80% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS. 15% d'entre eux se situent dans les plafonds de revenus du PLS et du PLI. Seuls 5% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources du logement social. (Source : FILOCOM 1999)

La demande enregistrée est en forte augmentation (53% entre 2001 et 2003), notamment alimentée par une proportion importante de demandeurs non résidents. Le profil moyen des demandeurs se caractérise par des ménages sans enfant à hauteur de 62% des demandeurs. Cependant la composition familiale est proche des moyennes observées à l'échelle de l'agglomération. La population des demandeurs est jeune, 69% ont moins de 40 ans. Leur situation est également plus favorable que les profils moyens observés à l'échelle de l'agglomération, puisque 2 demandeurs sur 3 bénéficient d'un salaire (68% ont un salaire stable). Une majorité des demandeurs n'a pas de logement en propre au moment de la demande, ce qui s'explique par un fort poids des décohabitations parentales. Les T2 et T3 restent les logements les plus demandés (70%).

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 de la demande et du fonctionnement du parc HLM.

Une dimension intercommunale à l'échelle des Portes du Sud pourrait être donnée à l'outil, en termes :

- D'analyse des données statistiques,
- De traitement des situations prioritaires,
- D'organisation de la production d'un habitat adapté en lien avec la MOUS « habitat adapté » qui sera mise en place par le Grand Lyon et l'État à l'échelle de l'agglomération.

Les travaux de l'observatoires sont suivis dans le cadre de la Conférence locale de la solidarité.

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 et d'outils méthodologiques à consolider à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions.

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

Habitat adapté

39 ménages issus du voyage sont sédentarisés sur la commune. Une opération de relogement sur un terrain familial est en cours de réflexion suite à une analyse des besoins. D'autres situations peuvent être identifiées et nécessiter le développement d'une offre d'habitat adapté (PLAI) pour répondre à des besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche concertée et sur mesure.

Gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de 16 places de séjour. Une aire d'accueil est en cours d'aménagement sur la commune de Saint-Fons en partenariat avec la ville de Lyon. (52 places au total). L'ouverture est programmée fin 2006.

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

Des cas ponctuels d'insalubrité ou de mal logement dans le parc existant peuvent être identifiés par les services municipaux. En cas de besoin, la MOUS saturnisme (dispositif opérationnel communautaire) pourra être mobilisée pour résoudre des telles situations.



Les leviers d'action généraux

■ Optimiser les capacités résidentielles de la commune

Les capacités résidentielles de la commune (au 1^{er} janvier 2006)

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	au moins 250
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	à définir
total	au 250

Un contexte de développement très contraint

Le repérage des capacités résidentielles confirme les faibles marges de manœuvre dont dispose la commune en terme de développement résidentiel. En dehors des terres agricoles qui occupent la façade est de la commune, deux zones d'urbanisation future dédiées à des programmes d'habitat subsistent. Les périmètres de risques technologiques limitent voire empêchent toute urbanisation ou densification supplémentaires dans des périmètres importants. Le renouvellement du tissu urbain dense devient la principale ressource en matière de capacités résidentielles futures.

Une étude de cadrage urbain sera menée sur un périmètre englobant le quartier du Carré Brulé et le secteur de la « Bégude - allée des marronniers », afin d'identifier et d'anticiper les mutabilités immobilières potentielles.

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

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la 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. Inscrive 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 être motivé par la création de ce type de logements en accompagnement de la production de logements libres afin de diversifier l'offre résidentielle 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.



Secteur : Portes du sud

■ Le contexte communal

A l'aval du confluent du Rhône et de la Saône, Saint-Fons occupe une position charnière entre Lyon, entrée sud de l'agglomération et la vallée du Rhône.

Le territoire communal est structuré par de nombreuses infrastructures de transport à « grands débits » (A7, RN7, voies ferrées, Bd Laurent Bonnevey, bd urbain sud), qui décomposent le territoire communal en trois grandes entités :

- Le centre-bourg traditionnel et les quartiers de l'Arsenal et de Chassagnon, qui forment une unité urbaine dense et continue,
- Le plateau des Clochettes, qui prolonge les quartiers d'urbanisation récente (Minguettes notamment) aux confins des Grandes Terres (terres agricoles) en rupture avec les urbanisations traditionnelles du centre-bourg,
- La zone d'activités économiques, qui se situe entre le Rhône et la voie ferrée, partie prenante de la vallée de la chimie le long du couloir rhodanien.

La commune est entièrement urbanisée dans la continuité immédiate de Lyon et de Vénissieux. Elle comporte un vaste site industriel qui offre de nombreux emplois et génère un périmètre de risques technologiques inscrit au PLU, grevant une partie du développement urbain de la commune. Les quartiers concernés sont ceux situés à l'Ouest du centre-ville ainsi que le quartier des Clochettes dans sa totalité.

Le renouvellement du tissu urbain existant constitue désormais le principal mode de développement et d'évolution de la commune.

Territoires en politique de la Ville : OUI

- Arsenal, Maisons Bleues Grandes Terres (catégorie 1),
- Clochettes (catégorie 1).

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	15 671 habitants	Une relative stabilité démographique dans un contexte général de croissance modérée, excepté certaines communes de la 1ère couronne Est qui ont enregistrées des baisses démographiques significatives sur la même période. Le nombre de ménages supplémentaires accueillis par an (environ 26 ménages par an) n'a pas suffisamment compensé le nombre des départs. Le solde migratoire a été négatif dans les classes d'âge 20 / 39 ans qui recouvrent notamment les jeunes ménages décohabitants et les familles. L'occupation résidentielle de la commune est très modeste : le revenu net moyen de la population est le plus faible du secteur des Portes du Sud (12 856 €) et l'un des plus faibles de l'agglomération (17 596 €) La part des ménages pauvres est importante : 21% contre 12 % à l'échelle de l'agglomération.
Croissance annuelle 1990-1999 :	- 0.05%	
dont solde migratoire :	- 1.76	
Ménages (RGP 99) :	5 967	
Croissance annuelle 1990-1999 :	4%	
Revenus (DGI 2002) :	11 075 €	
Evolution 1998-2002 :	0%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	1 254 (21%)	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	445	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	11%	
- part des + 60 ans :	32%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.57 (2.67 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	6 315	Le nombre des résidences principales a augmenté sur la période récente et illustre un regain d'attractivité de la commune qui pour partie a favorisé la remise sur le marché d'un nombre importants de logements vacants jusqu'alors (publics comme privés). En moyenne 70 ménages supplémentaires se sont installés par an dans la commune depuis 1999. La structure du parc des logements est marquée par une proportion très forte de logements locatifs, notamment sociaux : 76 % du parc des résidences principales (contre 38% dans le secteur Portes du Sud). Cette caractéristique rapproche Saint-Fons des communes du centre de l'agglomération et semble confirmer son rôle d'accueil « de transition ».
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	0.68%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	18%	
Part de logements inconfortables :	192 (3%)	
MOUS saturnisme (nombre de dossiers entre 2002 et 2004) :	2	
Interventions Ville suite à signalements (logements indécents) :	environ 15 par an	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	59.37%	
Taux de logements locatifs privés (RGP 99) :	17%	
Taux de logements en propriété occupante (RGP 99) :	28%	



Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	3 749	La proportion de logements sociaux est très forte : 59.4% du parc des résidences principales. C'est la plus forte du secteur, et la deuxième à l'échelle de l'agglomération (après Vaulx-en-Velin). Elle est relativement stable depuis 2001.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 + T2 : 24% T3 : 37% T4 : 30% T5 et + : 8%	La structure de l'offre est sensiblement équivalente à celle de l'agglomération. Si la répartition typologique du parc est plutôt centrée sur les moyens et grands logements (76%), propices en théorie à une occupation familiale, les surfaces habitables moyennes sont en fait petites et doivent nuancer ce constat.
Observatoire des flux :	oui	
Observatoire de la demande :	oui	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	783	Le nombre de demandeurs enregistrés est en progression. La pression de la demande est forte, exacerbée par un taux de rotation et de vacance qui diminuent régulièrement depuis plusieurs années.
Evolution 2001/2003 (odelos) :	10%	
Offre annuelle :	548	
Temps d'attente théorique :	1.4 ans	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune est exonérée de l'obligation par la loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine d'août 2003. Cependant, elle met à disposition des communes limitrophes de Feyzin et de Lyon, un terrain situé rue de Surville sur lequel un projet d'aménagement d'une aire de 52 places est en cours.
-------------------------------------	-----	--

