



■ Le contexte communal

Située à une quinzaine de kilomètres du centre de l'agglomération, Albigny-sur-Saône appartient à la fois au Val de Saône et au massif du Mont d'Or. L'essentiel de la construction est regroupé le long de la Saône. Le développement du centre bourg vers le sud de la commune d'une part et le projet concernant le CLMS (centre de long moyen séjour) traduisent des enjeux de développement avec des objectifs de mixité des fonctions urbaines (logements, activités, équipements publics) et une recherche de produits habitat intégrant du logement social. Deux bailleurs sociaux (OPAC du Rhône et SLPH) gèrent un nombre de logements comparable.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 2673 | L'évolution des résidences principales a été plus dynamique que dans le secteur du Val de Saône, entre les deux derniers recensements. Le solde migratoire reste positif (-0,66 dans le secteur, -0,43% pour le Grand Lyon). La population âgée de plus de 60 ans est nettement moins importante que dans le secteur (32%) mais davantage comparable à celle du Grand Lyon (29%). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | -0,66 % | |
| dont solde migratoire : | 1,60 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 904 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,6% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 16 622 €/an | Les revenus annuels sont inférieurs à la moyenne du secteur (19 553 €) et à la moyenne du GL (17596 €). La présence d'allocataires à bas revenus et de bénéficiaires de RMI n'est pas négligeable. |
| Evolution 1998-2002 : | 10 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 71 (7,6%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 22 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 8 % | |
| - part des + 60 ans : | 28 % | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,63 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 949 | Part importante de logements individuels (51% contre 32% dans le secteur, et 18% dans le GL). La part de logements inconfortables est supérieure à la moyenne du secteur (2%). |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.78 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 51 % | |
| Part de logements inconfortables : | 3 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 26,66 % | Taux de logements sociaux supérieur à 20%. |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 17 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 52 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|---|
| Nombre de logements sociaux : | 253 | La part de grands logements sociaux T5 et + est très inférieure à celle du secteur (11%) et du GL (9%). L'analyse de la demande montre une inadéquation entre les types de logements demandés (32% de T2, 11% de T3 et 42% de T4 et 16% de T5) et l'offre locale. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 18 % T3 : 39 % T4 : 37 % T5 et + : 6 % | |
| Objectif SRU 2005 - 2007 : | Non concerné | |
| Observatoire des flux : | NON | Les besoins locaux exprimés trouvent une réponse dans un délai inférieur à un an. En revanche, même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 20 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | - 40 % | |
| Offre annuelle : | 25 | |
| Temps d'attente théorique : | < 1 an | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 7.5/an | Le rythme de construction est faible. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 5/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004: (DRE) | 5/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (1) : 100 % PLUS : % PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 23/an | L'essentiel des ventes porte sur le marché de l'ancien. Quand il s'agit du neuf, comparativement en faible proportion, cela concerne le logement individuel. |
| Vente de logements neufs : | 3/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 3/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003) | 20/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 8.6/an | Le prix moyen des logements collectifs dans l'ancien, est assez comparable à celui pratiqué dans le val de Saône |
| dont neuf : | 1.1/an | |
| dont ancien : | 7.5/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR €/ m ² (1301€/m ²) ancien : 1 230 €/ m ² | |

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : 297 au minimum
Part des capacités de la commune du secteur PLH : En attente
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 1,4%

■ Les enjeux

La dynamique démographique d'une part et la présence d'un taux de logement social de 27% dégagent trois enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier,
- Le développement d'une offre diversifiée de logements pour accompagner les évolutions démographiques : logements intermédiaires, accession sociale en collectif...,
- La production de logement locatif social accessible et adapté dans le cadre d'opérations mixtes ou dans le diffus.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En développant une offre de logement social sur le segment le plus faible du parc,
- En tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population, qui se profilent dans les prochaines décennies.



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 (HOE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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

■ **Le programme d'action**

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|----------------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 113 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 184 |
| total | 297 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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**

La commune cherchera à identifier les opérations qu'il sera possible d'initier entre 2005 et 2007

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur. A Albigny, cette offre devrait cibler davantage de grands logements et de préférence une programmation dans les catégories économiques. En effet, l'analyse de la demande montre à la fois une inadéquation entre les grands logements offerts/demandés et met en lumière l'importance des ménages (les 2/3 des demandeurs) dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour une personne seule en 2005 = environ 8123 €) et ceux (près des 9/10 des demandeurs) inférieurs aux plafonds de ressources PLUS (environ 14 771€ maximum pour une personne seule en 2005).

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.



Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants et 27% de logements sociaux n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Cependant, le droit de préemption pourra être motivé par la production de logements adaptés à la demande de ménages en difficulté ou de grands logements et par une diversification de l'offre en répondant à des besoins spécifiques tels que : des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrages privés et sociaux ou des logements sociaux dans les secteurs où il y en a peu. Dans cette optique, 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.

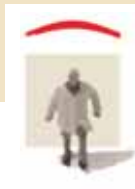
Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- 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**

Afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

L'OPAH Coteaux /Monts d'Or/Franc Lyonnais, mise en œuvre en 2001-2003 a permis des résultats positifs : 24 logements (16 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs) ont bénéficié de subventions dans ce cadre.

Néanmoins, il conviendra de veiller au traitement des logements inconfortables restants. La mobilisation et l'amélioration de ce parc doit permettre de traiter des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

En limite nord est du Grand Lyon, Cailloux-sur-Fontaines est une des communes les plus vastes du Franc Lyonnais. Son urbanisation s'est concentrée autour de la Combe des Vosges entre le plateau de la Dombes et le Val de Saône. A l'est de la commune s'étend un large plateau agricole.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 2 172 | Evolution notable de la population : + 24 % entre 90 et 99. |
| Population 2004 (RGP 2004) : | 2 250 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,43 %/an | Celle du secteur Val de Saône n'a augmenté que de 7% sur la même période. Cela renvoie à un solde migratoire positif révélateur d'une forte attractivité de la commune. |
| dont solde migratoire : | 1,78 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 685 | Des revenus annuels nettement au dessus de la moyenne du secteur (19 553 €) et de celle du Grand Lyon (17 596 €). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,64% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 25 584 €/an | Une population extrêmement familiale: 77 % des chefs de ménages entre 30 et 60 ans, largement plus que la moyenne communautaire (%) et une taille des ménages (3,17) assez remarquable comparée au secteur (2,5) et au Grand Lyon (2,29) |
| Evolution 1998-2002 : | -1 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 17 (2.2%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | nd (< à 5) | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 2 % | |
| - part des + 60 ans : | 21% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 3,17 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 766 | Une part exceptionnelle de logements individuels dans le parc. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 2.18 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 96% | Un des plus faibles taux de logements locatifs sociaux de l'agglomération. |
| Part de logements inconfortables : | 4 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 1.57 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 6 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 91 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|---|
| Nombre de logements sociaux : | 12 (livrés en 2002) | La commune n'est pas concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU, néanmoins, le déficit de logements sociaux pour atteindre un minimum d'équilibre de 20 % du parc est de 277 logements en 2004. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | 277 | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 17% T3 : 33% T4 : 50% T5 et + : 0% | Si le volume de demandeurs enregistrés est faible, il est à confronter à l'offre annuelle. Si un logement sur les douze de la commune se libère chaque année, il faudra 7 ans pour absorber la demande ! En outre, la demande s'exprime peu en raison de la faiblesse de l'offre locative. |
| Reconstitution prévue 2004/2009 : | 2 | |
| Observatoire des flux : | NON | Il est probable que les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, soient supérieurs. |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 7 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | non significatif | |
| Offre annuelle : | non significatif | |
| Temps d'attente théorique : | non significatif | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non
Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 : 9/an
Rythme de construction 1999/2004 : 17/an
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) 21/an
Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :
PLAI : 0%
PLUS(20) : 100%
PLS : 0%

Une activité de la construction assez faible en volume orientée par la construction de logements individuels en diffus, accrue sur la période 2002-2004 par la construction du programme de logements sociaux.

Volume des ventes 2001/2004 : 28/an
Vente de logements neufs : 12/an dont
- Individuel pur (DRE Sitadel) : 8/an
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : 4/an
Ventes de logements d'occasion : 16/an (OTIF 2001-2003)
Volume des ventes pour 1000 habitants : 12.9/an
dont neuf : 5.5/an
dont ancien : 7.3/an
Prix moyen des logements collectifs : neuf : NR
(DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) ancien : NR

Un marché du logement situé à un niveau moyen, dont le dynamisme est limité par l'absence de mise à disposition d'une offre (neuf et ancien) plutôt que par un défaut d'attractivité de la commune.

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : Au moins 62 logts en attente
Part des capacités de la commune du secteur PLH :
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 3,4%

■ Les enjeux

Cailloux-sur-Fontaines est une commune présentant un parc de logement très homogène, qui répond essentiellement aux besoins d'une population familiale, aux revenus confortables, accédant à la propriété.

Les enjeux auxquels la commune doit répondre sont des enjeux de mixité sous toutes ses formes : population, génération et produit logements, dans un souci de diversification.

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.

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

■ En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | 62 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | à définir |
| total | 62 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

12 logements PLUS ont été livrés en 2002, constituant le seul parc à vocation social de la commune.

Perspectives 2005-2007

| Programme | Localisation adresse | Capacité habitat | Type | Nombre de logements sociaux | Commentaires |
|--------------|----------------------|----------------------------|------|-----------------------------|--------------|
| | SEMCODA | Route des Noyers Noyers | 10 | 10 | 2006 |
| total | | | | 10 | |

Deux logements sociaux seront réalisés en 2008 (reconstitution de l'offre démolie de la Norenchal à Fontaines-Sur-Saône) et la future Zac Fonderie comprendra une part 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 aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône. En effet, 65 % des ménages ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement PLUS.

Privilégier le partenariat local

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) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, 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.

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.

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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



■ Généraliser le référentiel « habitat durable »

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

Pas de besoins identifiés

Parc HLM

Pas de besoins identifiés

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés.



■ Le contexte communal

Caluire-et-Cuire est située en continuité du plateau de la Croix-Rousse et en amorce du Franc Lyonnais. Deux quartiers de la ville ont une situation spécifique, enclavés entre balmes et fleuves : le quartier de Saint-Clair, situé le long du Rhône, et le quartier de Cuire-le-bas, situé le long de la Saône. Le tissu urbain est dense, mais comprend sur le plateau partagé avec Rillieux-la-Pape, 100 ha de zone maraîchère.

Territoires en politique de la Ville : Cuire-le-Bas en catégorie 2, Montessuy et Saint-Clair en catégorie 3.

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 41 233 | Un niveau de population qui se maintient, et une croissance modérée du nombre de ménages au regard du secteur Val de Saône / Plateau Nord (+ 0.84 %). |
| Population 2004 (RGP 2004) : | non disponible | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | -0.02 %/an | |
| dont solde migratoire : | -0.56 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 17 903 | Des revenus moyens des ménages situés 23 % au dessus de la moyenne de ceux du Grand Lyon. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0.75 % | |
| Revenus (DGI 2002) : | 21 716 €/ an | Une population qui vieillit, et dont la part des ménages de moins de 30 ans n'atteint pas 10 %. |
| Evolution 1998-2002 : | 2 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 1288 (6.7 %) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 489 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 9 % | |
| - part des + 60 ans : | 36% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2.26 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 19 304 | Un parc où le locatif est minoritaire, malgré le caractère central de la commune, et dont la part de logement sociaux demeure encore insuffisante malgré les efforts de construction et une baisse de la demande enregistrée. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.31 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 16 % | |
| Part de logements inconfortables : | 2 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | OUI 7 logements | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 15.55 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 30 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 51 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|--|
| Nombre de logements sociaux : | 3 002 | La demande semble se réduire sur Caluire qui présente, grâce à un taux de rotation moyen des logements de l'ordre de 10 à 11 %, un délai d'attente théorique assez faible au regard de ceux observés dans l'agglomération. Cependant, parallèlement à la baisse des demandeurs enregistrés sur Caluire, la demande augmente dans les mêmes proportions sur les communes voisines (+ 80 demandeurs à Rillieux-La-Pape). |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | 858 | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 20 % T3 : 38 % T4 : 32 % T5 et + : 10 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | OUI | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 670 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | - 84 (- 11%) | |
| Offre annuelle : | 419 | |
| Temps d'attente théorique : | 1.6 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Projet en cours : Terrain situé Terre des Lièvres.
16 places de séjour livraison prévue 2^{ème} semestre 2006.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|---|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 127/an | Un rythme de construction réduit depuis 5 ans |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 89 /an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 93 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : 2 % PLUS : 58 % PLS : 40 % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 476/an | Un marché de l'accession neuve très faible en volume et dont les niveaux de prix sont parmi les plus hauts de l'agglomération. |
| Vente de logements neufs : | 76/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 7/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 69/an 400/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003) | 11.5/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 1.8/an | |
| dont neuf : | 9.7/an | |
| dont ancien : | | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 3 327 €/m ² ancien : 1 970 €/m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|--|------------------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | au moins 499 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | logements à définir |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 23 % |

■ Les enjeux

La commune, d'après les principales évolutions recensées, se trouve confrontée à des problématiques paradoxales : permettre d'accueillir les ménages en mobilité, de tous niveaux de revenus (rôle conféré par sa position de ville importante dans le centre de l'agglomération), et pressions foncière et immobilière aiguës, en raison de la qualité de son cadre de vie et de sa proximité avec Lyon.

Les prix rendant l'immobilier caluirard difficilement accessible aux jeunes ménages, conduisent à une population dont l'âge moyen est élevé.

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

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



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

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

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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières 2005/2010 | |
| sous - total | au moins 299 |
| Opérations d'aménagement 2005/2010 | |
| sous - total | 195 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | à définir |
| total | au moins 494 |

Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004

| Objectif théorique | Engagements | Réalisés |
|--------------------|-------------|----------|
| 153 | 80 | 292 |

Engagements SRU 2005-2007

| Objectif théorique | Engagements |
|--------------------|-------------|
| 129 | 75 |



Sur la période 2002-2004, 94 logements sociaux ont été financés sur la commune. Pour cette période triennale passée, l'Etat a tenu compte de 198 logements livrés entre 2001 et 2003, portant les comptes officiels à 292 logements. L'offre financée sur la période 2002-2004 est composée à 85 % de logements de type PLS, soit du locatif non accessible aux ménages ayant les revenus les plus modestes.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Des produits adaptés à la demande :

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 Plateau Nord : 67 % des ménages du secteur sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 670 ménages demandeurs de logement social. 35 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 36 % un logement de type 3 et 26 % un grand logement (T4/T5). 305 ménages demandeurs habitent déjà la commune de Caluire, 125 ménages habitent la ville de Lyon. 54 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social.