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	46.5/an	Le rythme de construction neuve est en baisse. Il dénote dans un contexte général très dynamique, même s'il ne reflète pas l'état du marché immobilier dans la commune, relativement dynamique (cf. ci-après). Les faibles réserves foncières dont elle dispose en sont la principale explication. Pour mémoire, le nombre de résidences principales, donc de ménages supplémentaires a augmenté sur la même période. Par ailleurs, le nombre d'opérations neuves identifiées sur la période 2005/2010 est en nette augmentation (cf. ci-après).
Rythme de construction 1999/2004 :	23/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (Sitadel)	12/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 9% PLUS : 39% PLS : 76%	La production récente du logement social a été largement centrée sur les produits de diversification (PLS).
Volume des ventes 2001/2004 :	106/an	Le marché immobilier apparaît faible en volumes comparativement aux communes du secteur ou de l'agglomération (Portes du sud : 9 transactions / 1000 habitants ; Agglomération : 15.4 / 1000 habitants). Cependant, compte tenu de son périmètre faible : environ 40% du parc existant, les volumes proportionnels révèlent un marché de l'immobilier dynamique. Les prix moyens en occasion (2003) et en neuf (2004), qui ont connu une progression récente considérable : + 37% depuis 2000, à l'instar des territoires voisins, rendent encore la commune accessible aux populations à revenus intermédiaires.
Vente de logements neufs :	23/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	1/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	22/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	83/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	6.8/an	
dont neuf :	1.5/an	
dont ancien :	5.3/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004/OTIF 2003)	neuf : 960 €/m ² ancien : 1 736 €/m ²	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 60	Les capacités résidentielles de la commune sont faibles. Les ressources se situent essentiellement en diffus. Elles seront générées par les diverses mutations immobilières qui caractérisent habituellement les secteurs urbains denses.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	logements à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	7 %	



■ Les enjeux

Saint-Fons est une petite commune de 1ère couronne qui renferme des enjeux complexes en matière d'habitat.

Elle se situe à une période charnière en terme d'évolutions urbaine et sociale. Après une relative inertie sur la période récente (démographie et revenus moyens quasi stables, voire une déprise démographique significative vis à vis des ménages à profils familiaux), la commune semble gagnée par la dynamique immobilière observée à l'échelle de l'agglomération.

Même si les marges de manœuvres restent limitées pour amplifier ces dynamiques et obligent à une plus grande vigilance vis à vis des quelques mutations immobilières importantes en cours, les derniers fonciers disponibles offrent des perspectives d'intervention structurantes à moyen terme. Par ailleurs, la poursuite des travaux partenariaux et l'animation des dispositifs d'observation faciliteront la prise en compte des besoins sociaux, qui restent une donnée importante pour la commune, et la mise en place de pratiques concertées en matière d'attributions.

Les principaux enjeux en matière d'habitat sont les suivants :

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant le développement d'une offre d'habitat diversifiée, renouvelée et durable

- En facilitant la production d'habitat pour diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants pour favoriser une plus grande mixité sociale,
- En poursuivant le renouvellement urbain des quartiers de la commune en déprise urbaine,
- 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 traitant les situations de mal logement dans le parc existant
- 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.

■ Le programme d'action

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant le développement d'une offre d'habitat diversifiée, renouvelée et de qualité pour favoriser la mixité sociale

■ Orienter la production neuve pour améliorer les réponses aux besoins en logement et attirer de nouveaux habitants

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

Le développement de produits en accession aidée, permet :

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



- D'accroître l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc HLM.

L'accession aidée recouvre plusieurs gammes de produits : l'accession « abordable », accessible aux ménages à revenus intermédiaires et l'accession « sociale », ciblée en direction de ménages à revenus plus modestes, notamment locataires du parc HLM.

Différents leviers d'action sont envisageables et concernent tout autant l'aide au développement d'opérations neuves, que l'accompagnement d'opérations de vente de patrimoines locatifs sociaux aux locataires ou l'amélioration de la solvabilité des ménages sur le marché de l'ancien – accompagnement du Prêt à Taux Zéro, par exemple.

Le faible potentiel foncier de la commune limitera la capacité d'intervention en opérations neuves et renforce l'intérêt d'agir en s'appuyant sur le marché de la revente, qui connaît un regain d'activité significatif.

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

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

La commune est située dans un bassin d'emploi important (près de 50 000 emplois à l'échelle des Portes du sud) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.

Le parc de logements locatifs global de la commune est important. Il représente 76% du parc des logements. Cependant, la part en locatif libre et intermédiaire, susceptible de répondre à ces types de besoins reste faible : 20% du parc des résidences principales (17% en locatif libre et 3% en locatif intermédiaire – PLS).

La commune devra donc élargir la gamme de son offre en favorisant le développement d'opérations de logements locatifs libres et intermédiaires en collectif comme en individuel.

Bilan récent – 1999/2004

Environ 25% des opérations immobilières neuves récentes ont été commercialisées auprès d'investisseurs et ont permis d'accroître l'offre en locatif libre. Le logement PLS, représente 76% des logements sociaux financés sur la période.

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

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Résidence Matringe	SLPH	rue de la République	29 PLS	2006
Résidence des 4 Chemins	OPAC 69	place A. Matringe	21 PLS	2006
Résidence du Centre	OPAC 69	55 avenue J Jaurès	19 PLS	2006
Diverses opérations de promotion (part investisseurs) 2006 -2008	Divers	Centre-ville	environ 40 LL*	environ 25% des logements neufs privés prévus entre
Sous-total			environ 109	

*LL : Locatif Libre

Les opérations locatives (hors logement social) identifiées représentent environ le tiers des opérations immobilières identifiées à ce jour.

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne. A ce titre, la ville de Saint - Fons s'est engagée dans une politique de maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, locataires et propriétaires. Un guichet d'enregistrement et de traitement des demandes de travaux d'amélioration de l'habitat entrant dans le champ des dispositions arrêtées par l'Etat, a été mis en place.

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



■ **Amorcer l'évolution et le renouvellement de l'offre locative sociale de la commune**

Saint Fons enregistre l'un des taux de logement social les plus élevés de l'agglomération. Construit à des époques différentes, le parc HLM est regroupé sur deux quartiers inscrits en périmètres politique de la ville (Arsenal et Maison Bleue Grande Terre) mais également réparti en diffus sur le reste du territoire communal.

Par ailleurs, les faibles capacités de développement résidentiel de la commune, dans un contexte urbain dense et enclavé, les difficultés à proposer des itinéraires résidentiels conformes aux besoins des habitants, à retrouver une meilleure fluidité au sein du parc HLM, amènent à engager et amorcer une réflexion globale sur l'évolution et le renouvellement de l'ensemble l'offre locative sociale.

Une stratégie globale et un plan d'action seront définis à partir d'une analyse fine des conditions d'évolution du patrimoine de chaque bailleur, en concertation avec l'ensemble des acteurs impliqués (vente, réhabilitation, gestion locative rapprochée et GSUP, démolition / reconstitution, etc.). Une étude est lancée à cet effet en 2006. Plusieurs opérations de vente de logements sociaux sont d'ores et déjà envisagées.

Opérations de vente de logements envisagées

	Nombre de logements
Total	57

Les ventes devront respecter un certain nombre de conditions préalables (vente de patrimoines en bon état et amortis, capacités de l'organisme à maintenir un rôle de gestionnaire, etc.), à appréhender de façon concertée avec l'ensemble des partenaires.

■ **Améliorer l'image, le fonctionnement urbain et le cadre de vie des habitants des quartiers les plus en difficulté : l'Arsenal, Maisons Bleues Grandes Terres et les Clochettes**

Rappel des objectifs et état d'avancement

Un travail systématique d'amélioration du fonctionnement urbain et du cadre de vie a été impulsé dans chacun de ces trois quartiers pour renforcer leur attractivité résidentielle et attirer de nouveaux habitants. Classés en catégorie 1 au contrat de ville de l'agglomération, ils font l'objet de projets de développement et de renouvellement plus ou moins avancés.