Il s'agit donc de favoriser la production de logements en PLUS et PLAI.

Une dizaine de logements vacants en raison du niveau de leur quittance à Saint-Clair pourraient être transformés en PLAI (Batigère).

Une offre à répartir géographiquement au sein de la commune

Les différents quartiers de la commune ont des profils de parc très variés. Le développement de logements sociaux devrait se positionner comme des produits diversifiants dans les quartiers où le logement social est peu représenté.

Privilégier le partenariat local

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

Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Développer l'inscription, 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, avec un effort particulier sur le PLUS et le PLAI,
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires (ZAC du Centre).



Exercice du droit de préemption urbain

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant comme le fait l'OPAC du Rhône, qui devrait acquérir 5 ou 6 logements auprès de propriétaires privés quai Charles Sénard,
- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération,
- Assurer une veille sur les sorties de conventionnement de logements locatifs dans le parc privé et réagir afin de maintenir leur rôle d'accueil social (conseil auprès des propriétaires, captation des logements par les organismes HLM). 53 logements arrivent en fin de convention à Caluire d'ici 2012, dont 39 d'ici fin 2006.

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

Des parcours résidentiels contraints

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

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

Dans le secteur Plateau Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent 20 % des ménages.

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

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité pour favoriser l'accueil des populations mobiles (à la condition de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS, qui demeure prioritaire),
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable et « sociale » (comme l'opération envisagée par Rhône Saône Habitat à Saint Clair),
- Surveiller les ventes en bloc ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

Les leviers d'action

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



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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

L'Opah s'est achevée en 2004 et a permis l'amélioration de 86 logements.

Parc HLM

| | Nombre de logements |
|--|---------------------|
| Opérations de réhabilitation identifiées | |
| total | 206 |
| Démolitions envisagées | |
| total | 283 |

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône daté d'avril 2003, prévoit sur la commune de Caluire une aire d'accueil pour 16 places de passage. Un terrain situé sur le secteur de Terre des Lièvres est retenu. La livraison est envisagée pour le 2^{ème} semestre 2006.

Hébergement temporaire

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Caluire participe à la MOUS saturnisme-insalubrité-habitat indigne ; 1 à 3 dossiers sont signalés chaque année depuis 2002.



■ Le contexte communal

Commune de la première couronne, les flancs est du Mont Cindre et les berges de la rivière encadrent le territoire de Collonges-au-Mont-d'Or. La commune jouit d'une forte attractivité résidentielle du fait de la qualité du site et de la proximité avec Lyon qui a suscité un important développement résidentiel. Aujourd'hui 80% du territoire est urbanisé. En 2004, la population de la commune a été fixée à 3635 habitants, soit un nombre supérieur au seuil des 3500 habitants qui entraîne l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux est extrêmement faible à Collonges-au-Mont-d'Or.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : Décision dans ce sens en attente

Population

| | | |
|---|--------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 3420 | La population de Collonges progresse de façon considérable depuis 1990 (0.86% contre 0,07% pour le secteur Val de Saône) le recensement de 2004 montre que cette tendance s'est maintenue. Le solde migratoire reste excédentaire. Néanmoins, la part des chefs de ménages âgés de moins de 30 ans est nettement plus faible que dans le Grand Lyon dans son ensemble (5% contre 16%). |
| Population 2004 (RGP 2004) : | 3635 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,86 % | |
| dont solde migratoire : | 0,30 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 1224 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,38% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 32 593 €/an | |
| Evolution 1998-2002 : | 11 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 49 (3.8%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 18 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 5 % | |
| - part des + 60 ans : | 28 % | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,74 | |

Le niveau de revenus des ménages (32 593 €) progresse de plus de 10% et est nettement plus élevé que celui observé en moyenne dans le secteur (19 553 €) ou a fortiori sur le Grand Lyon (17 600 €). Le poids des ménages allocataires CAF à bas revenu est faible (3.8% contre 8.9% dans le secteur Val de Saône et 12% pour le Grand Lyon dans son ensemble).

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 1309 | La part des logements individuels est plus de deux fois supérieure à la moyenne du secteur (79% contre 32%). Enfin, avec 3% de logements inconfortables, Collonges se situe dans les moyennes constatées (2% Val de Saône et 3 % ensemble Grand Lyon). Le taux de logements sociaux est extrêmement faible moins d'1% (5 logements). Et a contrario, le taux de propriétaires occupants est particulièrement élevé. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.72 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 79 % | |
| Part de logements inconfortables : | 3% | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 0.38 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 22 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 73 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|--|
| Nombre de logements sociaux : | 5 | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la presque inexistence de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 0 % T3 : 0 % T4 : 0 % T5 et + : 100 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 3 - 25 % | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 0 | |
| Offre annuelle : | - | |
| Temps d'attente théorique : | non significatif | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non
Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 10.3/an | Depuis 1999 le taux de construction annuel a progressé considérablement (multiplié par deux par rapport à la période 1990/1999). |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 24/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004: (DRE) | 33/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : 0% PLUS : 0% PLS : 0% | Aucun logement locatif social n'a été financé sur la période. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 74/an | 46% de l'activité a concerné des logements neufs dont les prix moyens au m ² sont inférieurs à la moyenne constatée sur le secteur et proche de la moyenne du Grand Lyon. |
| Vente de logements neufs : | 34/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 11/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 23/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)) | 40/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 21.6/an | |
| dont neuf : | 10/an | |
| dont ancien : | 11.6/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 2 410 € / m ² ancien : NR € / m ² | |

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : +92
Part des capacités de la commune du secteur PLH : En attente
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 5%

■ Les enjeux

Compte tenu du faible taux de logement sociaux de la commune, et de l'hypothèse fort probable de l'application de l'article 55 de la loi SRU, 3 enjeux se détachent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

- La maîtrise de foncier et / ou de l'immobilier,
- Le développement de l'offre locative sociale,
- La production de locatif social conforme à la demande.

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

- En développant une offre de logement social pour 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 (HOE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|--|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 10 |
| Reconstitution ANRU Norenchal | |
| sous - total | 5 |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | 77 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 0 |
| total | 92 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Le parc de logement locatif social est presque inexistant. Aucun logement social n'a été financé dans la période 1999-2004 alors qu'en moyenne 22 logements/an ont été produits dans la même période.

■ 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

| Programme | Localisation adresse | Capacité | Type habitat | Nombre de logements sociaux | Commentaires |
|--------------|-------------------------|-----------|-----------------|--------------------------------|--------------------|
| OPAC 69 | Trêve de Pâques | collectif | 13 | 4PLUS et 9 PLUS CD | Programmation 2004 |
| total | | | | 13 | |

Remarque : Les 13 logements sociaux font partie du protocole d'accord de la reconstitution de l'offre démolie de la Norenchal (Fontaines sur Saône).



Bilan et engagements du PLH 2002-2004

Bilan et engagements 2002-2004

| Objectif théorique | Engagements | Réalisés |
|--------------------|-------------|-------------------------|
| 46 | 46 | 14 (dont 1 locatif PST) |

Engagements 2005-2007

| Objectif théorique | Engagements |
|--------------------|------------------------------------|
| 71 | à définir, attente de décision SRU |

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (les 2/3 des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS). gement social est peu représenté.

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain,
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires. (citer les ZAC « en cours » et en projet, si encore possible de revoir à la hausse les volumes selon stades d'avancement des programmes).

Exercice du droit de préemption urbain

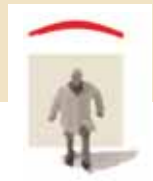
Dans l'attente du recensement complémentaire, la commune comptant plus de 3 500 habitants serait très probablement concernée par l'article 55 de la loi SRU qui exige des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements 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 l'ensemble du territoire communal 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.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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



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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concernée.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Parc privé

Collonges-au-Mont-d'or compte 3 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 32 logements (19 propriétaires occupants et 13 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

Le développement de la commune de Couzon-au-Mont-d'Or se heurte aux contraintes géographiques liées à sa situation entre les contreforts des Monts d'Or et la Saône. L'essentiel de son territoire est couvert par des risques naturels (mouvement de terrain et inondation).

Le développement résidentiel s'est fait d'une part sous forme pavillonnaire à l'est (très consommateur d'espace), d'autre part sous forme de l'extension du centre par densification des bords de Saône.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 2 609 | La population de Couzon a très faiblement progressé entre 1990 et 1999 (0.2%). Le solde migratoire est quasiment nul (0,01% / an). La part des chefs de ménages âgés de moins de 30 ans est nettement plus faible que dans le Grand Lyon dans son ensemble (8% contre 16%). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,19 % | |
| dont solde migratoire : | 0,01 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 973 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,96% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 18 972€ | Le niveau de revenus des ménages (18 972 €) progresse de plus de 10% et est proche de celui observé en moyenne dans le secteur (19 553 €). Le poids des ménages allocataires CAF à bas revenu est faible (6.8% contre 8.9% dans le secteur Val de Saône et 12% pour le Grand Lyon dans son ensemble). |
| Evolution 1998-2002 : | 13 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 70 (6.8%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 18 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 8% | |
| - part des + 60 ans : | 33% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | | |

Parc de logements

| | | |
|--|------------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 1 041 | Le parc de résidences principales progresse de manière plus significative que sur l'ensemble du secteur Val de Saône (1% contre 0.7%). |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 1.01 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 64 % | La part des logements individuels est deux fois supérieure à la moyenne du secteur (64% contre 32%). Enfin, avec 4% de logements inconfortables, Couzon se situe au dessus des moyennes constatées (2% val de Saône et 3 % ensemble Grand Lyon). |
| Part de logements inconfortables : | 4 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | sans objet | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 10.57 % | Le taux de logements sociaux est inférieur à 20%. |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 27 % | Le taux de propriétaires occupants est particulièrement élevé. |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 59 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|---|
| Nombre de logements sociaux : | 110 | Même si la demande potentielle s'exprime peu (11 demandes en 2003 contre 9 en 2001) par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | NC | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 9 % T3 : 42 % T4 : 42 % T5 et + : 8 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 11 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 37.5 % | |
| Offre annuelle : | 2 | |
| Temps d'attente théorique | 5 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 4.7/an | Le rythme de construction a légèrement progressé à partir de 1999 mais semble de nouveau se tasser à partir de 2002. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 12/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004: (DRE) | 9/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (1):100 % PLUS : % PLS : % | Un seul logement locatif social a été produit sur la période. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 26/an | La vente de logements d'occasions représente les trois quarts de l'activité. |
| Vente de logements neufs : | 4/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 4/an | Les prix moyens dans l'ancien sont inférieurs à ceux constatés dans le secteur et dans le Grand Lyon. |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 22/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 10/an | |
| dont neuf : | 1.5/an | |
| dont ancien : | 8.5/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : -€/m ² ancien : 1 119 €/m ² | |

Capacités résidentielles

| | | |
|---|------------|---|
| Capacités résidentielles consolidées : | 30-45 | La commune bénéficie d'un potentiel identifié au PLU de 30 à 45 logements (Zone AU les Paupières) soit 5 à 6 années de développement si le rythme de construction se maintient. |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | En attente | |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 2.7% | |

■ Les enjeux

Compte tenu de ce qui précède 3 enjeux se détachent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

- La maîtrise du foncier et /ou de l'immobilier,
- La tendance marquée au vieillissement de la population,
- L'offre locatif social.

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

- En développant une offre de logement social pour 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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



■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005-2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 30 à 45 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Le parc de logement locatif social est faible (10 % de logements locatifs sociaux) et n'a quasiment pas progressé depuis 2001 (1 logement).

■ **Developper 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

Néant, pas d'engagement dans le cadre du précédent PLH et pas de réalisation récente.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (65% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires. (alors que 21% seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

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

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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ **Généraliser le référentiel « habitat durable »** dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

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

Non concernée.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Parc privé

A Couzon, 4 % des logements ont été identifiés comme inconfortables. La mobilisation et l'amélioration de ce parc doit permettre de traiter des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

La commune est coupée de la rivière par le franchissement difficile de la voie ferrée. Cela lui a permis de conserver un caractère rural et pittoresque. Elle bénéficie de trois atouts, une image de petit village, des espaces naturels étendus très variés de qualité et une agriculture encore présente.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 897 | La population progresse de façon relativement considérable (2.24% contre 0.07 % pour le secteur Val de Saône) du fait notamment d'un solde migratoire positif. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,24 % | |
| dont solde migratoire : | 1,82 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 302 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,9% | La part des ménages de moins de 30 ans est environ trois fois plus faible que sur le Grand Lyon (6% contre 16 % pour le Grand Lyon dans son ensemble), la part des plus de 60 ans est inférieure à celles du Grand Lyon et du Val de Saône (25% contre 29% sur le Grand Lyon et 32% sur le Val de Saône). |
| Revenus (DGI 2002) : | 26 410 € | Le revenu moyen des ménages est très élevé (26 410 € contre 17 600 € à l'échelle du Grand Lyon et 19 500 € à l'échelle du secteur Val de Saône) et progresse de façon importante. En contrepartie, le poids des populations allocataires CAF à bas revenus et des bénéficiaires du RMI est très faible. |
| Evolution 1998-2002 : | 20 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 12 (3.6%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | Nd | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 6 % | |
| - part des + 60 ans : | 25% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,96 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 344 | Le parc de résidences principales enregistre une progression de 2.55% par an (contre 0.7% pour le secteur et le Grand Lyon). |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 2.55 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 83 % | La part des logements individuels est très élevée et est nettement supérieure à la moyenne du secteur (32%) Les statuts d'occupation montrent la prédominance des propriétaires occupants (75% contre 50% en moyenne dans le secteur) et la faible proportion de locataires notamment du parc locatif social. |
| Part de logements inconfortables : | 1 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 6.1 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 18 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 75 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|---|
| Nombre de logements sociaux : | 21 | Le nombre de demandeurs progresse entre 2001 et 2003 du fait de la livraison d'un programme locatif social. |
| Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 0 % T3 : 60 % T4 : 40 % T5 et + : 0 % | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. Remarque : Si aucune demande de logement social n'a été enregistrée par ODELOS En 2001, 50 demandes l'ont été, à la même date, à l'occasion de la mise en location de 11 logements d'AXIADE |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 2 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 200% | |
| Offre annuelle: | 11 | |
| Temps d'attente théorique | < 1 an | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non
Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 4.7/an | Construction neuve et marché immobilier. Depuis 2002 le rythme de la construction semble légèrement se tasser. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 6/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004: (DRE) | 4/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (11) : 100 % PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 15/an | Près des 3/4 des ventes ont concerné du logement d'occasion. |
| Vente de logements neufs : | 4/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 4/an | Les prix au m ² dans l'ancien sont proches des moyennes constatées sur l'ensemble du Grand Lyon et du secteur Val de Saône. |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)) | 11/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 16.7/an | |
| dont neuf : | 4.5/an | |
| dont ancien : | 12.2/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : -€/m ² ancien : 1 350 €/m ² | |

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : 102
Part des capacités de la commune du secteur PLH : attente
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 1.6%

■ Les enjeux

Compte tenu de ce qui précède le programme local de l'habitat pour la commune de Curis doit viser tout particulièrement à :

- La maîtrise du foncier et / ou de l'immobilier,
- Répondre à la croissance démographique,
- Accroître l'offre de logement social.