- Le projet urbain du quartier de l'Arsenal, en cours de réalisation, a pour objectif d'exploiter sa très grande proximité avec le centre-ville pour lui faire bénéficier de sa dynamique et de son image positives et aboutir, in fine, à son intégration. Le parti retenu d'une réhabilitation complète de ce grand ensemble urbain s'appuie sur la qualité du patrimoine bâti, la faible vacance du parc et les possibilités d'intervention que le quartier offre en tant que tel (maillage urbain et réaménagements d'espaces publics). Une seule opération de démolition / reconstruction est programmée. Elle concerne le Foyer de Travailleurs Migrants la Roseraie (cf. ci-après),
- Le secteur Grandes Terres – Maisons Bleues - Parmentier – Buissons, inscrit récemment en catégorie 1, fait l'objet de réflexions portant à la fois sur le fonctionnement urbain et sur l'adéquation à moyen terme du produit logement. Un projet de renouvellement total ou partiel est envisagé,
- Le quartier des Clochettes, très excentré composé presque exclusivement de copropriétés et de lotissements. Le quartier ne manque pas d'atouts, paysagés en particulier, qui nécessiteraient d'être valorisés pour améliorer son image négative liée à une occupation modeste et à des dysfonctionnements sociaux et urbains. L'intervention sur ce quartier est cependant pénalisée par l'extension récente des périmètres de risques inscrits au PLU.



Opérations programmées pour le volet habitat

	Nombre de logements
Opérations de démolition	
Sous-total	au moins 321 lits
Reconstructions sur site	
Sous-total	au moins 116
Diversification de l'offre résidentielle sur site	
Sous-total	au moins 20 à 30
Opérations de réhabilitation du parc HLM	
Sous-total	270
Opérations de réhabilitation de copropriétés	
Sous-total	813

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

Prendre en compte la Haute Qualité Environnementale dans les constructions neuves

Il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus afin de renforcer la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle nouvelle.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Copropriétés fragiles

L'étude préparatoire à l'OPAH Rhône – Aval réalisée en 2004/2005 préconise la mise en place de dispositifs opérationnels sur plusieurs copropriétés fragiles de la commune. L'objectif est de renforcer l'attractivité d'un certain nombre d'entre elles en mettant à leur disposition des outils qui permettront :

- D'améliorer leur fonctionnement interne, financier, technique et social,
- D'initier des démarches « plans de patrimoine », grâce à des diagnostics spécifiques (thermiques, ascenseurs) et le cas échéant, par des aides aux travaux,
- De remettre en état durablement le bâti et les équipements.

Deux OPAH vont être mises en place concomitamment aux quatre autres dispositifs à lancer sur le quartier des Clochettes dans le cadre du Contrat de ville :

Secteur	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements	Echéances
Château Picard	Centre-ville	179	2005-2010
Les terrasses du marché	Centre-ville	52	2005-2010
Total		231	

Parc HLM

Dans le prolongement des nombreuses opérations de réhabilitation du parc HLM qui ont permis une remise à niveau de qualité d'une partie du parc existant, sur le quartier de l'Arsenal en particulier, quelques opérations de réhabilitation, de restructuration lourde, voire de démolition sont programmées ou envisagées pour certaines (et non encore programmées) sur des patrimoines locatifs sociaux situés en dehors des périmètres opérationnels du Contrat de ville. Ces projets nécessiteront des études de faisabilité approfondies et concertées afin de calibrer au mieux les opérations à mener. En cas de démolition partielle ou totale des logements, les principes directeurs de la charte du relogement opérationnel (cf. ci-après) ainsi que la reconstitution complète des logements, constituent les préalables aux décisions de faire.

	Nombre de logements
Total	143



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

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Sous-total			au moins 450 + 81 lits	
Reconstitution ANRU				
Sous-total			116	
Opérations d'aménagement				
Sous-total			20 à 30	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Sous-total			à définir	
Mutations immobilières en diffus				
Sous-total			à définir	
Total			au moins 582 logements	

Le repérage des opérations immobilières projetées à court et moyen termes montre que Saint-Fons bénéficie de la dynamique générale constatée à l'échelle de l'agglomération et ce malgré le faible potentiel foncier dont dispose la commune. Le rythme annuel production de logements neufs devrait dépasser les meilleurs scores enregistrés depuis 1990. L'enjeu sera de réunir les conditions pour soutenir et pérenniser ce dynamisme en facilitant notamment le développement d'opérations nouvelles par la libération à moyen et long termes des derniers grands fonciers mutables (projet urbain sur le quartier Maisons Bleues Grandes Terres et mutabilité éventuelle des terrains SGAP / F.Télécom). La part de logement très social reste significative, malgré les objectifs affichés de diversification de l'offre résidentielle. Elle représente encore le quart de l'activité immobilière projetée à ce jour. L'obligation de reconstituer l'offre démolie en hébergement temporaire avec la démolition du foyer la Roseraie et la reconstruction d'une résidence sociale en sont la raison. L'amorce d'une diversification de l'offre locative sociale par le PLS, produit intermédiaire est visible (15% de la production neuve).

En revanche, l'absence de programmes en accession aidée, hormis quelques projets de vente de patrimoine HLM existant, est manifeste d'un décalage entre l'offre et les besoins.

La construction neuve devra être réorientée en direction de ces gammes de produits, a fortiori lorsque les fonciers sont maîtrisés, en favorisant le développement de grands logements pour inciter le maintien ou le retour des familles sur Saint-Fons.

Les leviers d'action : agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse du potentiel détaillé 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 et à 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 -intermédiaires en particulier 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 comptant un fort pourcentage de logements sociaux, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans deux cas :

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés.

Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social) ou en accession sociale à la propriété ou en location - accession (PSLA).

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

Un DPU renforcé est actuellement mis en place sur la copropriété « les Résidences », il conviendra, le cas échéant, de l'étendre à la cité Saint-Gobain concernée par un Plan de Sauvegarde.

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

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

Privilégier l'observation et le partenariat local au travers de la Conférence communale du logement

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale et des flux qui est étendu, à partir de 2006, sur le quartier des Clochettes. 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. Il s'agit également de pérenniser le fonctionnement de la conférence communale du logement véritable lieu d'échange et d'information sur toutes les questions inhérentes à l'habitat sur la commune.

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'outils méthodologiques en cours d'élaboration 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 :

- Mieux prendre en compte la demande des habitants en favorisant les itinéraires résidentiels et en recherchant des solutions pour les ménages les plus en difficulté d'accès au logement social (jeunes en particulier),
- Rechercher une plus grande mixité sociale en évitant de créer des situations de déséquilibre dans les occupations résidentielles,
- Renforcer le partenariat existant par un meilleur échange d'informations lors des commissions d'attribution, par une meilleure concertation préalable sur les propositions d'attributions par les différents réservataires, par une mutualisation des offres existantes.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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



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

Il s'agit de poursuivre le travail de repérage des situations de mal logement et leur traitement par le service habitat de la ville de Saint - Fons ainsi que de mobiliser la MOUS Saturnisme Insalubrité et Indécence selon la gravité des cas repérés. Ce dispositif opérationnel d'appui aux communes est prolongé par la Communauté urbaine jusqu'en 2008.

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

Habitat adapté

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

L'annexe 1 du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage identifie notamment 14 ménages issus du voyage, sédentarisés sur un terrain intercommunal situé à Feyzin. Ces ménages devront être relogés dans le cadre d'opérations concertées d'habitat adapté.

Hébergement temporaire

Une opération de démolition / reconstruction est programmée dans le cadre du Plan Quinquennal de traitement des Foyers de Migrants. Elle est située sur le quartier de l'Arsenal. Plus de la moitié du programme initial est reconstruite à proximité immédiate du site. Le reste de l'offre démolie sera reconstitué en diffus en priorité en première couronne de l'agglomération au titre du rééquilibrage de l'offre.



■ Le contexte communal

La commune se situe à la pointe sud de l'agglomération. Cernée de fortes pentes inscrites en « site inaltérable » au Schéma Directeur, ses territoires urbains se regroupent en deux espaces géographiques :

- la plaine alluviale, à l'Ouest, composée de îles et d'espaces naturels situés le long du Rhône, sur laquelle ont été implantées des industries lourdes de la vallée de la chimie,
- un vaste plateau, à l'Est, composé de terres agricoles et de secteurs résidentiels qui s'étirent en continuité urbaine à l'extrémité sud-est jusqu'aux confins de la commune de Saint-Symphorien-d'Ozon.