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

- En développant une offre de logement social pour compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc.

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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune,
- En tenant compte des situations liées aux évolutions démographiques.



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 | 26 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 76 |
| total | 102 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Le parc de logement locatif social est faible (10 % de logements locatifs sociaux) et n'a quasiment pas progressé depuis 2001 (1 logement).

■ **Developper 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

10 logements locatifs sociaux prévus dans le précédent PLH (opération Axiade près de l'Eglise) n'ont pas été réalisés, un promoteur privé est pressenti pour une opération de logements.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (65% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires. (alors que 21% seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

Le faible nombre de demandeurs de logement social s'explique par la faiblesse de l'offre. La construction d'un programme de 11 logements avait suscité un accroissement de la demande qui aujourd'hui, faute de possibilité à Curis, s'exprime sur d'autres communes.

Les principes d'aménagement urbain prévus au PLU sur les zones hautes et basses de la commune prévoient des constructions à 2 ou 3 niveaux (R+1et R+2). Dans ces secteurs, l'intégration de petites unités de logement social (de 3 à 5 logements) contribuera à la cohésion et à la mixité sociale telles que affichées dans le PLU. D'autre part ces volumes de logements restent compatibles avec une intégration urbaine du logement social dans la commune.



Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- 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, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. La commune comptant moins de 3 500 habitants, 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.

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

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

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



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés (id.)

■ **Généraliser le référentiel « habitat durable »** dans les fonciers maîtrisés (id.) dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental

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

Non concernée.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Habitat adapté

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



Secteur : Val de Saône-Plateau Nord

Le contexte communal

Fleurieu-sur-Saône s'étire d'est en ouest jusqu'au plateau agricole en limite de Montanay et de Cailloux-sur-Fontaines. Côté est, le relief s'accroît légèrement en pente jusqu'aux espaces boisés à la limite des zones d'urbanisations futures : c'est le début des coteaux, dont la situation légèrement surélevée par rapport au centre, et l'exposition plein ouest renforcent la qualité du site.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 1286 | Les années 1990 ont vu l'émergence d'une dynamique démographique très significative avec une croissance annuelle (3,51%) et un solde migratoire (2,92%) nettement en dessous de la moyenne du secteur (0,07% par an et -0,61% par an). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 3,51 %/an | |
| dont solde migratoire : | 2,92 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 464 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 3,18% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 25 048 €/an | Les revenus des ménages (25 048 €) et leur progression entre 1998/2002 (+7%) sont nettement supérieurs à la moyenne du secteur (19 553 €) et à celle du Grand Lyon (17 596 €). |
| Evolution 1998-2002 : | 7 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 25 (5 %) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 8 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | La présence même modeste, d'allocataires CAF à bas revenus et de bénéficiaires du RMI, renvoie à une disparité des revenus. |
| - part des - 30 ans : | 7 % | |
| - part des + 60 ans : | 30% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,77 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 487 | La part des logements individuels est plus de 2,5 fois plus élevée que dans le secteur Val de Saône (32%). Parallèlement, le statut d'occupation prédominant concerne les propriétaires. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.76 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 84 % | |
| Part de logements inconfortables : | 3 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 4.11 % | Le statut de locataires se retrouve dans le parc privé (21%, soit 102 logements) et dans le parc social (4,11%, soit 20 logements). |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 21 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 72% | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|--|
| Nombre de logements sociaux : | 20 | L'analyse de la demande montre une inadéquation entre les types de logements demandés (1/5 de T2, 4/5 de T3) et l'offre locale. Compte tenu de la faible part de T4 (25%) doublée de l'inexistence de logements type 5 et plus, la demande locale ne s'exprime pas du tout sur les grands logements pour se concentrer sur les T3. |
| Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 25 % T3 : 50 % T4 : 25 % T5 et + : 0 % | |
| 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 : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 6 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | -45 % | |
| Offre annuelle : | 0 | |
| Temps d'attente théorique : | ind | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non
Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 : 10.2/an
Rythme de construction 1999/2004 : 4/an
Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) 3 /an
Après un rythme de construction de 10 logements/an dans les années 1990, on note un fléchissement net à partir de 1999 pour retomber à moins de 5 logements/an.

Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :
PLAI : 0%
PLUS : 0%
PLS : 0 %
Aucun logement social financé dans la période couvrant les années 1999-2004.

Volume des ventes 2001/2004 : 12/an
Vente de logements neufs : 3/an
- Individuel pur (DRE Sitadel) : 3 an
- Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : 0/an
Le volume des ventes porte essentiellement sur les logements d'occasion.

Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) 9/an
Volume des ventes pour 1000 habitants : 9/an
dont neuf : 2/an
dont ancien : 7/an
Prix moyen des logements collectifs : neuf : NR €/m²
(DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) ancien : 1 580 €/m²

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : 22
Part des capacités de la commune du secteur PLH : en attente
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 0,7%

■ Les enjeux

La dynamique démographique d'une part et le très faible taux de logement social de 4,11% dégagent quatre enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier,
- La production de logement locatif social adapté à la demande et aux faibles revenus des demandeurs,
- Le développement d'une offre diversifiée de logements pour accompagner les évolutions démographiques.,
- Placer la commune et ses partenaires au cœur des processus d'attribution.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En poursuivant le développement d'une offre de logement social 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | - |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | 4 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 18 |
| total | 22 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Avec l'appui du Grand Lyon, la commune devra identifier les opérations qu'il sera possible d'initier entre 2005 et 2007.

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. A Fleurieu, cette offre devrait cibler davantage de grands logements, des T3 avec la priorisation d'une programmation dans les catégories économiques. En effet, l'analyse de la demande montre à la fois une inadéquation entre les grands logements offerts/demandés et l'importance des ménages (les 2/3 des demandeurs) dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour 1 personne seule en 2005 = environ 8123 €). L'ensemble des demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLA (environ 14 771€ maximum pour une personne seule en 2005).



Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser),
- Augmenter la part du logement social à loyer réduit et de qualité 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, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte très peu 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.

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

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

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



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

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

Non concernée.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

A Fleurieu-sur-Saône, 3 % des logements sont inconfortables. La mobilisation et l'amélioration de ce parc doit permettre de traiter des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

Fontaines-Saint-Martin est située au cœur du Franc Lyonnais. Elle n'a que peu de contacts avec les deux éléments géographiques que sont la Saône et le plateau de la Dombes. La commune est structurée par la Combe des Vosges qui lui dégage ainsi une identité particulière assez comparable à Cailloux-sur-Fontaines.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 2721 | Une croissance démographique parmi les fortes de l'agglomération alors que le secteur ne compte que 0.07% de croissance annuelle. Le solde migratoire va dans le même sens. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,79 % | |
| dont solde migratoire : | 2,36 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 869 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 3,33% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 25 806 € | Les revenus de 25 806 € (en progression de 9% dans la période 1998/2002) sont supérieurs à ceux du secteur : 19 553 € (17 596 € dans le Grand Lyon). Mais on note d'énormes contrastes de revenus avec 52 ménages allocataires à bas revenus et 24 bénéficiaires du RMI. |
| Evolution 1998-2002 : | 9 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 52 (5.7%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 24 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 6 % | |
| - part des + 60 ans : | 29% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,90 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 928 | La part des logements individuels est plus de deux fois plus importante que dans le secteur (32%) et près de quatre fois plus grande que dans le GL (18%) . La part de logements inconfortables est supérieure à la moyenne du secteur (2%). Très faible taux de logements sociaux. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 1.37 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 71 % | |
| Part de logements inconfortables : | 3 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 10.13 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 17 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 75 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|---|
| Nombre de logements sociaux : | 94 | La demande locale est significative par rapport au nombre de logements sociaux. L'analyse de ses caractéristiques montre surtout une forte pression sur la demande T2 (44%) et un niveau de revenu des demandeurs aux 4/5 inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (environ moins de 8 123 €pour une personne seule en 2005). |
| Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 16 % T3 : 43 % T4 : 31 % T5 et + : 10 % | Le temps d'attente théorique pour l'obtention d'un logement social est important. L'attente est encore plus forte sur les T2. Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle) les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Objectif SRU 2005 - 2007 : | nc | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 43 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 186 % | |
| Offre annuelle : | 19 | |
| Temps d'attente théorique : | 23 mois | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 23.1/an | Après un rythme de construction de 23 logements/an dans les années 1990, on enregistre un fléchissement du rythme à partir de 1999 (11/an), pour redémarrer à partir de 2002 2004 passant à 14 logements/an. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 11/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004: (DRE) | 14/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (6) :100 % PLS : % | Parallèlement, seulement 6 logements sociaux ont été financés dans la période de 1999-2004. Cela demeure très faible |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 38/an | Un marché immobilier, probablement en évolution, marqué par la vente d'occasion : à peu près le double du neuf. |
| Vente de logements neufs : | 13/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 9/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 4/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 25/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 14/an | |
| dont neuf : | 5/an | |
| dont ancien : | 9/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR €/ m ² ancien : 1500 €/m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | 125 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 5,2% |

■ Les enjeux

La dynamique démographique d'une part et le très faible taux de logement social de 4,11% dégagent trois enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier,
- La production de logement locatif social adapté à la demande et aux faibles revenus des demandeurs,
- Le développement d'une offre diversifiée de logements pour accompagner les évolutions démographiques.

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

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 0 |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | 6 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 119 |
| total | 125 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

A Fontaines-Saint-Martin, cette offre devrait cibler davantage les T2 et dans les catégories de logements citées plus haut. En effet, l'analyse de la demande (ODELOS 03) montre que les 4/5 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (environ moins de 8 123 € pour une personne seule en 2005).

■ 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

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 .A Fontaines-Saint-Martin cette offre devrait cibler davantage de T2 avec la priorisation d'une programmation dans les catégories économiques. En effet, l'analyse de la demande montre à la fois une forte pression sur les T2 et l'importance des ménages (les 4/5 des demandeurs) dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour 1personne seule en 2005 = environ 8123 €). Enfin, 96% des demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLA (environ 14 771€ maximum pour une personne seule en 2005).

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.



Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte très peu 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.

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

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

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



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

A Fontaines-Saint-Martin, 3 % des logements sont inconfortables. La mobilisation et l'amélioration de ce parc doit permettre de traiter des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

Fontaines-sur-Saône s'étire le long de la Saône à quelques kilomètres à l'amont de Lyon. C'est une des communes les plus urbanisées du secteur avec une forte densité de population (2897 habitants/km² contre 1143h/km² pour le Grand Lyon). Mais la géographie contraint fortement le territoire, balcons et versants escarpés du Vallon du Ravin séparent les secteurs du bord de Saône du plateau et limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation. L'enjeu pour la commune est d'agir sur le renouvellement urbain du centre bourg comprenant le quartier La Norenchal inscrit en politique de la ville en catégorie 1. Cette intervention prioritaire n'a pas que des incidences locales mais elle impacte également sur le développement du bassin d'habitat du Val de Saône. C'est dans ce cadre qu'un protocole d'accord intercommunal sur la reconstitution et le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux a été signé le 15 mai 2003 pour une durée de 5 ans. D'autre part, le secteur sud de la commune se situe dans un environnement à dominante naturelle composé, le long de la Saône, de grandes propriétés et, sur le plateau, d'un habitat de moyenne ou faible densité datant des années 1950. Ce secteur comprend les logements collectifs du quartier des Marronniers, inscrit en contrat de ville en catégorie 2. Enfin le parc de logement s'organise à 82% en collectif et le taux des logements sociaux est de 25,73% (inventaire SRU, 01.04).

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 6721 | Faible dynamique démographique et solde migratoire négatif. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | -0,06 % | |
| dont solde migratoire : | -0,96 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 2807 | Revenus moyens nettement inférieurs au secteur (19 553 €) mais comparables à ceux du GL. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,89% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 17 799 € | Volume conséquent de personnes à bas revenus. |
| Evolution 1998-2002 : | 5 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 175 (5,8%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 56 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 9 % | |
| - part des + 60 ans : | 32% | Age du chef de ménages relativement comparable au secteur, mais un vieillissement de la population. |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,36 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 2989 | La part des logements individuels est deux fois plus faible que dans le secteur (32%). Le taux des logements sociaux est de 25,73%. Il était de 26, 6% en 2001. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 1.05 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 17 % | |
| Part de logements inconfortables : | 2 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 25.73 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 23 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 48 % | |



Logements sociaux

| | | |
|---|--|---|
| Nombre de logements sociaux : | 769 | Taux de T5 et + inférieur au secteur (11%) |
| Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | Inadéquation type de logements offerts / demandés : 1/4 de grands logements demandés porte sur les T4, T5, 2/3 des demandes ciblées portent sur les T2, T3. |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 15 % T3 : 44 % T4 : 34 % T5 et + : 7 % | |
| Objectif SRU 2005 - 2007 : | nc | |
| Démolitions ANRU prévues 2004/2009 : | 290 | |
| Reconstitution prévue 2004/2009 : | 200 | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 141 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | - 31 % | |
| Offre annuelle : | 86 | |
| Temps d'attente théorique : | 20 mois | |

Accueil gens du voyage

| | | |
|-------------------------------------|-----|---|
| Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : | non | Commune de plus de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil sur son terri- toire dans le cadre du schémas départemental 2003-08. |
|-------------------------------------|-----|---|

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|---|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 25.8/an | Le rythme de construction a fortement baissé entre 2002 et 2004. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 40/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 11 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (15) : 100 % PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 76/an | Volume de vente neuf 3 fois plus faible que sur le secteur (3.3/an). Volume de vente ancien supérieur au secteur (7.8/an). |
| Vente de logements neufs : | 5/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 4/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 1/an 71/an | Prix moyen du collectif ancien supérieur au secteur (1381 €/m ²) |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF 2001-2003) | 11/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 1/an | |
| dont neuf : | 10/an | |
| dont ancien : | | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF) | neuf : NR ² ancien : 1 780 €/ m ² | |

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées :
Part des capacités de la commune du
secteur PLH :
Poids de la construction 1999-2004 du
secteur PLH :



■ Les enjeux

Il y a un double enjeu de revitalisation du centre bourg, dont le quartier de la Norenchal inscrit dans un projet de renouvellement urbain, et de maintien de l'urbanisation du plateau des Marronniers dans le respect de son environnement. Ces enjeux sont à appréhender dans une articulation des échelles communales et intercommunales. Cela suppose de :

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

- En adaptant l'offre aux caractéristiques socio-économiques des ménages en place, à la demande exprimée et en la complétant sur le segment le plus faible du parc,
- En diversifiant l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus modestes et à revenus intermédiaires,
- En tenant compte des évolutions démographiques et 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

- Pour développer un partenariat dans la réciprocité,
- Pour faciliter les mobilités résidentielles,
- Pour résoudre, sur un plan intercommunal, certaines situations d'urgence identifiées collectivement.