Son identité de village est forte. Elle est renforcée par la présence d'un centre - bourg structuré par une place centrale, la présence de « maisons des champs » en périphérie directe et de nombreux éléments bâtis de valeur patrimoniale.

Solaize se caractérise également par un développement péri-urbain : de nombreuses zones pavillonnaires jalonnent son territoire, des activités industrielles qui génèrent une zone de risques technologiques inscrite au PLU, obérant une partie du développement de la commune.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

Population (RGP 99) :	2 256 habitants	La commune de Solaize a connu une croissance démographique soutenue sur la période 90/99. La commune est attractive, elle a attiré de nouveaux habitants (solde migratoire nettement plus élevé que celui négatif du secteur des Portes du Sud, - 1.49% / an)
Croissance annuelle 1990-1999 :	1.30%/an	
dont solde migratoire :	0.62%/an	
Ménages (RGP 99) :	791	
Croissance annuelle 1990-1999 :	20%	Le revenu moyen de ses résidents est élevé comparativement aux territoires limitrophes (Portes du Sud : 12 856 € ; Agglomération : 17 596 €) et connaît une forte progression sur la période récente.
Revenus (DGI 2002) :	23 912 €	La composition familiale des ménages reste un trait marquant, même si leur taille a diminué sur la période 90/99. Un chef de ménage sur quatre a plus de 60 ans : la commune est concernée par le vieillissement de ses résidents au même titre que le secteur et l'agglomération (parts respectives des + de 60 ans : 31% et 28%)
Evolution 1998-2002 :	17%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	29	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	8	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	6%	
- part des + 60 ans :	27%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.83 (3.02 en 90)	

Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	899	Un parc de logement dominé par le logement individuel. Une proportion très forte de propriétaires occupants. (3/4 des résidences)
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	1.69%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	85%	
Part de logements inconfortables :	2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	néant	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	2.67%	
Taux de locataires privés (RGP 99) :	17%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	76%	

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	24	La part de logements sociaux est très faible, la plus faible du secteur (taux moyen du secteur : 48% des résidences principales) et l'une des plus faibles de l'agglomération. Aucun logement aidé n'a été financé sur la période récente.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 : 0% T2 : 47% T3 : 44% T4 : 9% T5 et + : 0%	Le nombre de demandeurs enregistrés a connu une augmentation considérable entre 2001 et 2003, même si la demande potentielle s'exprime encore peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale dans la commune. Pour autant, les besoins locaux non satisfaits dans un délai convenable, restent très importants. La pression de la demande, qui est la plus importante du secteur, et l'une des plus fortes de l'agglomération et se reporte sur les communes limitrophes.
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés :	45	
Evolution 2001/2003 (odelos) :	non significatif	
Offre annuelle :	8 logements	
Temps d'attente théorique :	5.6 ans	



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménagement d'une aire au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	14.4/an	Un rythme de construction important proportionnellement à la taille de la commune, qui s'est accru sur la période récente, confirmant la très nette attractivité résidentielle de la commune.
Rythme de construction 1999/2004 :	31/an	
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	41/an	
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	aucun	Un marché du logement neuf soutenu, dans la moyenne des prix revalorisés de l'agglomération. Un marché encore dominé par le logement individuel même si la part des logements collectifs neufs reprend une place importante sur la période récente.
Volume des ventes 2001/2004 :	35/an	Les prix atteignent les valeurs maximales permettant l'accession en neuf des ménages à revenus intermédiaires. (2 500 €/m ²)
Vente de logements neufs :	23/an	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	13/an	
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	10/an	
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	12/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	15.5/an	
dont neuf :	10.2/an	
dont ancien :	5.3/an	
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004/OTIF 2003)	neuf : 2 420 €/m ² ancien : NC	

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 483 logements	La commune dispose encore de capacités immobilières résiduelles et de quelques réserves foncières situées au sud qui lui permettront d'assurer une relative continuité de développement à court et moyen terme. La partie nord de la commune est couverte par un périmètre de risques technologiques qui limitera le développement de logements neufs sur ce secteur.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	10%	

■ Les enjeux

Solaize est une commune de nature très typée du point de vue de l'habitat : parc très familial haut de gamme, population en âge d'activité... qui doit se préparer à répondre aux évolutions de la demande de logement : rattraper le déficit de logements sociaux et de logements locatifs, privilégier des formes d'habitat plus denses dans les derniers tènements libres de son territoire.

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, dans un contexte de risques technologiques sur une partie importante de la commune.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

	Nombre de logements
Opérations immobilières	
sous-total	22
Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé)	
sous-total	environ 10
total	au moins 32

La commune dispose de capacités résidentielles globalement limitées. Une opération récente en centre – bourg (les Eparviers) de plus de 70 logements vient d'en faire reculer les limites. Cependant, on dénombre encore quelques secteurs d'urbanisation future situés en périphérie immédiate du centre – bourg. Ils sont situés en dehors de la Zone de Protection Eloignée, générée par la présence de risques technologiques (COS maximal autorisé au PLU pour toute construction neuve de 0.15 sur la quasi - totalité du secteur nord de la commune) et constituent de véritables secteurs de développement à moyen et long terme pour la commune.

Les priorités affichées dans le présent PLH devront être prises en compte dans les programmes d'habitat qui y seront établis. Ces derniers devront proposer une proportion suffisante de logements aidés (minimum de 25%), en particulier sociaux (PLUS et PLAI), afin de rééquilibrer la structure de l'offre existante et de rattraper le déficit constaté.

Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan de la programmation 2002/2004

Aucun logement social n'a été financé ou livré dans la commune sur la période récente, malgré un déficit important de l'offre locative sociale et un rythme de construction neuve soutenu, qui plus est en constante augmentation entre 2002 et 2004. Un seul programme de logements sociaux existe pour l'instant, il s'agit d'une résidence de 21 logements située en centre – bourg, livrée en 1997.

Détail des engagements PLH pour 2005/2007 et au-delà

Aucune opération n'est à ce jour programmée



Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Portes du sud. Le produit PLS répond quant à lui aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

80% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS. 15% d'entre eux se situent dans les plafonds de revenus du PLS et du PLI. Seuls 5% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs à l'ensemble des plafonds de ressources HLM. (Source : FILOCOM 1999)

L'observatoire local mis en place avec l'appui de la Communauté urbaine permet de mettre en exergue quelques traits essentiels :

L'état de la demande : elle est en très légère baisse, mais la pression de la demande reste significative.

Les demandeurs sont majoritairement des personnes isolées (40%), ou des familles monoparentales ou non (40%). 20% des demandeurs sont des couples sans enfants. La composition familiale de la demande se rapproche progressivement de la moyenne de l'agglomération. Les demandeurs sont jeunes (41% ont - de 30 ans) et 32% ont entre 30 et 39 ans.

Beaucoup de demandeurs sont en situation économique favorable : 2 sur 3 ont un travail stable (contre moins du tiers pour l'agglomération).

Privilégier le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social il semble souhaitable de poursuivre les travaux locaux d'observation et de conforter un partenariat communal et intercommunal fondé sur une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions).

Les leviers d'action pour développer le logement social

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM. Une étude sera plus particulièrement menée sur la mutabilité potentielle des anciennes fermes qui jalonnent le territoire communal. Au-delà de l'intérêt patrimonial à agir et à réhabiliter ces anciens bâtiments, témoins de l'activité agricole de la commune, des acquisitions - améliorations par des opérateurs HLM pourront être privilégiées afin de développer l'offre locative sociale,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Incrire 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 comptant moins de 3 500 habitants, elle n'est pas concernée au titre de la loi SRU par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20 % de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être 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 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.

Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal



Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

■ **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 Portes du Sud. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs (collectifs et individuels).

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

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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

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

Parc privé

L'établissement d'un périmètre de risques technologiques sur la partie nord de la commune nécessitera la mise en place d'une veille, voire d'interventions préventives pour adapter la frange du parc privé ancien ou récent concerné, au même titre que sur l'ensemble des autres secteurs résidentiels exposés de l'agglomération.

Des diagnostics précis ainsi qu'un dispositif opérationnel et intercommunal, dont les contours restent à définir, seront mis en place dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Technologiques.

Parc HLM

Aucun besoin spécifique.



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 (PLAI) pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Insalubrité, saturnisme

Aucun besoin spécifique.



Secteur : Portes du sud

■ Le contexte communal

La Ville de Vénissieux est située dans le quart sud-est de l'agglomération lyonnaise, sur la rive gauche du Rhône. Troisième ville du département du Rhône par sa population, c'est une ville relativement étendue de la 1^{ère} couronne (1 500 hectares), à la fois en contact direct avec l'hyper-centre de l'agglomération et de zones péri-urbaines agricoles, peu denses de 2^{ème} couronne.

Sur le plan urbain, Vénissieux est constituée de plusieurs quartiers ou ensembles de quartiers :

- Le centre-bourg, ancien et dense qui offre une armature d'équipements et de commerces de proximité,
- Des quartiers d'habitat : les quartiers du Moulin à Vent, de Parilly et du Charréard - Max Barel. Le sous-ensemble Max Barel (2 000 habitants) est classé en Zone Urbaine Sensible et fait partie du périmètre du Grand Projet de Ville,
- De vastes zones d'activités : Parc du Génie et Parc République situés entre le Boulevard Laurent Bonnevey et le centre-ville, Renault Véhicule Industriel à l'Est, la Zone Industrielle Inter-communale de Vénissieux, Corbas, Saint-Priest et Mions, au sud-est,
- A l'ouest, le quartier des Minguettes (21 000 habitants), de construction relativement récente, surplombant le centre-bourg. Les Minguettes sont caractérisées par une spécialisation résidentielle forte et regroupent plusieurs sous quartiers : Léo Lagrange, Monmousseau, Darnaise, Mont-chaud, Armstrong et Pyramide. Ce quartier est traversé par l'axe central Jean Cagne, qui canalise la grande majorité des flux de déplacement en transports en commun. A l'exception du centre commercial Vénissy, situé en bordure de cet axe et rayonnant sur l'ensemble des Minguettes, les activités commerciales et économiques sont peu présentes. Les Minguettes, classées en Zone Franche Urbaine, bénéficient des procédures " Contrat de Ville et Grand Projet de Ville".

La commune dispose d'importantes réserves foncières, composées de grands tènements disponibles à l'urbanisation à court, moyen et long termes.

Territoires en politique de la Ville : OUI

- Les Minguettes et Max Barel (catégorie 1 – GPV),
- Joliot Curie (catégorie 2),
- Le Monery (catégorie 3).

Population

Population (RGP 99) :	56 061	Après avoir connu une baisse démographique significative entre 1990 et 1999 (environ 10%), la commune renoue avec la croissance depuis 1999, dans une proportion significative, confirmant un regain d'attractivité.
Population 2004 (RGP 2004) :	57 600	
Croissance annuelle 1990-1999 : dont solde migratoire :	-0.83%/an -1.97%/an	
Croissance annuelle 1999-2004		
Ménages (RGP 99) :	20 686	L'occupation résidentielle est modeste. Le niveau moyen des revenus en atteste : il est l'un des plus faibles du secteur (moyenne : 12 856 €) et de l'agglomération (moyenne : 17 596 €). Sa revalorisation récente est à peine marquée, dans un contexte général de hausse (moyenne agglomération : + 4%). La proportion des jeunes chefs de ménages et des plus âgés est en revanche quasi identique à celle de l'agglomération. Vénissieux est confronté à la question du vieillissement au même titre que les communes qui l'entourent.
Croissance annuelle des ménages 1990-1999 :	-1%	
Revenus (DGI 2002) :	11 763 €	
Evolution 1998-2002 :	1%	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) :	4 559	
Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) :	1 870	
Age du chef de ménage (RGP 99)		
- part des - 30 ans :	9%	
- part des + 60 ans :	32%	
Taille moyenne des ménages (RGP 99) :	2.64 (2.81 en 90)	



Parc de logements

Résidences principales (DGI 2004) :	21 154	La période récente marque un changement d'évolution notable pour la commune : le nombre de résidences principales a augmenté. Environ 93 ménages supplémentaires par an sont arrivés depuis 1999.
Evolution récente (DGI 2001-2004) :	- 0.36%	
Part de logements individuels (RGP 99) :	16%	
Part de logements inconfortables :	2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	2 dossiers	
Taux de logements sociaux (SRU 2004) :	55.43%	Le parc de logement est majoritairement composé de logements collectifs, construits entre 1949 et 1974 (66% des RP).
Taux de locataires privés (RGP 99) :	14%	
Taux de propriétaires occupants (RGP 99) :	34%	

La proportion de logements sociaux est forte : elle est l'une des plus élevées de l'agglomération. Elle a connu une très légère augmentation depuis 2000. La part de propriétaires occupants est également significative : elle représente un ménage sur trois.

Logements sociaux

Nombre de logements sociaux :	11 725	L'offre de logements sociaux est majoritairement composée de moyens et de grands logements particulièrement regroupés dans certains quartiers comme les Minguettes.
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004)	néant	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003)	T1 +T2 : 19% T3 : 37% T4 : 33% T5 et + : 11%	
Observatoire des flux :	oui	
Observatoire de la demande :	oui	
Demandeurs de logements sociaux enregistrés (ODLS juin 2003 demandeurs sans double compte) :	1 960	Observatoire des flux (Minguettes/Max Barel) : 676 emménagés en 2003. L'offre annuelle moyenne est en baisse (diminution de la vacance et du nombre d'attributions). Parallèlement, le nombre de demandeurs enregistrés est en hausse : + 45% depuis 1999. Un profil moyen des demandeurs qui est précaire, à l'instar du profil moyen d'agglomération (81 % disposent de ressources inférieures au PLAI) mais cependant plus accentué en ce qui concerne le statut lié au logement : 44% des demandeurs sur la commune sont hébergés contre 33% à l'échelle de l'agglomération
Evolution 2001/2003 (ODELOS) :	6%	
Offre annuelle moyenne :	2 031	
Temps d'attente théorique :	0.9 an	

Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de 20 places de séjour. Une aire située chemin de Feyzin a été mise en service en avril 2006.
-------------------------------------	-----	---

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 :	61.8/an	La construction de logements est en constante augmentation depuis 1999. Elle s'est accélérée sur la période récente, alimentée par la promotion immobilière neuve. La production de logements sociaux, au rythme annuel de 60 logements, soit 40% de la production annuelle moyenne de logements sur la commune, a été centrée sur le produit PLUS (aux deux tiers).	
Rythme de construction 1999/2004 :	135/an		
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE)	176/an		
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :	PLAI : 18% PLUS/PLUS CD : 64% PLS : 18		
Volume des ventes 2001/2004 :	438/an		
Vente de logements neufs :	103/an	Le marché immobilier connaît un regain d'activité significatif. Cependant, le volume des transactions annuelles reste inférieur aux moyennes du secteur et de l'agglomération (respectivement 9 / 1 000 habitants et 15.4 / 1 000 habitants). Ces données moyennes masquent cependant des évolutions contrastées entre les différents quartiers de la commune.	
- Individuel pur (DRE Sitadel) :	9/an		
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) :	94/an		
Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003)	335/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :	7.8/an		
dont neuf :	1.8		
dont ancien :	6		
Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004/OTIF 2003)	neuf : 1 881 €/m ² ancien : 970 €/m ²		
			Les niveaux moyens de prix en neuf (2004) et sur le marché de l'occasion (2003) rendent la commune accessible aux ménages à revenus intermédiaires (seuil limite : environ 2000 € / m ² SHAB)



Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :	au moins 3 500	Les capacités résidentielles de la commune sont parmi les plus importantes de l'agglomération. Diversifiées et réparties sur l'ensemble du territoire, elles sont cependant majoritairement composées de tènements, réservés au PLU, dont l'urbanisation pourrait être plus longue que prévu, compte tenu des préalables d'aménagement à lever.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	logements à définir	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	47%	

■ Les enjeux

La ville de Vénissieux renoue avec une attractivité résidentielle et une dynamique immobilière illustrées par le développement d'opérations de promotion libre et un renchérissement des valeurs immobilières qui tranchent avec la décennie 1990. Cette période avait été marquée par une déprise démographique significative, des difficultés urbaines et sociales importantes dans les quartiers les plus en difficulté et une quasi absence d'opérateurs privés sur la commune.