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 | 8 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 0 |
| total | 8 |

Développer une action de reconstitution de l'offre aux différentes échelles de territoire :

La reconstitution ANRU de l'offre de logements sur la Norenchal

| | Nombre de logements |
|------------------------|---------------------|
| La reconstitution ANRU | |
| total | 170 |



La reconstitution ANRU de l'offre de logements à Fontaines-sur-Saône

30 logements sociaux reconstitués sur la commune de Fontaines sur Saône. Dans le décompte sont déjà comptabilisés les opérations détaillées en annexe :

Nombre de logements

| La reconstitution ANRU | |
|------------------------|-----------|
| total | 22 |

La reconstitution ANRU de l'offre de logements sur le bassin du Val de Saône

30 logements sociaux reconstitués sur le bassin d'habitat du Val de Saône

Nombre de logements

| La reconstitution ANRU "protocole d'accord intercommunal" Engagements pris en nombre de logements | |
|---|----------------|
| total | 33 à 38 |

52 logements sociaux à reconstituer sur l'agglomération.

Le protocole prévoit l'échéance de la programmation 2008 pour reconstruire les logements sociaux PLUS ET PLUS CD restants.

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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 PLH 2002/2004

| | Nombre de logements sociaux | Logements financés 2002 et logements programmés 2004 |
|--------------|--------------------------------|---|
| total | 13 | 64 |

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest. La demande de logement social sur la commune est significative : 175 demandes enregistrées au premier juillet 2003 par l'observatoire de la demande de logement social dans le département du Rhône (ODELOS/DDE69). Parmi ceux-ci, ODELOS compte 59 résidants et 116 non résidants issus principalement du secteur centre (31 demandes), de Rhône amont (10 demandes) et hors Rhône (10 demandes). Les 2/3 des effectifs demandent des T2, T3, le 1/3 des demandeurs souhaite des grands logements (T4, T5). Enfin 70% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour une personne seule en 2005 = environ 8123 €) et 4/5 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA (environ plus de 14 771 € pour une personne seule en 2005)

Remarque: un agent communal du CCAS de Fontaines sur Saône recense les demandes de logements sociaux.



Privilégier le partenariat local

Développer un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions).

Les leviers d'action

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

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

Avec un taux de logements sociaux de 25, 73 % la commune n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins le droit de préemption pourra être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20 % de logements sociaux.

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération. Les résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH Coteaux Ouest/Val de Saône vont dans ce sens (voir plus loin).

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

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

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



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon, il conviendra de généraliser le référentiel « habitat durable » dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental au niveau des fonciers maîtrisés.

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

Parc public : poursuivre l'amélioration du cadre de vie

En renforcement des actions déjà conduites depuis les années 1990 sur le quartier des Marronniers (contrat de ville, catégorie 2), les objectifs fixés dans la période qui va jusqu'à 2006 permettront de poursuivre l'amélioration du cadre de vie, l'entretien et la maintenance de quartier au titre de la gestion de proximité. Par ailleurs, des actions de maintien de l'offre de services et de commerces de proximité contribueront à la satisfaction des besoins de la population.

Parc privé : Renforcer une logique d'amélioration de l'habitat privé, recentrée sur des objectifs sociaux

Fontaines sur Saône compte 2 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux Ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 71 logements (31 propriétaires occupants et 41 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

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



■ Le contexte communal

Située dans le Franc Lyonnais à l'extrême nord de l'agglomération, la commune de Genay couvre un territoire varié marqué par trois unités de paysage : le Plateau, le vallon et ses coteaux ainsi que la plaine. Le centre bourg et les hameaux d'habitat ancien sont localisés au centre du territoire de la commune. Les zones naturelles sont importantes puisqu'elles totalisent 55% de la surface communale, hors zone d'eau. Enfin, la zone industrielle, située à l'ouest de la commune, est classée en périmètre de risque technologique.

La commune de Genay comprend une population de 4657 habitants au RGP 1999 et un taux de logements sociaux de 18,6%. Elle est donc soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population

| | | |
|---|-------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 4657 | Une croissance démographique favorable et un solde migratoire positif alors que le secteur (-0,61 %) et le Grand Lyon(- 0,43%) accusent un taux négatif. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,62 % | |
| dont solde migratoire : | 0,74%/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 1641 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,98% | La population âgée de plus de 60ans est inférieure à celle du Grand Lyon (29%) et à celle du secteur (32%), |
| Revenus (DGI 2002) : | 19 695 € | La population jeune est comparable à celle du secteur (9%) et deux fois moins importante que dans le GL (16%) : cela peut indiquer l'importance de la "classe d'âge intermédiaire". |
| Evolution 1998-2002 : | 13% (€ constants) | Les Revenus annuels sont comparables à la moyenne du secteur (19 553 €) et supérieurs celle du GL(17 596 €). Mais les contrastes demeurent puisque la CAF comptabilise 100 allocataires à bas revenus, et 20 bénéficiaires du RMI en 2003. |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 100 (5.9%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 21 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 8 % | |
| - part des + 60 ans : | 26% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,82 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 1 751 | Part très importante de logements individuels (60% contre 32% dans le secteur, et 18% dans le GL) |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 1.29 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 62 % | |
| Part de logements inconfortables : | 1 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | Le taux de logements sociaux a augmenté depuis 2002 (15,3%) mais il reste encore inférieur à 20%. |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 18.16 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 21 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 60 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|--|
| Nombre de logements sociaux : | 318 | Inadéquation de la demande de logements sociaux (15% de T4 et +, 48% de T1, T2) avec l'offre locale. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 14 % T3 : 42 % T4 : 35 % T5 et + : 9 % | |
| Objectif SRU 2005 - 2007 : | 5 | |
| Engagement PLH 2005/2007 : | 7 | |
| Observatoire des flux : | 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 : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 75 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | - 33 % | |
| Offre annuelle : | 25 | |
| Temps d'attente théorique : | 3 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|---|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 23.3/an | Le rythme de construction de 23 logements/an dans les années 1990, est poursuivi avec la même constante en 2002/04. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 27/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 23 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (7) : 9 % PLUS (49) : 65 % PLS (20) : 26 % | 76 logements sociaux (dont 7 PLAI) ont été financés dans la période 1999/2004. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 58 /an | Le marché de l'immobilier de la commune reste actif par rapport à la moyenne du secteur. |
| Vente de logements neufs : | 25 /an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 10 /an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 15 /an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 33/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 12.5/an | |
| dont neuf : | 5.5/an | |
| dont ancien : | 7/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 2 199 €/m ² ancien : NR €/m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | 463 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 5,5 |

■ Les enjeux

La croissance démographique, le rythme de construction et les projets identifiés montrent que la commune de Genay pourrait développer une certaine attractivité. Il est vrai que celle-ci dépendra de la proximité des transports en commun. A ce titre, la prolongation de la ligne de bus n° 43 et la remise en service (à l'étude par la Région) de la ligne ferroviaire constitueront autant d'atouts pour la production de logements sociaux et le développement d'une offre de services à même de répondre aux besoins de la population.

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

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social 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 (HOE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune,
- En poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|--|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 51 |
| Opérations réalisées | |
| sous - total | 101 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 260 |
| total | 412 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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 2002-2004

| Objectif théorique | Engagements | Réalisés |
|--------------------|-------------|----------|
| 82 | 82 | 76 |

Engagements SRU 2005-2007

| Objectif théorique | Engagement |
|--------------------|------------|
| 5 | 7 |

Le déficit de production de logement social est presque résorbé dans la période 2002-2004. En effet, 93% de l'objectif est réalisé : 76 logement sociaux financés aux 2/3 en PLUS/PLAI, le 1/3 restant étant du PLS.



Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages demandeurs de logement social à Genay. En effet, le fichier départemental de la demande de logement social (ODELOS) indique, au 1er juillet 2003, que les 2/3 des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI et plus des 4/5 ont des ressources inférieures aux plafonds PLA. Seulement 7% de ceux-ci dépassent les plafonds de ressources PLA et émargent donc au produit PLS. D'autre part, il conviendra de rapprocher l'offre à développer à une demande orientée à 15% vers les T4 et à plus de 48% pour les T1, T2. Demande qui reste en décalage total par rapport à l'offre actuelle : 44% de T4 et plus, 14% de T1, T2. Les produits attendus sont donc de type PLAI et PLUS.

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

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.

tives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant,
- Inciter le conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation notamment dans le cadre du projet de Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération. (Les résultats de l'OPAH Coteaux Ouest 2001-2003 - voir plus loin- vont dans ce sens).



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

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

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Genay compte 1 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux Ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 26 logements (17 propriétaires occupants, 9 logements locatifs concernant 5 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortable.

Parc public

Le projet de réhabilitation concernant le programme le Buyat (140 logements/Axiade), situé 727 et 677 rue de la Gare, programmé pour 2004-2005 a été retardé. Il conviendra de l'activer afin de répondre aux besoins de remise aux normes et de satisfaire, autant que possible, les souhaits des locataires en place.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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



Secteur : Val de Saône

■ Le contexte communal

A la limite est de la Communauté urbaine de Lyon et au sein du Franc Lyonnais, la commune de Montanay est située en majeure partie sur un plateau agricole (65% du territoire communal). A l'ouest, le rebord du plateau, soumis à des risques géologiques, marque la descente sur le Val de Saône. D'autre part et en limite du plateau agricole, l'urbanisation s'est appuyée, jusqu'ici, sur des hameaux ruraux aujourd'hui entourés d'un habitat de type pavillonnaire.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 2335 | L'évolution des résidences principales est positive, le solde migratoire est important : 2,21 % contre -0,61 % dans le secteur et -0,43% pour le Grand Lyon. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,71 %/an | |
| dont solde migratoire : | 2,21 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 763 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 3% | La population âgée de plus de 60ans est inférieure à celle du Grand Lyon (29%) et encore nettement moins que dans le secteur (32%). |
| Revenus (DGI 2002) : | 28 581 €/an | La population jeune est quatre fois moins importante que dans le secteur (9%) et négligeable en comparaison avec celle du Grand Lyon(16%). |
| Evolution 1998-2002 : | 8 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 15 (1.9%) | Les revenus annuels sont nettement supérieurs à la moyenne du secteur(19 553 €) et encore plus par rapport au Grand Lyon (17 596 €). |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | NR | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 2 % | |
| - part des + 60 ans : | 25% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 3,06 | |

Parc de logements

| | | |
|--|----------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 840 | La part des logements individuels est trois fois plus importante que dans le secteur (32%) et encore davantage par rapport au Grand Lyon (18%). |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 2.9 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 93 % | |
| Part de logements inconfortables : | 1 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | La part de logements inconfortables est inférieure à la moyenne du secteur (2%). |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 3.1 % | Très faible taux de logements sociaux. |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 12 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 82 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|---|
| Nombre de logements sociaux : | 26 | Dans le faible volume de logements sociaux, les T4 ne représentent pas plus de 10%, les T5 et plus sont inexistantes. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 65 % T3 : 25 % T4 : 10 % T5 et + : 0 % | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux et faible rotation annuelle) les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 3 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 0 % | |
| Offre annuelle : | 4 | |
| Temps d'attente théorique : | < 1 an | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

Rythme de construction 1990/1999 : 16/an
 Rythme de construction 1999/2004 : 24/an
 Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) 33 /an
 Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) :
 PLAI : 0 %
 PLUS : 0 %
 PLS(6) : 100 %

Après un rythme de construction de 16 logements/an dans les années 1990, on note une accélération de la construction à partir de 2002 pour passer à 33 logements/an.
 Pas de logements sociaux PLUS ni PLAI financés dans la période 1999-2004.

Volume des ventes 2001/2004 : 36 /an
 Vente de logements neufs : 25/an
 - Individuel pur (DRE Sitadel) : 24/an
 - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : 1/an
 Ventes de logements d'occasion : 11/an
 (OTIF2001-2003)
 Volume des ventes pour 1000 habitants : 15.4/an
 dont neuf : 10.7/an
 dont ancien : 4.7/an
 Prix moyen des logements collectifs : neuf : NR
 (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) ancien : NR

Le volume des ventes du neuf représente plus du double de l'ancien.

Capacités résidentielles

Capacités résidentielles consolidées : 84 à 94 logts
 - court et moyen terme AUE1 : 25 240 m²
 - long terme AUD1a : 10 580 m²
 AUD1b : 13 790 m²

Part des capacités de la commune du secteur PLH : En attente
 Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : 5%

■ Les enjeux

Compte tenu des indicateurs d'évolution de la commune, du déséquilibre de l'offre par gamme de produits, et de son attractivité résidentielle, les enjeux majeurs à prendre en compte sont liée au développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages les plus en difficultés pour se loger.

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

- En développant une offre de logement social sur le segment le plus faible du parc.

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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.



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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 60 à 70 |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | 24 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 0 |
| total | 84 à 94 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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 pour la période 2002 / 2004

| | Nombre de logements |
|-------------------------------|---------------------|
| Reconstitution ANRU Norenchal | |
| total | 24 |

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs.



Inscrire une part de logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- 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'article 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, 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 :

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**

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ **Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.**

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

Non concerné



Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

- Identification des besoins par la commune en collaboration avec les différents partenaires locaux,
- Produire du logement social « adapté » (PLAI).

Les leviers d'action

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés



■ Le contexte communal

Neuville-sur-Saône se situe entre deux entités géographiques distinctes : le Val de Saône et le plateau du Franc Lyonnais. Le site communal est géographiquement assez contraint avec un dénivelé important entre les berges de la Saône et le haut du vallon. Les bords de Saône sont soumis à aux risques d'inondation.

L'OPAC du Rhône (pour l'essentiel du parc) suivi d'Axiade et de la SLPH sont les principaux bailleurs sociaux dans un territoire communal concerné par deux sites inscrits en politique de la ville.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 7 062 | L'évolution des résidences principales est positive mais somme toute assez comparable au secteur et au Grand Lyon. Le solde migratoire est négatif à l'image du secteur (-0,61) et du Grand Lyon (- 0,43%). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,48 %/an | |
| dont solde migratoire : | -0,16 %/an | La population âgée de plus de 60 ans est nettement supérieure à la moyenne du Grand Lyon (29%) et à la moyenne du secteur (32%). |
| Ménages (RGP 99) : | 2814 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,48 % | La Population jeune est plus importante que dans le secteur (9%). mais elle reste moins importante que dans le GL (16%). |
| Revenus (DGI 2002) : | 14 453 €/an | Les Revenus annuels sont nettement inférieurs à la moyenne du secteur (19 553 €) et à la moyenne du GL (17 596 €). |
| Evolution 1998-2002 : | 6 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 317 (10.8%) | Le volume des allocataires à bas revenus et des bénéficiaires du RMI est très significatif. |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 89 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 11 % | |
| - part des + 60 ans : | 35 % | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,46 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 3007 | La part de logements individuels est inférieure à celle du secteur (32%) tout en restant au dessus par rapport au GL (18%). Parallèlement, la part du logement collectif est supérieure à la moyenne du secteur. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 1.27 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 29 % | Le Taux de logements sociaux est supérieur à 30 %. |
| Part de logements inconfortables : | 2 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 31.66 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 28 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 35 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|--|
| Nombre de logements sociaux : | 952 | La pression de la demande de logements sociaux est forte et le temps d'attente est long (+de 3 ans). |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 16 % T3 : 40 % T4 : 34 % T5 et + : 10 % | Les 2/3 de la demande portent sur les petits logements T1, T2, T3. |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 196 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | - 15 % | |
| Offre annuelle : | 58 | |
| Temps d'attente théorique : | près de 3 ans et demi | |



Accueil gens du voyage

| | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : | non | Commune de plus de 5 000 habitants soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil sur son territoire dans le cadre du schémas départemental 2003-08. |
|-------------------------------------|-----|--|

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 15.1/an | Le rythme de construction est l'un des plus forts dans le secteur. Il s'est accéléré depuis 2002 passant à 59 lots par an. 3 logements PLUS ont été financés dans la période les années 1999 à 2004. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 41/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 59 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (3) : 100 % PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 95/an | En volume, les ventes concernent autant le neuf que l'ancien. On note néanmoins la place importante du logement individuel groupé et collectif dans le neuf. Ce type de logements correspond à une forte demande locale, comme cela a déjà été souligné dans le précédent PLH. |
| Vente de logements neufs : | 48/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 4/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 44/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003)) | 47/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 13.5/an | |
| dont neuf : | 7/an | |
| dont ancien : | 6.5/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 2 244 €/ m ² ancien : 1 400 €/ m ² | |

Potentiel immobilier et foncier

| | |
|---|------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | 222 à 247 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 11% |

■ Les enjeux

L'importance démographique de la commune dans le secteur, la présence à la fois d'une importante population âgée/jeune, et un taux de logement social de 31,6% dégagent des enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier pour assurer le développement d'une offre diversifiée de logements, accompagner les évolutions démographiques et la production de locatif social adapté dans le cadre d'opérations mixtes ou dans le diffus,
- La poursuite des efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants,
- La poursuite de la démarche de gestion de proximité accompagnée d'un travail sur les attributions et le peuplement au plan communal intercommunal.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En poursuivant de façon ciblée le développement d'une offre de logement social 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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

■ **Le programme d'action**

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005-2010

| | Nombre de logements |
|--|----------------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 130 à 155 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 72 |
| total | 222 à 247 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

En prenant en compte les besoins en logement intermédiaire ou social de façon ciblée dans les secteurs où il y en a peu.

■ **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**

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. L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS) montre au 1er juillet 2003 que l'offre à Neuville sur Saône devrait cibler davantage les T1, T2, T3 qui représentent les 2/3 de la demande (l'offre actuelle en petits logements représente 56% du parc). Cette offre devrait également cibler, dans les secteurs dépourvus, des logements adaptés ou pas chers. En effet au premier juillet 2003, 4/5 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour une personne seule en 2005 = environ 8123 €).

D'autre part, la commune ayant un taux de logements sociaux de 31,66%, il sera nécessaire de développer du logement intermédiaire qui permettrait à la fois de répondre à ce type de demande (6% des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLUS (environ plus de 14 771 € pour une personne seule en 2005), de faciliter les parcours résidentiels, de mieux répondre à l'ensemble de la demande sociale et intermédiaire.

La réponse à ces demandes très ciblées pourrait se matérialiser par le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs.



Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- 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),
- 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,
- 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'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, le droit de préemption urbain pourra 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

- Inciter le conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation notamment dans le cadre du projet de Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération. (Les résultats de l'OPAH Coteaux Ouest 2001-2003 -voir plus loin- vont dans ce sens).

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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.



■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Le programme de réhabilitation (remise aux normes des parties communes privatives, espaces extérieurs) de l'ensemble du parc locatif social a été engagé depuis 2002 : Il a concerné les résidences Montribloub (environ 130 logements Axiade), L'Echo (environ 160 logements/Opac du Rhône). D'autres résidences font l'objet d'une programmation de réhabilitation d'ici fin 2008 : résidences les Creuses et l'Aventurière notamment (40 + 190 logements / OPAC 69). Une démarche de gestion de proximité permettra un suivi, une satisfaction des locataires et une veille sociale.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Parc privé

Neuville-sur-Saône compte 2 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 163 logements (71 propriétaires occupants et 92 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.

Habitat adapté

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

Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône daté d'avril 2003, prévoit sur la commune de Neuville sur Saône une aire d'accueil pour 10 places de passage. Un terrain situé Route Départemental 16 a été retenu. La livraison est envisagée pour le 2ème semestre 2006.



■ Le contexte communal

Du fait de sa situation au cœur du massif des Monts d'Or, à l'écart des grands axes de circulation, la commune de Poleymieux-au-Mont-d'Or est la plus rurale de l'agglomération. D'autre part, le relief lui donne un caractère montagnard.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 859 | La population stagne. Le solde migratoire est négatif et la part des ménages de moins de 30 ans est environ cinq fois plus faible que sur le Grand Lyon (3% contre 16 % pour le Grand Lyon dans son ensemble) |
| Population 2004 (RGP 2004) : | nr | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,18 % | |
| dont solde migratoire : | -0,7 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 308 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,48% | Le revenu moyen des ménages est très élevé (26 829 € contre 17 600 € à l'échelle du Grand Lyon et 19 500 € à l'échelle du secteur Val de Saône) et progresse. En contrepartie, le poids des populations allocataires CAF à bas revenus et des bénéficiaires du RMI est très faible. |
| Revenus (DGI 2002) : | 26 829 €/ an | |
| Evolution 1998-2002 : | 10 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 6 (1.9%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | nd | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 3 % | |
| - part des + 60 ans : | 31% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2.75 | |

Parc de logements

| | | |
|--|---------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | nr | La part des logements individuels est très élevée et est trois fois supérieure à la moyenne du secteur (32%) Très faible taux de logements sociaux. Les statuts d'occupation montrent la prédominance des propriétaires occupants et la faible proportion de locataires notamment du parc locatif social. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | nr %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 96% | |
| Part de logements inconfortables : | 4% | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 2.9% | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 11% | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 82% | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|--|
| Nombre de logements sociaux : | 9 | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 11 % T3 : 45 % T4 : 33 % T5 et + : 11 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 9 | Remarque : les 16 demandes enregistrées en 2001 étaient en rapport avec la livraison du premier programme de logement social de la commune (9 logements - PLA/PLALM) réalisé par l'OPAC du Rhône. |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | -44 % | |
| Offre annuelle : | 0 | |
| Temps d'attente théorique : | ind | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|---|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 2.2/an | Depuis 1999 le rythme de la construction a légèrement progressé pour partie du fait de la construction de 9 logements sociaux sur la période 1999-2004. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 6/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 5/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (9) : 100% PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 11/an | Près des 2/3 des ventes ont concerné du logement d'occasion. |
| Vente de logements neufs : | 4/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 4/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 7/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 12.8/an | |
| dont neuf : | 4.6/an | |
| dont ancien : | 8.2/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR €/ m ² ancien : NR €/ m ² | |

Capacités immobilières

| | |
|---|------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | à définir |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 1.4 % |

■ Les enjeux

Compte tenu de ce qui précède et notamment le faible dynamisme démographique de la commune, 3 enjeux se détaillent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

- La maîtrise de foncier et / ou de l'immobilier,
- Le développement de l'offre locative sociale,
- La production de locatif social conforme à la demande.

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

- En développant une offre de logement social pour 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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



■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

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

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Le parc de logement locatif social est très faible (2.9% des résidences principale) et n'a pas progressé depuis 2001.

■ 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

Néant, pas d'engagement dans le cadre du précédent PLH et pas de réalisation récente

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (65% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires. (alors que 21 % seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

Le faible nombre de demandeurs de logement social s'explique par la faiblesse de l'offre. La construction d'un programme de 9 logements avait suscité un accroissement du nombre de demandeurs qui aujourd'hui, faute de possibilité à Poleymieux, expriment leur besoin sur d'autres communes.

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

- 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),



- 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,
- 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 ne faisant pas partie de l'aire urbaine de Lyon au sens INSEE, n'est pas concernée par les dispositions de la loi SRU. 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.

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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ **Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.**

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

Non concernée

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

La commune de Rillieux-la-Pape est caractérisée par une situation de plateau, à l'articulation de trois territoires : le Plateau Nord (Caluire/Sathonay/Rillieux), le plateau de la Dombes et la première couronne de l'Est Lyonnais. Son relatif isolement géographique, atout pour le développement résidentiel, est un handicap en terme de relation avec le centre de l'agglomération lyonnaise. Depuis la mise en service de l'A46, Rillieux se trouve placée en position d'entrée d'agglomération par le secteur de Vancia et la future ligne forte de transport en commun améliorera ses relations avec Lyon (2007).

Son histoire urbaine et économique est marquée par l'implantation de la ZUP dans les années 70, mais aussi par le développement entre Rillieux-la-Pape et Caluire, dans les années 50, de plusieurs poches d'activités économiques fédérées aujourd'hui sous l'appellation de PERICA.

Territoires en politique de la Ville : La Ville Nouvelle (catégorie 1), la Roue (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 28 367 | Une population en baisse en raison d'une faible attractivité de la commune pendant la période 90-99. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | -0.91%/an | Le nombre de ménages ne s'accroît sensiblement que depuis une période récente. |
| dont solde migratoire : | -1.97%/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 10 654 | Des revenus moyens par ménage inférieurs de 17 % à ceux des ménages du Grand Lyon. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0.03 % | |
| Revenus (DGI 2002) : | 14 622 €/an | Des ménages âgés de 30 à 60 ans plus présents, proportionnellement moins de jeunes ménages et de ménages âgés que dans l'agglomération, expliquant une taille moyenne. |
| Evolution 1998-2002 : | 4 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 1 656 (15.3 %) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 546 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 8% | |
| - part des + 60 ans : | 30% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2.65 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 11 094 | Un parc de logement déséquilibré, avec une majorité de logements locatifs sociaux, une très faible part de logements locatif libres. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.90 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 23 % | |
| Part de logements inconfortables : | 2 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 56.56 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 9 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 36 % | |

Logements sociaux

| | | |
|---|---|--|
| Nombre de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | 6 275 | Une situation apparemment plus favorable qu'ailleurs : |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 16 % T3 : 33 % T4 : 37 % T5 et + : 14 % | - Une pression de la demande sur le parc social faible comparativement aux valeurs de l'agglomération, - Une vacance de 4 % (soit le double de celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération), - Une mobilité à peu près équivalente. |
| Démolition ANRU prévues 2004-2009 : | 200 en 2007 | ...mais des demandeurs plus fragiles économiquement (83 % des demandeurs en dessous des plafonds PLAI (77 % à Lyon, 78 % hors Lyon). |
| Reconstitutions prévues 2004-2009 : | 110 sur site | |
| Observatoire des flux : | OUI | |
| Observatoire de la demande : | OUI | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 1 295 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | + 80 (+ 7 %) | |
| Offre annuelle : | 926 | |
| Temps d'attente théorique : | 1.4 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : oui Terrain situé - angle rue Maryse Bastié et chemin de Neyron - 20 places de séjour.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 46/an | Un rythme de construction en très fort développement ces 3 dernières années. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 83/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 116/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : 2 % PLUS : 62 % PLS : 36 % | Sur les 6 dernières années, le financement PLUS domine le logement social produit sur la commune, mais sur une période récente, l'offre s'oriente en faveur du logement intermédiaire (78 % des financements 2002/2004). |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 228 an | Un marché de l'accession où le neuf et l'ancien s'équilibrent en volume, à des niveaux de prix faibles compte tenu des niveaux atteint récemment sur l'ensemble de l'agglomération. |
| Vente de logements neufs : | 104 an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 14/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 90/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 124/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 8 /an | |
| dont neuf : | 3.6/an | |
| dont ancien : | 4.4 an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 2 009 € / m ² ancien : 900 € / m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|---------------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | Au moins 725 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | logements à définir |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 19 % |

■ Les enjeux

L'image de Rillieux-la-Pape se modifie sous l'influence de l'évolution de l'offre de logements engagée depuis quelques années sur différents secteurs de la commune (Loup Pendu, Vancia...) et du contexte global de pression immobilière sur l'ensemble de l'agglomération.

Les principaux enjeux de la commune en matière d'habitat s'articulent autour des axes de la diversification du parc de logement et de la revalorisation du parc social.

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

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

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

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



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

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

■ Le programme d'action

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

■ 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,
- 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 (ou certains quartiers de la commune) pourraient être considérés comme prioritaires.