L'engagement d'une démarche ambitieuse de renouvellement urbain sur les Minguettes avec une première inscription du quartier en Grand Projet Urbain en 1993, prolongée par la procédure Grand Projet de Ville à partir de 2000, les investissements réalisés en matière d'infrastructure de transports en commun (ligne de tramway T4 Part Dieu – Minguettes, en chantier), le potentiel foncier et immobilier considérable dont dispose la commune, sont autant d'atouts dans un contexte d'agglomération favorable, pour conforter et prolonger de façon durable les dynamiques de développement émergentes.

Cependant, les conditions de libération de certains fonciers devront être éclaircies afin d'enclencher progressivement leur urbanisation. Vénissieux, avec quelques autres communes de l'Est lyonnais, dispose des dernières grandes réserves foncières de l'agglomération. A ce titre, elle participe de la capacité de l'agglomération à couvrir les besoins en logements neufs. Son développement contribuera à limiter le phénomène d'étalement urbain.

Les principaux enjeux en matière d'habitat sont les suivants :

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant le développement d'une offre d'habitat diversifiée, renouvelée et durable

- En facilitant la production d'habitat pour diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants pour favoriser une plus grande mixité sociale,
- En poursuivant le renouvellement urbain des quartiers de la commune en déprise urbaine,

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.

Accompagner le développement urbain en favorisant un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières, 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.



■ Le programme d'action

Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en favorisant le développement d'une offre d'habitat diversifiée, renouvelée et de qualité pour favoriser la mixité sociale

Les résultats provisoires du recensement de la population INSEE 2004 confirment la reprise d'une croissance démographique sur la commune (évolution 1999-2004 : 307 habitants supplémentaires / an). L'objectif est de poursuivre dans cette dynamique et d'inverser durablement un solde migratoire jusque là négatif.

L'objectif affiché est volontariste. Il implique une production annuelle théorique de logements neufs au moins équivalente, voire d'un rythme supérieur aux rythmes actuels. Cette dynamique reste à ventiler selon les différents types de produits : locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale et/ou abordable et accession ou locatif libre pour répondre aux besoins en logement.

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

Développer des produits en accession sociale et abordable 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 (en particulier les primo-accédants),
- 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 de Vénissieux serait considérée comme prioritaire.

Bilan récent des opérations en accession sociale ou intermédiaire

L'expérimentation « habitat abordable » lancée par la Communauté urbaine, a permis la réalisation d'une opération dans la ZAC du Vieux - bourg en 2001. Il s'agissait d'une opération en collectif de 29 logements, dont 19 ont été commercialisés en « habitat abordable ».

Les acquéreurs disposaient de revenus inférieurs au plafond PAS.

Maître d'ouvrage : Edifice.

Opérations d'accession aidée projetées entre 2005 et 2012

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Commentaires
Ilot du Cerisier / PATS	RHONE SAONE HABITAT	GPV Minguettes	36	2007 Dossier ANRU
Monmousseau - Démocratie / PATS	SPIRIT GRAND SUD	GPV Minguettes	52	2007 Dossier ANRU
Vénissy / PATS	Non connu	GPV Minguettes	au moins 50	2009
Vente patrimoine Grand Lyon	Consultation opérateur en cours	Moulin à Vent	environ 30	2007
Fonciers disponibles	Divers		à définir	au delà de 2010
Total			au moins 168 logements	

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

La commune est située dans un bassin d'emploi important (près de 50 000 emplois à l'échelle des Portes du sud) qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique.

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, est faible dans la commune : il représente 20% des résidences principales de Vénissieux.



(Parc locatif privé : 14% ; parc locatif intermédiaire - logements PLS et équivalent : environ 6%).

La commune devra élargir la gamme de son offre en favorisant le développement d'opérations de logements locatifs en collectif comme en individuel.

Bilan récent

Le PLS représente 18% des logements financés sur la commune entre 2000 et 2004.

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

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Marronniers 1 et 2	ICF Sud Est	16, av. J Jaurès	30 PLS	2005 (Tr. 1) 2007 (Tr. 2)
Jets d'eau	SACOVIV	10, rue Gambetta	10 PLS	2005
Démocratie	Foncière Logement	GPV Minguettes	20 LL*	2006 Dossier ANRU
Darnaïse	Foncière Logement	GPV Minguettes	34 LL	2007 Dossier ANRU
Ilot Cerisier	Foncière Logement	GPV Minguettes	16 LL	2007 Dossier ANRU
Vénissy	Foncière Logement	GPV Minguettes	30 LL	2008 Dossier ANRU
Monmousseau	Foncière Logement	GPV Minguettes	30 LL	2009 Dossier ANRU
Vénissy / Monmousseau	non connu	GPV Minguettes	au moins 50 LL	2010 – avenant dossier ANRU
Ilot Romain Rolland	Opérateur non connu	Ilot Romain Rolland	environ 25 PLS	2010
Puisoz	Georges V / NEXITY	Puisoz	environ 200 PLS	au delà de 2010
Total			environ 445	

*LL : Locatif Libre

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de service à la personne. A ce titre, la ville de Saint - Fons s'est engagée dans une politique de maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, locataires et propriétaires. Un guichet d'enregistrement et de traitement des demandes de travaux d'amélioration de l'habitat entrant dans le champ des dispositions arrêtées par l'Etat, a été mis en place.

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

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

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Sous-total			1680	
Opérations d'aménagement				
Sous-total			60	
Reconstitution ANRU				
Sous-total			497	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Sous-total			900 à 100	
Total			environ 3 100	



Orienter la production neuve pour améliorer les réponses aux besoins en logement

Objectifs quantitatifs de production

Les perspectives de développement immobilier, telles qu'elles peuvent être identifiées à ce jour, sont importantes. Le potentiel de logements réalisables, compte tenu des capacités résidentielles (et sans inclure le potentiel en mutabilités dans les secteurs denses de la commune) atteint environ 3 100 logements, dont 2 200 réalisables à court terme avant 2010.

Les estimations théoriques porteraient donc le rythme de production annuelle à environ 350 logements pour la période 2005/2010, soit un rythme très supérieur à la moyenne constatée entre 1999 et 2004 (pour mémoire : 138 logements par an), elle-même en augmentation sensible par rapport à la période 1990/2000 (62 par an).

Ces éléments confirment le regain d'attractivité de la commune et rendent réalistes les objectifs de croissance démographique affichés, si tant est que les fonciers nécessaires à cette production immobilière soient effectivement débloqués à moyen terme.

Orientations par produits

Les produits logement de la plupart des programmes immobiliers identifiés entre 2005 et 2010 sont connus (seuls 15% d'entre eux environ restent à affiner) :

Types de produits programmés	Volumes / production totale 2005-2010
Locatif social (PLAI, PLUS et PLUS CD)	32%, dont 15% en reconstitution de l'offre démolie
Locatif intermédiaire (PLS)	11%
Accession aidée (GPV)	3%
Libre (accession + investisseurs)	54%

La diversification de l'offre résidentielle est amorcée : les logements programmés en accession et en locatif libre sont nettement plus importants en volume et en proportion (54% de la production immobilière globale contre 46% entre 1999 et 2004). Elle contribuera à attirer de nouveaux habitants sur la commune, et pour partie répondra à des besoins de parcours résidentiels internes.

On note cependant la faiblesse de l'offre programmée en produits d'accession aidée (sociale et abordable) alors que les besoins sur ce segment sont très importants. Il conviendra de réorienter une partie de la production sur ce type de gamme de produits, en particulier dans les fonciers maîtrisés, urbanisables à terme.

Les leviers d'action : agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse du potentiel détaillé 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 et à 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 en particulier 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 comptant un fort pourcentage de logements sociaux, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans deux cas :

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolies ou vendues notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés.

Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social ou Prêt Locatif Intermédiaire) ou en accession sociale à la propriété ou en location accession (PSLA).

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

Un droit de préemption renforcé est instauré sur l'ensemble des copropriétés récentes situées dans le périmètre du GPV.

■ Poursuivre le renouvellement urbain du quartier des Minguettes pour valoriser son potentiel économique, urbain et humain

Rappel des objectifs et état d'avancement

Les enjeux du projet de renouvellement urbain des Minguettes sont multiples. Il s'agit de :

- Désenclaver le quartier et de le relier au reste de la commune et au centre de l'agglomération (aménagement de la ligne T4 du tramway qui desservira le quartier par son axe central, l'avenue Jean Cagne),
- D'implanter des activités économiques pour créer des emplois, dans le cadre de la Zone Franche Urbaine,
- D'aménager et de créer des espaces publics structurants et de qualité.