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

La part de logements locatifs, privés comme intermédiaires (PLS / PLI), est faible pour une commune disposant d'un pôle d'emploi (PERICA) et dont la liaison avec les pôles d'emplois de l'agglomération tend à s'améliorer (ligne forte de transport en commun). L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation (apprentissage notamment).

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

■ Poursuivre la rénovation urbaine de la Ville Nouvelle :

Rappel des objectifs et état d'avancement :

Le projet urbain a été validé fin 2003 et le programme d'action à l'horizon 2008 qui en découle est le suivant :

Opérations engagées :

- Ligne forte C2 (mise en service 2009),
- Aménagement de la 3^{ème} tranche de l'avenue de l'Europe,
- Réalisation du centre Chorégraphique National Maguy Marin,
- Création du parc d'activités de Sermenaz.

Opérations à engager :

- Reconstruction du centre commercial du Bottet et requalification des galeries commerciales de Piamateur et Verchères 1.
- Première tranche d'un nouveau quartier « les balcons de Sermenaz »,
- Opérations de renouvellement urbain de la Velette,
- Opération de renouvellement urbain des Semailles (démolition et réhabilitation),
- Réhabilitation des logements du quartier Ravel (ERILIA) et du Bottet et avenue de L'Europe (SEMCODA).

56 652 000 € sont consacrés à la rénovation de ce quartier, dont 37 610 000 € pour l'habitat.



| | Nombre de logements |
|--|---------------------|
| Opérations de démolition | 200 |
| sous - total | 200 |
| Reconstruction sur site | 110 |
| sous - total | 110 |
| Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM | 1344 |
| sous - total | 1344 |
| Opérations de réhabilitation de copropriétés | |
| sous - total | - |

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

■ Ceci afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon,

■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) s'est déroulée dans le parc ancien et les copropriétés de la ville nouvelle de 1998 à 2002. Bien que les résultats de l'OPAH soient très satisfaisants, il reste des enjeux à traiter :

■ Des déficiences dans le fonctionnement des copropriétés de la ville nouvelle : peu d'anticipation des travaux par les copropriétaires, peu d'organisation des acteurs, peu de communication...

■ En quartiers anciens, l'OPAH n'a pas permis de traiter certains immeubles dégradés identifiés lors de l'étude.

Parc HLM

Réhabilitation du parc public

| Programme | Nombre de total logements |
|------------------|---------------------------|
| Ville Nouvelle | 1344 |
| La Roue | 332 |
| Rillieux Village | 179 |
| total | 1855 |

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

■ Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

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

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

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Il s'agit désormais de mettre en œuvre une stratégie de peuplement cohérente aux différentes échelles territoriales, infra et supra communales, pour permettre le déploiement de trajectoires résidentielles.

Cette politique 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 antérieurement sur 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 le Grand Lyon. Elle est annexée au présent PLH. Le respect et la mise en œuvre de ses principes directeurs s'imposent à toute nouvelle opération de démolition.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan PLH 2002-2004

| Projets | Réalisés |
|---------|----------|
| 177 | 54 |

Engagements PLH 2005-2007

| Perspectives | Engagements |
|--------------|-------------|
| 130 | 130 |

La commune n'est pas soumise à l'obligation de construire des logements sociaux au titre de la loi SRU. Cependant, Un certain niveau de production est nécessaire pour renouveler l'offre : produits adaptés à la demande, géographiquement et qualitativement.

Entre 2002 et 2004, 54 logements sociaux ont été financés, soit 18 par an, répartis comme suit :

- PLAI : 4 %,
- PLUS : 18 %,
- PLS : 78 %.

Certains projets envisagés n'ont pu être développés sur la période 2002 –2004 mais pourront se concrétiser sur la période 2005-2007

Les projets identifiés à horizon 2005/2007 représentent un minimum de 254 logements.

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 Plateau Nord : 67 % des ménages du secteurs sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

L'observatoire local de la demande (ODLS) a recensé en 2003, 1354 ménages demandeurs d'un logement social sur la commune. 83 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social. Cependant, les premiers résultats de 2004 démontrent une amélioration : Avec un volume de demandeurs stable d'une année sur l'autre, le nombre de ménages avec des revenus inférieurs aux plafonds PLAI est de 78 %.

48 % des demandeurs sont des ménages composés d'une ou deux personnes : couples et « isolés ». Près d'un quart des ménages sont des familles monoparentales et 28 % sont des couples avec enfants. 33 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 30 % un logement de type 3 et 35 % un grand logement (T4/T5/T6).

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Deux opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés sont à l'étude (11 ménages) : l'une sur le secteur des Mercières pour 5 ménages (PLAI), l'autre rue Victor Hugo, secteur Terre Bourdin, pour 6 ménages (3 PLAI et 3 terrains familiaux).



Gens du voyage

Une aire de 20 places de séjour est réalisée à l'angle de la rue Maryse Bastié et du Chemin de Neyron, conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage daté d'avril 2003.

Les leviers d'action généraux

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

■ Les capacités résidentielles de la commune

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | au moins 340 |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | environ 150 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | au moins 235 |
| total | au moins 725 |

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant un fort pourcentage de logements sociaux elle n'est donc pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans deux cas :

- Pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou perdue suite aux opérations de renouvellement urbain,
 - Pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés,
- Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social ou Prêt Locatif Intermédiaire) ou en accession sociale à la propriété ou en location accession (PSLA).

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

Un droit de préemption urbain renforcé est instauré sur les copropriétés du plan de sauvegarde.



■ Le contexte communal

C'est la plus petite commune du Franc Lyonnais. Elle s'inscrit pourtant comme point de repère dans le Val de Saône par la présence du Château et du musée de l'automobile qui surplombe un centre bourg à forte identité patrimoniale. L'OPAC du Rhône, la SCIC habitat et Axiade sont les bailleurs sociaux présents dans la commune.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 1134 | L'évolution des résidences principales est positive, le solde migratoire est important : 2,03 % contre -0,61 % dans le secteur et -0,43% pour le Grand Lyon. La population âgée de plus de 60ans est inférieure à celle du Grand Lyon (29%) et à celle du secteur (32%), La population jeune est comparable à celle du secteur (9%) et deux fois moins importante que celle du Grand Lyon (16%). |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,56 % | |
| dont solde migratoire : | 2,03 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 386 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,39% | Les revenus annuels sont supérieurs à la moyenne du secteur (19 553 €) et par conséquent à celle du Grand Lyon (17 596 €). |
| Revenus (DGI 2002) : | 22 733 €/an | |
| Evolution 1998-2002 : | -7 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 30 (6.3%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 9 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 8 % | |
| - part des + 60 ans : | 27% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,93 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 472 | La part de logements individuels est comparable à celle du secteur (32%) mais elle est largement plus importante que celle du Grand Lyon (18%). La part de logements inconfortables est le double de la moyenne du secteur (2%). Le taux de logements sociaux est supérieur à 20%. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.79 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 30 % | |
| Part de logements inconfortables : | 4 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 22.46 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 16 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 61 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|--|
| Nombre de logements sociaux : | 106 | Le volume de la demande est loin d'être négligeable, la pression de la demande de logements sociaux est très forte et le temps d'attente est long (+ de 10 ans). On note une disproportion entre les types de logements demandés et l'offre de logements existants. En effet, près de 42 % de la demande porte sur les logements de T1 et T2, alors que le parc actuel n'en compte que 20 %. |
| Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2004) | néant | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 20 % T3 : 49 % T4 : 22 % T5 et + : 9 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | Plus de 4/5 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour une personne seule en 2005 = environ 8123 €). Mais 3% seulement des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLA (environ plus de 14 771 € pour une personne seule en 2005). Parmi les demandeurs, les personnes hébergées représentent 34%, suivies des locataires du parc privé (30%) et ceux du parc HLM (27%). |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 73 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 24 % | |
| Offre annuelle : | 7 | |
| Temps d'attente théorique : | > 10 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|---|---|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 15.2/an | Après un rythme de construction de 15 logements/an dans les années 1990, on note un fléchissement à partir de 1999 pour remonter à 9 logements/an en 2002/04. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 6/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 9 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (9) : 31 % PLUS (20) : 69 % PLS : 0 % | 29 logements sociaux (dont 9 PLAI) ont été financés dans la période de 1999/04. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 16 /an | |
| Vente de logements neufs : | 6 /an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 6 /an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0 /an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 10/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 14/an | |
| dont neuf : | 5/an | |
| dont ancien : | 9/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR €/m ² ancien : 1 130 €/m ² | |

Potentiel immobilier et foncier

| | |
|---|------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | +24 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 1,4% |

■ Les enjeux

Compte tenu des indicateurs d'évolution de la commune, du déséquilibre de l'offre par gamme de produits, et de son attractivité résidentielle, les enjeux majeurs à prendre en compte sont liés au développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages à revenus intermédiaires.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En maintenant la proportion de logements sociaux dans le parc de résidences principales,

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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.



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

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

■ Le programme d'action en maintenant la proportion de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005/2010

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 24 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | à définir |
| total | 24 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

- Maintenir la proportion de logements sociaux dans le parc de résidences principales pour répondre à la demande exprimée

Bilan de la programmation 2002 / 2004

Aucun logement social n'a été financé pour la période 2002 / 2004

Perspectives 2005/2007

| | Nombre de logements |
|------------------------------|---------------------|
| Reconstitution ANRU Norechal | |
| total | 24 |

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 Coteaux Ouest .53 % des ménages des Coteaux Ouest ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social soit un ménage sur deux.

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 70 ménages demandeurs de logement social. 42 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 30 % un logement de type 3 et 28 % un grand logement (T4/T5). 83 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social.



Privilégier le partenariat local

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

Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, 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.

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

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Dans les coteaux ouest, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages.

Concernant l'accession, si le marché de l'occasion reste encore accessible aux ménages intermédiaires, celui du neuf est beaucoup trop cher aboutissant à des taux d'effort trop élevés. Il est important de préciser que la commune de Rochetaillée se situe très en dessous des prix du secteur Coteaux Ouest pour le marché de l'occasion (respectivement en moyenne 1 130 € et 2581 €).

Il est proposé de poursuivre sur la communes de Rochetaillée le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité afin de répondre aux besoins des ménages de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle.



Les leviers d'action

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

■ Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Pas de besoins identifiés à ce jour

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

- Identification des besoins par la commune en collaboration avec les différents partenaires locaux,
- Produire du logement social « adapté » (PLAI).

Les leviers d'action

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés à ce jour

Rochetaillée-sur-Saône compte 4 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 11 logements (9 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.



■ Le contexte communal

La commune est située en limite nord de l'agglomération, en rive droite de la Saône, à 20 kilomètres du centre de Lyon. La gare permet de relier le centre de l'agglomération en 15 minutes. Son implantation (à la fin du 19ème siècle) a contribué à la création d'un centre village autour des cités SNCF. Néanmoins, la voie ferrée coupe Saint-Germain-au-Mont-d'Or du Val de Saône et renforce sa fonction de point d'articulation entre le massif du Mont d'or au sud et la plaine agricole de Chasselay et des Chères au nord.

Territoires en politique de la Ville : NON
Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 2385 | L'évolution des résidences principales satgne, le solde migratoire est deux fois plus faible que dans le secteur |
| Population 2004 (RGP 2004) : | 2317 | (-0,61 %) et encore plus faible par rapport au Gand Lyon |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2386 | (-0,43%). |
| dont solde migratoire : | 0,2 % | Les Revenus annuels sont inférieurs à la moyenne du |
| Ménages (RGP 99) : | -1,15 %/an | secteur(19 553 €) légèrement supérieurs à ceux du |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 890 | Grand Lyon (17 596 €). |
| | 0,63% | |
| Revenus (DGI 2002) : | | |
| Evolution 1998-2002 : | 18 314€/ an | Un volume conséquent de ménages à bas revenus. |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 9 % (€ constants) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 63 (7%) | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | 17 | |
| - part des - 30 ans : | 9 % | |
| - part des + 60 ans : | 28% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2,59 | |

Parc de logements

| | | |
|--|---------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | NR | La Part de logements individuels est plus importante que |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | NR %/an | dans le secteur (32%) et plus de trois fois supérieure par |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 61 % | rapport au Grand Lyon (18%). |
| Part de logements inconfortables : | 3 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance : | NON | Taux de logements sociaux supérieur à 20% (31,9% au |
| | | PLH 2002). |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | NR % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 15 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 52 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|----------------|---|
| Nombre de logements sociaux : | 286 | De 2001 à 2003 la demande de logement social a plus |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | | que doublé. La pression de la demande est très forte et |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 11% | le temps d'attente est long (+ de 5 ans). |
| | T3 : 56% | On note une disproportion entre les types de logements |
| | T4 : 31% | demandés et l'offre de logements existants. En effet, |
| | T5 et + : 2 % | près de 1/2 de la demande porte sur les logements T1, T2, |
| Objectif SRU 2005 - 2007 : | Non concernée | T3, alors que l'offre actuelle en petits logements ne |
| | | représente que les 2/3 du parc. |
| Reconstitution prévue 2004/2009 : | oui | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 107 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 118 % | |
| Offre annuelle : | 22 | |
| Temps d'attente théorique : | 5 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|---|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 3.6/an | Après un rythme de construction de 3,6 logements/an dans les années 1990, on note un doublement du rythme à partir de 1999 pour passer à 7 logements/an en 2002/2004. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 5/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 7/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (2) : 2 % PLUS (98) : 98% PLS : % | 100 logements sociaux (dont 2 PLAI) ont été financés dans la période de 1999/2004. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 29 /an | Le volume des ventes porte principalement sur le marché de l'ancien. |
| Vente de logements neufs : | 6 /an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 6 /an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0 /an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 23/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 12.1/an | |
| dont neuf : | 2.5/an | |
| dont ancien : | 9.6/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR €/ m ² ancien : 1 300 € m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|------------|
| Potentiel immobilier et foncier consolidé : | 225 |
| Part du potentiel du secteur PLH : | en attente |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 1,1% |

■ Les enjeux

La commune se caractérise à la fois par la présence d'un parc de logement social significatif dans le secteur et par une demande de logements sociaux tout aussi significative. Le taux de logements sociaux était de 31,9 % lors du PLH 2002. Aussi, plusieurs enjeux peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier,
- Le développement d'une offre diversifiée de logements pour répondre à la demande aux revenus intermédiaires,
- La production de logement locatif social ou très social adapté à la demande et ciblé dans le cadre d'opérations mixtes ou dans le tissu urbain diffus.

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

- En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- En poursuivant le développement d'une offre de logement social 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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

■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | - |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | 49 |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | 176 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | à définir |
| total | 225 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

En proposant une offre ciblée, adaptée à la demande sociale économique et aux types de logements souhaités. Il est possible d'intégrer ces demandes dans les programmes mixtes associant maîtres d'ouvrage privés et sociaux.

■ 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

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

De 2001 à 2003 la demande de logement social a plus que doublé. La pression de la demande est très forte et le temps d'attente est long (+ de 5 ans). On note une disproportion entre les types de logements demandés et l'offre de logements existants. En effet, près de 1/3 de la demande (ODELOS 2003) porte sur les logements T1, T2, T3, alors que l'offre actuelle en petits logements ne représente que les 2/3 du parc. Près de 3/4 des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (revenu maximum pour une personne seule en 2005 = environ 8123 €). 1/10 des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLA (environ plus de 14 771€ pour une personne seule en 2005).



Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.

Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. D'autre part, elle compte plus de 20 % de logements sociaux (à confirmer Taux de logements sociaux SRU 2004). Le droit de préemption urbain pourra donc être motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi, pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre ou répondre à des besoins spécifiques. 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

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

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

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



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Parc privé

Saint Germain au mont d'or compte 3 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 29 logements (12 propriétaires occupants et 17 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

Malgré une situation qui inscrit la commune dans le territoire du Val de Saône, Saint-Romain-au Mont-d'Or est avant tout un village du Mont-d'Or. La façade orientale du massif, dont les versants se prolongent jusqu'au bourg, met en valeur le village ancien très pittoresque. Le relief et les voies de communication isolent le territoire communal et l'ont préservé d'un développement urbain trop important.

Saint-Romain-au Mont-d'Or jouit d'une forte attractivité résidentielle confrontée à un faible potentiel de développement. Le bâti ancien est déjà très investi et le foncier disponible est rare.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|--------------------|--|
| Population (RGP 99) : | 948 | La population de Saint Romain a progressé de façon significative depuis 1990. Néanmoins, en 1999, la part des moins de 30 ans était très faible comparativement aux moyennes du Grand Lyon et du Val de Saône (5% contre 16% et 9%). |
| Population 2004 (RGP 2004) : | 1151 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0,53 % | |
| dont solde migratoire : | 0,00 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 356 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 1,59% | |
| Revenus (DGI 2002) : | 25 841€ | Le niveau de revenu des ménages est très élevé comparativement aux revenus moyens du Grand Lyon (17 600 €) et du Val de Saône (19 553 €) et il progresse entre 1998 et 2002 de façon plus significative que sur le territoire Val de Saône (10% contre 4%). A l'inverse la part des allocataires CAF à bas revenus est faible (3,6% contre 8.9% dans le secteur Val de Saône et 12% pour le Grand Lyon dans son ensemble). |
| Evolution 1998-2002 : | 10 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 15 (3.6%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 7 | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 5% | |
| - part des + 60 ans : | 31% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | nr | |

Parc de logements

| | | |
|--|------------|--|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 412 | Le parc de logement progresse peu entre 2001 et 2004. La part des logements individuels est très élevée (84% contre 32% en moyenne dans le secteur). Le poids des logements inconfortables est équivalent à la moyenne constatée dans l'agglomération. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.57 % | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 84 % | |
| Part de logements inconfortables : | 3% | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance : | Sans objet | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 4.61 % | Les propriétaires occupants représentent 71% des ménages soit un taux très élevé (50% en moyenne dans le secteur). En revanche, le taux de logements sociaux est très faible par rapport à la moyenne du secteur (18.9%) |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 21 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 71 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|--|
| Nombre de logements sociaux : | 19 | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | NC | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 26 % T3 : 48 % T4 : 26% T5 et + : 0 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 8 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | 300 % | |
| Offre annuelle : | 1 | |
| Temps d'attente théorique : | 8 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 6.1/an | 3 logements locatifs sociaux ont été financés entre 1999/2004. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 10/an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 3/an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI (2) : 66 % PLUS(1) : 33 % PLS : % | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 12/an | La vente de logement d'occasion représente les trois quarts de l'activité. |
| Vente de logements neufs : | 3/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 3 an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 0/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 9/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 12.6/an | |
| dont neuf : | 3.1/an | |
| dont ancien : | 9.5/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR € / m ² ancien : NR € / m ² | |

Capacités résidentielles

| | | |
|---|--------------|---|
| Capacités résidentielles consolidées : | 30 logements | La commune bénéficie d'un potentiel identifié de 14 à 16 logements (ZAC du nouveau bourg, îlot du Charroi et Prado) soit 2 années de développement sur la base du rythme de construction constaté ces dernières années. |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | en attente | |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 2 % | |

■ Les enjeux

Compte tenu de ce qui précède 3 enjeux se détachent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

- La maîtrise de foncier et / ou de l'immobilier,
- La tendance marquée au vieillissement de la population,
- L'offre locatif social.

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

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social 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 le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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



■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2005-2010

| | Nombre de logements |
|---|--|
| Reconstitution ANRU Norechal | |
| sous - total | 10 |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | 8 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | 0 au delà de 2010 - Vouidières entre 20 et 30 logements |
| total 2005-2010 | 18 |
| total au delà de 2005-2010 | 20 à 30 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

■ Développer 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

Le parc de logement locatif social est très faible (4.6% des résidences principale) et ne peut pas répondre à la demande dans sa diversité.

Bilan de la programmation 2002/2004

Cinq logements sociaux ont été financés en PLUS en 2004

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (65% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires. (alors que 21 % seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

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

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM (notamment de la question des attributions) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.



Les leviers d'action

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

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, 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.

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

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

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

■ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle** afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon il convient de Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

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

Habitat adapté

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



■ Le contexte communal

Sathonay-Camp, commune de première couronne urbaine, s'inscrit dans la continuité des zones urbaines de Lyon, Caluire-et-Cuire et au delà jusqu'à Fontaines-sur-Saône.

Bien qu'à l'écart des grands axes de communication, l'accessibilité par les modes de déplacements collectifs sont promoteurs : la gare de Sathonay-Rillieux assure une bonne desserte et la mise en service programmée d'une ligne forte de transport en commun plateau Nord-Part-Dieu favoriseront l'attractivité résidentielle.

L'urbanisation s'est développée au XIX^{ème} siècle, autour d'un camp militaire, implanté au cœur du territoire qui occupe près de 34 hectares. La libération programmée des ces terrains constitue une opportunité exceptionnelle de développement pour la commune.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 4 336 | Une population dont le nombre s'affaiblit en raison d'un solde migratoire déficitaire, malgré un nombre de ménages en légère hausse. |
| Population 2004 (RGP 2004) : | non disponible | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | - 0.83%/an | |
| dont solde migratoire : | - 1.87 %/an | |
| Ménages (RGP 99) : | 1 775 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 0.33 % | |
| Revenus (DGI 2002) : | 15 125 €/an | Des ménages aux revenus inférieurs de 23 % à ceux du secteur Val de Saône - Plateau Nord (19 553 €/an), et de 16 % à ceux de l'agglomération (17 596 €/an). |
| Evolution 1998-2002 : | -2% (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 131 (7.4%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | 32 | Des ménages légèrement plus jeunes que dans le secteur PLH, qui ne compte que 9 % de ménages dont le chef de famille est âgé de moins de 30 ans et 32 % de ménages de plus de 60 ans. |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 10 % | |
| - part des + 60 ans : | 29% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 2.42 | |

Parc de logements

| | | |
|--|---------------------------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 1 840 | Un parc de logements dominé par le locatif. |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 0.9 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 23 % | |
| Part de logements inconfortables : | 2 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON mais besoins exprimés | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 34.29 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 20 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 42 % | |

Logements sociaux

| | | |
|--|---|---|
| Nombre de logements sociaux : | 631 | Bien que la tension soit moindre qu'elle n'apparaît en moyenne sur l'agglomération, la demande de logements sociaux est forte et croissante sur la commune et l'offre ne suffit pas à y répondre. |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 19 % T3 : 40 % T4 : 34% T5 et + : 7 % | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 260 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | + 32(+ 14 %) | |
| Offre annuelle : | 72 | |
| Temps d'attente théorique | 3.6 ans | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non
Commune de moins de 5 000 habitants non soumise à l'obligation.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|---|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 5.4 /an | Un niveau de construction bas, mais en augmentation depuis 5 ans, uniquement constitué de logements privés. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 8 /an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 10 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : - PLUS : - PLS : - | |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 40/an | Un marché de l'accession peu animé, en neuf comme en revente, qui présente des prix néanmoins élevés. |
| Vente de logements neufs : | 7/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 1/an | |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 6/an 33/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 9.2/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 1.6/an | |
| dont neuf : | 7.6/an | |
| dont ancien : | | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : 2 735 €/m ² ancien : 1 670 €/m ² | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|---------------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | Au moins 1317 |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | logements à définir |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 2 % |

■ Les enjeux

Sathonay-Camp se distingue des autres communes de l'agglomération en présentant un profil unique :

- Un potentiel de développement de 34 hectares en centre-ville, sur les terrains militaires libérés,
- Une situation géographique au cœur d'un secteur résidentiel attractif (Val de Saône, Caluire et Cuire),
- Un parc de logement présentant une offre locative privée et sociale abondante en regard de sa taille actuelle.

Le défi sera de réussir à gérer un important développement de l'habitat conduisant la commune à doubler sa population. La mise en valeur du potentiel des terrains militaires pour offrir un développement de l'habitat durable et adapté aux besoins des habitants actuels et futurs constitue l'enjeu principal de la commune.

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

- S'appuyer sur la dynamique immobilière pour accroître l'offre de logements en répondant aux besoins de segments de clientèles variés,
- Développer des produits en accession aidée pour fluidifier la chaîne du logement,
- Développer des produits locatifs intermédiaires pour favoriser l'accueil de nouveaux arrivants.



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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE), afin de préserver et d'optimiser le potentiel immobilier et foncier existant,
- En poursuivant les efforts de 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 entamant le renouvellement urbain du parc obsolète ou inadapté,
- 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.

■ **Le programme d'action**

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

■ **S'appuyer sur la dynamique immobilière pour accroître l'offre de logements en répondant aux besoins de segments de clientèles variés**

La chance de la commune est de pouvoir, grâce à une opération d'urbanisme majeure, développer la production de l'habitat en profitant d'une tension sur tous les marchés : accession, locatif, individuel et collectif. La taille de l'opération de la ZAC du Camp permettra de répondre aux attentes de ménages variés : de familles, isolés, personnes âgées en offrant des réponses produits adaptées à chaque besoin.

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

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

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

Si la communauté urbaine décidait de mettre en place des aides pour favoriser ce type de logement, la commune (ou le quartier) pourraient être considérés comme prioritaires.

Dans le cadre de son plan stratégique patrimonial, l'Opac de l'Ain étudie la faisabilité de la vente au détail de l'immeuble Bugey (Boutarey). Une telle offre pourrait également contribuer à la fluidification des parcours résidentiels.

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

La part de logements locatifs accessibles aux ménages à revenus intermédiaires (PLS ou libres à loyers raisonnés) mériterait d'être développée pour répondre aux besoins des actifs du bassin d'emplois.

L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle.

La mise sur le marché d'une offre adaptée aux familles (individuel et produits alternatifs à l'individuel) répondra à une demande latente sur le secteur.



Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

Ceci afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

- Généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon dans les fonciers maîtrisés

- Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Aucune opération engagée.

Parc HLM

Les opérations de réhabilitation du patrimoine de l'OPAC de L'AIN ne sont pas encore programmées, mais plus de 300 logements devraient faire l'objet de réhabilitation lourde sur les secteurs Manutention, Boutarey et Le Camp (Avenue Paul Delorme, Avenue de Pérouge et rue du Val de Saône).

- Entamer le renouvellement urbain du parc obsolète ou inadapté

Sathonay-Camp n'a pas de site concerné par le Contrat de Ville de l'agglomération lyonnaise 2003-2006. Cependant, l'OPAC de L'Ain s'interroge sur l'opportunité de réaliser des opérations de démolition-reconstruction sur certains immeubles où la réhabilitation serait trop coûteuse. Par ailleurs, la Société Régionale d'HLM doit réaliser une opération de démolition et reconstruire sur la commune.

En cas de démolition partielle ou totale des logements, le principe de la reconstitution complète des logements constituera le préalable aux décisions de faire.

Opérations envisagées pour le volet habitat (non encore programmées)

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations de démolition | |
| total | 105 |
| Reconstitution de l'offre et diversification sur site | |
| total | 19 |
| Reconstitution de l'offre HLM sur la commune | |
| total | 60 |

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

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan PLH 2002-2004

| Projets | Réalisés |
|---------|----------|
| 60 | 0 |

Engagements PLH 2005-2007

| Reconstitution | Développement |
|----------------|---------------|
| 39 à 44 | 46 |



La commune n'est pas soumise à l'obligation de construire des logements sociaux au titre de la loi SRU. Les projets envisagés n'ont pu être développés sur la période 2002 –2004 (foncier non libéré).

Projets futurs

| | Nombre de logements |
|---------------------|---------------------|
| Reconstitution | |
| sous - total | 44 à 59 |
| Développement | |
| sous - total | 46 |
| total | 90 à 105 |

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 au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur : 67 % des ménages du secteur Plateau Nord-Val de Saône sont éligibles aux logements financés en PLUS. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

ODELOS a recensé au 1er juillet 2003, 260 ménages demandeurs de logement social. 38 % des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 35 % un logement de type 3 et 25 % un grand logement (T4/T5) . Ils proviennent pour près de 47 % des ménages des communes du Val de Saône. 80 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social.

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Trois plaintes pour insalubrité/indécence ont été enregistrées par la commune en 2005.

Les leviers d'action

■ Optimiser les ressources foncières et immobilières

Les capacités résidentielles de la commune

| | Nombre de logements |
|---|-------------------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 317 à 332 |
| Reconstitution ANRU | |
| sous - total | - |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | 1 000 à 1 100 |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | non défini |
| total | au moins 1 317 à 1 432 |



Bien qu'abondante eu égard à la taille de la commune, les disponibilités foncières dédiées à l'habitat constituent des ressources limitées, si l'on se place sous l'angle des disponibilités du secteur Plateau Nord et Val de Saône.

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

Exercice du droit de préemption urbain

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

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

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



■ Le contexte communal

Sathonay-Village, commune du Franc Lyonnais, se situe à la charnière de deux paysages contrastés : le vaste plateau agricole qui s'étend au nord et se fond progressivement dans le paysage voisin de la Dombes, et le vallon du Ravin. Le centre de la commune, composé de fermes traditionnelles, est très vite circonscrit par le tissu pavillonnaire. Le secteur des Verchères constitue le dernier espace de développement important jouxtant le centre. Son urbanisation conforterait l'homogénéité et la lisibilité du cœur de Sathonay-Village.