En matière d'habitat, les deux orientations principales qui structurent l'action, prolongent de façon cohérente les grandes orientations du présent PLH, déclinées à l'échelle communale de Vénissieux :

- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Restaurer l'attractivité résidentielle du quartier, pour stopper le recul démographique et les phénomènes massifs de vacance constatés ces dernières années, en favorisant les parcours résidentiels et en attirant des populations nouvelles.

Le renouvellement de l'offre des logements existants (démolitions, réhabilitations du parc HLM et des copropriétés en difficultés) et la diversification de l'offre nouvelle en sont les principaux leviers d'action. Ils prolongent, sur une portion du territoire communal, la stratégie communale définie en matière d'habitat tout en bénéficiant réciproquement des dynamiques observées dans les autres secteurs de la commune.

Plus d'un millier de logements a déjà été démolit depuis les toutes premières interventions sur le quartier dans les années 1985. Une grande partie du parc HLM et des copropriétés a déjà été réhabilitée. Le processus de transformation du quartier est enclenché.

L'enjeu pour le GPV est d'amorcer la reconstruction et de franchir avec succès l'étape de la production d'une offre neuve diversifiée, concurrentielle des opérations qui se développent ailleurs en 1ère et 2ème couronne.

Opérations programmées pour le volet habitat 2004 / 2008

	Nombre de logements
Opérations de démolition	
Sous-total	711
Reconstructions sur site	
Sous-total	497
Diversification de l'offre résidentielle sur site	
Sous-total	288
Opérations de réhabilitation du parc HLM	
Sous-total	1 771
Opérations de réhabilitation de copropriétés	
Sous-total	460



L'offre de logements sociaux démolie est reconstituée sur le site du GPV à hauteur de 70%, le solde étant reconstitué en diffus à l'échelle de l'agglomération conformément aux engagements pris par la commune, la Communauté urbaine et leurs partenaires. Parallèlement, la commune poursuit le développement de logements sociaux à l'échelle de la commune (cf. ci - avant en détail).

Les objectifs de diversification de l'offre résidentielle – 138 logements en accession sociale et 180 logements en locatif libre, représenteraient environ 14.5% de l'offre résidentielle nouvelle (hors logement social) programmée sur la commune entre 2005 et 2010.

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

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

Privilégier l'observation et le partenariat local au travers de la Conférence communale du logement

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale. Ces outils permettent de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée de la demande et 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'outils méthodologiques en cours d'élaboration 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 Attribution (CLOA) avant toute livraison de programmes neufs sur la commune.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan de la programmation 2002-2004

Afin de répondre aux besoins prioritaires en logement et ce malgré un fort taux de logements sociaux, la commune de Vénissieux a poursuivi le développement de son parc HLM. 370 logements ont été financés sur la période ce qui représente en production annuelle moyenne environ 61 logements supplémentaires.

La répartition par produit a été la suivante :

PLAI : 18%

PLUS et PLUS CD : 64%

PLS : 18%



Projets futurs

Les projets identifiés pour la seconde période triennale (2005/2007) représentent au total : 594 logements.

	Nombre de logements sociaux au moins 1 060
Total	

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 aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Portes du Sud. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

80% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS. 15% d'entre eux se situent dans les plafonds de revenus du PLS et du PLI. Seuls 5% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources du logement social. (Source : FILOCOM 1999)

Une augmentation globale du développement de l'offre locative sociale avec l'amorce d'une diversification de la production

Le nombre de logements programmés au titre de la reconstitution de l'offre démolie s'élève à 500 logements. Le nombre de logements sociaux programmés au titre du développement de l'offre s'élèverait au moins à 564 logements d'ici 2010 environ, dont une proportion de PLS de 40% (265 logements)

Rythmes annuels théoriques de développement :

■ 2005/2012 : 81.5 logements, PLS compris, contre 61.5 logements sur la période 1999/2004,

■ 2005/2012 : 48.6 logements, hors PLS, contre 37.7 sur la période 1999/2004

Ces perspectives théoriques attestent d'une augmentation globale du rythme de développement de l'offre locative sociale par rapport à la période récente. Non seulement, l'accélération est confirmée en produits PLAI et PLUS, conformément aux objectifs communautaires affichés dans le présent PLH, mais en plus les opérations programmées sur Vénissieux confirment l'effort recherché en matière de diversification de l'offre par le produit PLS (Pour mémoire, la proportion de PLS financés entre 1999 et 2004 était de 18% de l'offre sociale neuve globale)

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

L'annexe 1 du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage identifie notamment 14 ménages issus du voyage, sédentarisés sur le tènement de la Glunière. Ces ménages devront faire l'objet d'une opération d'habitat adapté, en tout ou partie sur place ou sur un site à identifier de façon concertée.

Gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de séjour de 20 places. Le terrain prévu par la commune et ses partenaires est situé chemin de Feyzin. Les travaux sont en cours. Sa livraison est prévue pour le 1er semestre 2006.

Hébergement temporaire

L'offre d'hébergement temporaire est importante : 668 logements ou équivalents logement sont dénombrés sur la commune (14 foyers de travailleurs migrants ou de jeunes travailleurs).

Plusieurs projets de restructuration lourde ou démolitions / reconstruction en résidences sociales sont programmés. Ils permettront de rééquilibrer l'offre à une échelle intercommunale (15% de l'offre actuelle concernée par le rééquilibrage) et assureront une meilleure qualité d'accueil. Au total, 40% de l'offre globale de la commune sera renouvelée.

3 projets sont inscrits au Plan Quinquennal de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants.



	Nombre de logements
Opérations PQFTM	
Sous-total	663/493
Autre opération	
Total	705 / 573

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, y compris dans une commune disposant de réserves importantes comme c'est le cas pour Vénissieux, 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 faire face à la forte hausse des prix du pétrole qui entraîne l'augmentation des prix du chauffage et de l'eau chaude sanitaire pour les usagers, la ville de Vénissieux a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB) sur un périmètre englobant les quartiers des Minguettes, Max Barel et le centre-ville. Le champ couvert par cette expérimentation couvre aussi bien l'habitat que les bâtiments d'activité de ces quartiers et a pour but de sensibiliser, d'accompagner et d'inciter leurs propriétaires à réaliser les travaux générant des économies d'énergie significatives (isolation, ventilation, etc.)

Parc HLM

Parallèlement, la réhabilitation du parc HLM se poursuit, y compris en dehors du projet de renouvellement urbain des Minguettes/Max Barel. Les opérations identifiées en annexe font l'objet d'une demande de financement au titre de la PALULOS :

	Nombre de logements
Total	2 635

Annexes



Capacités résidentielles dans les communes



■ Corbas

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
Logements gendarmerie	à définir	secteur Bourlione	41	2005-2007
Logements gardiens prison	à définir	à définir	40	2005-2007
Jardins de Béatrice	PRESTIM	Grandes Verchères	73	2007-2008
Diffus / projet de centralité	à définir	centre - bourg	environ 40	2008-2010
Résidence personnes âgées	à définir	secteur sud	environ 20	2008-2010
Sous-total			214	
Mutabilités potentielles				
Repérage de parcelles libres ou sous-occupées	divers	en diffus dans la commune	environ 10	sans échéance
Sous-total			au moins 194	
Opérations d'aménagement				
Lotissement « les épis d'or » - zone UE			environ 20	2005-2006
Sous-total			environ 20	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Les Balmes sud – zones AUD 1a et b			environ 80	2008-2010
Laye Nord - Zone AU2			environ 200	2008-2010
Sous-total			environ 280	
Total			environ 520	

■ Feyzin

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	BOUDRAS	45 route de Lyon	8	2007
		Champ Plantier - zone AU2a - dernières opportunités		2007-2008
Accession aidée	SLPH	Angle rues Luizet / Vignettes	30 à 40	2007
Opération mixte	UTEI / B. Teillaud	Angle route de Lyon / rue Naive	20	2007-2008
Sous-total			au moins 80	
Champlantier - zone AU2		Champ Plantier	à définir	A définir
Sous-total			à définir	
Total			au moins 80	



■ Saint-Fons

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	SLPH	rue de la République	29 PLS	2006
Square Matringe	OPAC 69	place A. Matringe	21 PLS	2006
Résidence du Centre	OPAC 69	55, avenue Jean Jaurès	38 PLUS et PLS	2006
	COPRA	rue A. Thomas	39	2006
	De l'homme à l'habitat	24 rue Louis Blanc	28	2006
	SCI La Framboisière	6 rue Louis Blanc	73	2006
EHPAD	Ass. Les Bruyères	rue A. Pommerol	81 lits + 30	2006
Ilot Dussurgey	non connu	rue Dussurgey	20 à 30	2008
Opération Reynier (II)	non connu	rue Reynier	41	2008
	PRORECA	Rue Raspail	16	
	Groupe BAMA	rue Carnot-E Dolet	25	
	ELC	rue Raspail	9	
	SOLYPRO	72 avenue. Jean Jaurès	29	
	CAPRI	bd Yves Farges	60	
	BOUYGUES	rue E. Dolet	33	
Sous-total			au moins 450 + 81 lits	
Reconstitution ANRU				
Résidence sociale Dussurgey	SONACOTRA	rue Dussurgey	116	
Sous-total			116	
Opérations d'aménagement				
MBGT	non connu	MBGT	à définir	au delà de 2008
Sous-total			20 à 30	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Arsenal	non connu	CUPROFIL	à définir	
Arsenal	non connu	F Télécom / SGAP	à définir	au delà de 2010
Sous-total			à définir	
Mutations immobilières en diffus				
Secteurs denses			à définir	
Sous-total			à définir	
Total			au moins 582 logements	

■ Solaize

	Maitres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	CALIFI PROMOTION	99 rue de la Clavelière	8	2006-2007
Réhabilitation d'une ancienne ferme	à définir	rue de la République	7	2006-2007
Projet de lotissement - zone AUE1 « Grand Merquet »		Chemins petit et grand Merquet	7	2006-2007
Sous-total			22	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Zone AUD2a « Bayard »		Rue des Roches	10	2007 - 2008
Zone AUD2a « La Côte »		Chemin du Puet	à définir	au-delà de 2010
2 zones AUD2a « les éparviers Ouest »		Centre-bourg	à définir	au-delà de 2010
Sous-total			10	
Total 2005-2010			au moins 32	



■ Vénissieux

	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Echéances
Opérations immobilières				
	Divers	Centre-ville et Gabriel Péri	821	entre 2005 et 2010
Divers	Divers	Max Barel Charréard et Pasteur	49	entre 2005 et 2010
Divers	Divers	Moulin à vent / Joliot Curie	492	entre 2005 et 2010
Diversification de l'offre	Divers	GPV Minguettes	318	entre 2005 et 2010
Sous-total			1 680	
Reconstitution ANRU				
Armstrong	OPAC du Rhône	GPV Minguettes	136	2005
Ilot du Cerisier	OPAC du Rhône	GPV Minguettes	56	2005
Darnaise	OPAC Grand Lyon	GPV Minguettes	102	2007
Monmousseau / Démocratie	AXIADE RA	GPV Minguettes	113	2006
Vénissy	OPAC du Rhône + OPAC Grand Lyon	GPV Minguettes	90	2007
Sous-total			497	
Opérations d'aménagement				
ZAC de Parilly	Divers reste à commercialiser	Parilly	60	2007
Sous-total			60	
Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé)				
Monery	non connu		300	2010
Hôtel de ville / Médiathèque	non connu		100 à 200	2010
Lycée J. Brel	non connu		à définir	?
Glunière	non connu		à définir	au delà de 2010 ?
Façade sud (BUS)	non connu		à définir	au delà de 2010 ?
Puisoz	Georges Y / Nexity		500 à 600	2010 et au delà
Renault trucks	non connu		à définir	au delà de 2010 ?
Sous-total			900 à 1100	
Total			au moins	
			3 000 logements	

Annexes



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



■ Corbas

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité	Nombre de logements sociaux
Logements gendarmerie	secteur Bourlione	C	41	25
Logements gardiens	à définir	C	à définir	à définir
Total				au moins 25

■ Feyzin

Opération	Maître d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Échéance
Opérations immobilières				
	BOUDRAS	45 route de Lyon	8	2007
		Champ Plantier - zone AU2a dernières opportunités		2007 - 2008
Accession	SLPH	angle rues Luizet / Vignettes	30 à 40	2007
Opération mixte	UTEI / B. Teillaud	angle route de Lyon rue Naive	60	2007 - 2008
	IDER	secteur Bégude	60	2007 - 2008
	Krikorian	entrée nord	30	2007 - 2008
	Lafont	entrée nord	20	2007 - 2008
Les Serres		Centre-bourg		2007 - 2008
		Solaize-Dauphiné	à définir	à définir
Sous-total			au moins 250	
Zones d'urbanisation futures au PLU (zones AU)				
Champ Plantier - zone AU2		Champ Plantier	à définir	à définir
Sous-total			à définir	
Total			au moins 250	

■ Saint-Fons

Opération	Maître d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Échéance
Opérations de diversification				
Résidence Matringe	SLPH	rue de la République	29 PLS	2006
Résidence des 4 Chemins	OPAC 69	place A. Matringe	21 PLS	2006
Résidence du Centre	OPAC 69	55 avenue J. Jaurès	19 PLS	2006
Total			69	
Opérations de démolition / reconstruction				
Résidences du centre démolition/reconstruction	OPAC 69	55 avenue J. Jaurès rue Louis Blanc	démolition : 12 reconstruction : 19 PLS et 19 PLUS	2006
Résidences du centre démolition / reconstruction en accession aidée	OPAC 69	49 avenue J. Jaurès	démolition : 12 reconstruction en accession aidée : nombre de logements à définir	2008
Grand Chassagnon restructuration lourde, voire démolition – à définir	AXIADE	rue L. Jugnet et N. Descormes	119	-
Total			143	
Renouvellement de l'offre d'hébergement				
Arsenal – La Roseraie / Démolition	SONACOTRA		321 chambres	1er trimestre 2007
Arsenal - Dussurgey / Construction d'une résidence sociale	SONACOTRA	rue Dussurgey	116	2007



■ Solaize

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

■ Vénissieux

Programme de logements sociaux en développement et en reconstitution					
Programme	Localisation adresse	Maître d'ouvrage	Nombre de logements sociaux	Commentaire	Echéance
Jets d'eau	10 rue Gambetta	SACOVIV	21	PLUS et PLS	
Ilot du Cerisier	GPV Minguettes	OPAC du Rhône	56	PLUS CD - reconstitution	2005
La pastorale nord	route de Corbas	SACOVIV	16	PLUS	2006
Marronniers	16, av. J. Jaurès	ICF Sud Est	52	PLUS et PLS	2006 et 2007
Monmousseau/Démocratie	GPV Minguettes	AXIADE RA	113	PLUS CD - reconstitution	2006 - 2009
Oschatz/Dreyfus	Centre-ville	PAH	40	PLUS	2007
Armstrong	GPV Minguettes	OPAC du Rhône	136	PLUS CD et PLS reconstitution	2007-2009
Darnaise	GPV Minguettes	OPAC Grand Lyon	102	PLUS CD - reconstitution	2007 - 2010
Vénissy	GPV Minguettes	OPAC du Rhône + OPAC Grand Lyon	90	PLUS CD - reconstitution	2009
A préciser	Monery	non connu	au moins 80	PLUS - opération mixte	2008
Impasse Morel	Centre-ville	ERILIA	40	PLUS	2009
Ilot R Rolland	Centre-ville	non connu	environ 50	PLUS et PLS opération mixte	2010
Paul Bert/ Croizat	Centre-ville	SOCOGIM	30	PLUS - opération mixte	2010
A préciser	Médiathèque	non connu	au moins 20	PLUS - opération mixte	2010
Parmontier	Max Barel/ Charréard	OPAC 69	15	PLUS	au delà de 2010
A préciser	Puisoz	Georges V - Nexity	au moins 200	PLS - opération mixte	au delà de 2010
Total			au moins 1 060		
Renouvellement de l'offre d'hébergement					
Opérations PFTM	Maître d'ouvrage	Capacité actuelle finale	Reste à reconstituer hors commune		
Les Acacias démolition-reconstruction	SONACOTRA	237/229			
Les Cèdres-restructuration	SONACOTRA	222/151	33		
Joannès Vallet	ARALIS	204/113	68		
Sous-total		663/493	101		
Autre opération					
MAJO Parilly (FJT) démolition-reconstruction	OPAC 69	42 / 80			
Total		705/573	101		