Territoires en politique de la Ville : NON
Soumise à la loi SRU : NON

Population

| | | |
|---|-------------------|---|
| Population (RGP 99) : | 1693 | L'évolution des résidences principales est dans une trajectoire croissante, le solde migratoire est positif alors que le secteur (-0,61 %) et le Grand Lyon(-0,43 %) accusent un taux négatif. |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,13 % | |
| dont solde migratoire : | 1,69 %/an | La population âgée de plus de 60 ans est nettement inférieure à celle du Grand Lyon (29 %) et à celle du secteur (32%), |
| Ménages (RGP 99) : | 545 | |
| Croissance annuelle 1990-1999 : | 2,38% | La population jeune est trois fois plus faible que celle du secteur (9%) et cinq fois moins importante que dans le Grand Lyon (16%). Cela témoigne de l'accroissement récent de la population par une population familiale (30-60 ans). |
| Revenus (DGI 2002) : | 25 129 € | Les revenus annuels sont très nettement supérieurs à la moyenne du secteur (19 553 €) et à celle du Grand Lyon (17 596 €). |
| Evolution 1998-2002 : | 2 % (€ constants) | |
| Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2003) : | 11 (1.8%) | |
| Bénéficiaires du RMI (CAF 2003) : | nd | |
| Age du chef de ménage (RGP 99) | | |
| - part des - 30 ans : | 3% | |
| - part des + 60 ans : | 23% | |
| Taille moyenne des ménages (RGP 99) : | 3 | |

Parc de logements

| | | |
|--|-----------|---|
| Résidences principales (DGI 2004) : | 613 | La part de logements individuels, prédominante, est plus du double par rapport au secteur (32%) et quatre fois supérieure à la moyenne communautaire (18%). |
| Evolution récente (DGI 2001-2004) : | 2.69 %/an | |
| Part de logements individuels (RGP 99) : | 91 % | Le taux de logements sociaux est très faible. |
| Part de logements inconfortables : | 1 % | |
| MOUS saturnisme-insalubrité-indécence : | NON | |
| Taux de logements sociaux (SRU 2004) : | 2.94 % | |
| Taux de locataires privés (RGP 99) : | 10 % | |
| Taux de propriétaires occupants (RGP 99) : | 87% | |

Logements sociaux

| | | |
|--|--|--|
| Nombre de logements sociaux : | 18 | Bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son faible peuplement, le déficit de logement sociaux, pour atteindre les 20 % du parc s'élève à 104 logements. |
| Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2004) | 104 | |
| Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2003) | T1 et T2 : 33 % T3 : 39 % T4 : 28 % T5 et + : 0 % | Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits restent importants. |
| Reconstitution prévue 2004/2009 : | 5 | |
| Observatoire des flux : | NON | |
| Observatoire de la demande : | NON | |
| Demandeurs de logements sociaux enregistrés : | 21 | |
| Evolution 2001/2003 (odelos) : | non significatif | |
| Offre annuelle : | non significatif | |
| Temps d'attente théorique : | non significatif | |



Accueil gens du voyage

Aire d'accueil (schéma 2003-2009) : non Commune de moins de 5000 habitant non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.

Construction neuve et marché immobilier

| | | |
|--|--|--|
| Rythme de construction 1990/1999 : | 9.6/an | Après un rythme de construction de 9,6 logements/an dans les années 1990, on note une accélération de la construction qui a doublé à partir de 2002 pour passer à 19 logements/an. |
| Rythme de construction 1999/2004 : | 16 /an | |
| Rythme de construction récent 2002/2004 : (DRE) | 19 /an | |
| Ventilation des logements sociaux financés 1999-2004 (DDE) : | PLAI : % PLUS (9) : 100% PLS : % | 9 logements sociaux ont été financés dans la période 1999/2004. |
| Volume des ventes 2001/2004 : | 21/an | Le volume des ventes du neuf représente plus du double de l'ancien. |
| Vente de logements neufs : | 13/an | |
| - Individuel pur (DRE Sitadel) : | 10/an | Le développement de la commune s'effectue pour quasi uniquement grâce à la construction de maisons individuelles. |
| - Individuel groupé et collectif (DRE ECLN) : | 3/an | |
| Ventes de logements d'occasion : (OTIF2001-2003) | 8/an | |
| Volume des ventes pour 1000 habitants : | 12.3/an | |
| dont neuf : | 7.6/an | |
| dont ancien : | 4.7/an | |
| Prix moyen des logements collectifs : (DRE ECLN 2004 /OTIF 2003) | neuf : NR ancien : NR | |

Capacités résidentielles

| | |
|---|---------------|
| Capacités résidentielles consolidées : | 75 au minimum |
| Part des capacités de la commune du secteur PLH : | à définir |
| Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH : | 4% |

■ Les enjeux

Sathonay-Village présente un profil assez monolithique : parc composé et se développant principalement en logements individuels, population aisée et dans des tranches d'âge homogènes, essentiellement propriétaires de leurs logements. Les enjeux auxquels la commune doit répondre sont des enjeux de mixité sous toutes ses formes : population, génération et produit logements.

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.

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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.

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

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



■ Le programme d'action

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune

| | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| Opérations immobilières | |
| sous - total | 75 |
| Opérations d'aménagement | |
| sous - total | - |
| Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé) | |
| sous - total | à définir |
| total | 75 |

Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses,
- 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

Depuis l'année 2000, où 9 logements ont été programmés (Opac du Rhône), aucun logement à vocation sociale n'a été développé.

| | Nombre de logements |
|--------------------------------|---------------------|
| Reconstitution ANRU Norechal » | |
| total | à définir |

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône. En effet, 65 % des ménages ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement PLUS.

Les demandeurs enregistrés sur la commune sont pour les 2/3 originaires de la commune, et ont moins de 40 ans. Plus de la moitié demandent des grands logements : T4 et T5.

65 % ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS.

Privilégier le partenariat local

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) afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social.



Les leviers d'action

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

Exercice du droit de préemption urbain

La commune comptant moins de 3 500 habitants, 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.

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

■ Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

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

Sathonay Village compte 1 % des logements inconfortables en 1999. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 7 logements (7 propriétaires occupants) et de réduire ce taux de logements inconfortable. Néanmoins, un suivi et une mobilisation sur ce parc devraient permettre de traiter l'ensemble des situations de mal logement.

Parc HLM

Pas de besoins identifiés

Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

■ Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

■ Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés.

Annexes



Capacités résidentielles dans les communes



■ Albigny-sur-Saône

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------|---|----------------------------|------------------------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | à définir | Aménagement du centre bourg et reconversion de la friche CLMS (centre de long moyen séjour) | 53 accession intermédiaire | à définir 2006-2012 |
| Reconstitution de l'offre de logement social suite à une démolition | OPAC du Rhône | Aménagement du centre bourg et reconversion de la friche CLMS (centre de long moyen séjour) | 60 au total | |
| Sous-total | | | 113 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | 184 | |
| Sous-total | | | 184 | |

■ Cailloux-sur-Fontaines

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| Projet fonderie (ZAC) | à définir | à définir | 50 | à définir |
| | SEMCODA | Route des Noyers | 10 | 2006 |
| Reconstitution ANRU | | | | |
| Convention Norenchal | à définir | à définir | 2 | 2008 |
| Sous-total | | | 62 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Noailleux – le Favret | | |
| | | Zone AU2 | | |
| | | Rafin - Zone AUE | | |

■ Caluire-et-Cuire

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | OPAC du Rhône | Chemin de Crépieux | 16 | 2005/2007 |
| | SOGERIM | 63-65, rue Pasteur | 20 | 2005/2007 |
| | ex-concession Renault | | | |
| | George V | Chemin de Crépieux / Longes | 37 lots dont maisons groupées | 2005/2007 |
| | George V | 32 rue de Margnolles | 40 phase 1 : 26 phase 2 : 14 | 2005/2007 |
| | Novelim | 49 rue de Margnolles | 36 | 2005/2007 |
| | Alliance immobilier | 8 route de Strasbourg | 16 | 2005/2007 |
| | Bouygues | 67-71 rue Pasteur | à définir | 2005/2007 |
| | OPAC du Rhône | Secteur de la Rochette | 43 | 2005/2007 |
| | George V | ZAC Saint Clair | 91 | 2005/2006 |
| Sous-total | | | au moins 299 | |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | | Zac St Clair | Environ 45* | 2006/2007 |
| | | ZAC du Centre | 150 * | 2008/2010 |
| Sous-total | | | 150* | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Zone AUE1 | | |
| Sous-total | | | 0 | |

*Les données concernat les ZAC seront affinées en septembre 2006



■ Collonges-au-Mont-d'Or

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | à définir | Centre du vieux Collonges, Rue Gayet | 10 | à définir |
| Hameau des Crêtes | à définir | Trèves de Paques | à définir | à définir |
| Le Clos Bergier | à définir | Trèves de Paques | à définir | à définir |
| Zone U2 | à définir | Trèves de Paques | à définir | à définir |
| Le Centre bourg | à définir | Centre bourg | à définir | à définir |
| Les Chavanes | à définir | Le Bourg | à définir | à définir |
| Sous-total | | | 10 | |
| Reconstitution ANRU Norechal | | | | |
| | OPAC du Rhône | Trèves de Paques | 5 | à définir |
| Sous-total | | | 5 | |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | | Ouest du bourg-Collonges | 77 | à définir |
| Sous-total | | | 77 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Ouest du bourg-Collonges AUD1a | à définir | à définir |
| Sous-total | | | 0 | |
| Total | | | 92 | |

■ Couzon-au-Mont-d'Or

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-----------|
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Les Paupières | 35 à 45 | |
| Sous-total | | | 35 à 45 | |

■ Curis-au-Mont-d'Or

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | Promoteur privé | Près de l'église | 12 | |
| | | La Planche | 4 | |
| | | Montée des Tilleuls | 10 | |
| Sous-total | | | 26 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| Sous-total | | | 76 | |

■ Fleurieu-sur-Saône

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | Promoteur privé | Près de l'église | 12 | |
| | | La Planche | 4 | |
| | | Montée des Tilleuls | 10 | |
| Sous-total | | | 26 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | 20 ha. Zone Na "Cotière" | 26 | |
| | | 16 ha. constructibles | | |
| Sous-total | | | 76 | |



■ Fontaines-Saint-Martin

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| Propriété des sœurs ? | à définir | à définir | à définir | |
| Secteur Fauluzerne ? | à définir | à définir | à définir | |
| Sous-total | | | 0 | |
| Reconstitution ANRU | | | | |
| Norenchal | OPAC du Rhône | Place du 8 mai 1945 | 2 | |
| Norenchal | OPAC du Rhône | Les perrolières | 4 | |
| Sous-total | | | 6 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | AU AUE2 (20 090m ²) | 119 | |
| | | AU AUD2a (19 710 m ²) | | |
| Sous-total | | | 119 | |
| Total | | | 125 | |

■ Fontaines-sur-Saône

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------|---|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| OPAC 69 | | Chemin de Montgay | 8 logements sociaux | 2005-2007 |
| Opportunités nécessitant étude de faisabilité | Non identifié | Site de la Creusette | à définir | à définir |
| Identification mutabilités en cours | Non identifié | Place Carnot | à définir | à définir |
| Sous-total | | | 8 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Le Montgay AUE2 (11750 m ²) | à définir | à définir |
| | | AUD2b (7 039 m ²) | à définir | |
| | | AUD2b (18 700 m ²) | à définir | |
| Sous-total | | | 0 | |

■ Genay

| | Maîtres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------|------------------------------------|---|--------------|
| Opérations immobilières | | | | |
| La roue | à définir | à définir | à définir | à définir |
| Lotissement | à définir | Grande Charrière sud | 5 | au-delà 2008 |
| Ex maison Perrin | OPAC GL | 267, rue de la Gare | 12 | en cours |
| Domaine des Lisières | à définir | Lisères sud | 27 (accession) 7 (logements sociaux) | en cours |
| Sous-total | | | 51 | |
| Opérations réalisées (pour mémoire) | | | | |
| Groupe Saint Jean | Groupe Saint Jean | Proulieu | 13 | réalisé |
| Opération mixte ELIGE | Promoteur | Rue des Mignotières | 24 | réalisé |
| Copropriété les Charmes | SCIC | | 60 | réalisé |
| Logements d'instituteurs | OPAC GL | 339, rue de la Gare | 4 | réalisé |
| Sous-total | | | 101 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Zone AUE1 : 10 970 m ² | 260 | à définir |
| | | Zone AUE2 : 118 730 m ² | | |
| Sous-total | | | 260 | |
| Total | | | 412 | |



■ Montanay

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|---|---------------------|------------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | | Margeon sud (accession à la propriété) | 60 à 70 | 2005 -2010 |
| Sous-total | | | 60 à 70 | |
| Reconstitution ANRU Norechal | | | | |
| | SEMCODA | Centre Bourg, Margeon | 24 | 2005-2007 |
| Sous-total | | | 24 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Zone AUE1 | à définir | à définir |
| | | Zone AUD1a | à définir | à définir |
| | | Margeon Zone AUD1b | à définir | à définir |
| Sous-total | | | à définir | |

■ Neuville-sur-Saône

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | à définir | Montellier Haut (indivi groupé) | 10 à 15 | à définir |
| | à définir | La Vosne (PONS) (ind/collectif) | 70 | à définir |
| | à définir | Ilot SNTI et copropriété (collectif) | 50 à 70 | à définir |
| Sous-total | | | 130 à 155 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Zone AUE2 | 72 | à définir |
| | | Zone AUD1b | | |
| Sous-total | | | 72 | |
| Total | | | 222 à 247 | |

■ Rochetaillée sur Saône

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| Les Libellules | OPAC du Rhône | - | 24 | à définir |
| Secteur de Parrafrey | à définir | - | à définir | |
| Sous-total | | | 24 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| Sous-total | | | 0 | |

■ Saint-Romain-au-Mont-d'Or

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| Reconstitution ANRU Norechal | | | | |
| | OPAC du Rhône | Rue du Charroi | 5 PLUS | 2006-2007 |
| | OPAC du Rhône | Rue du Nouveau Bourg | 5 PLUS | 2006 |
| Sous-total | | | 10 | |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | OPAC du Rhône | ZAC du nouveau bourg | | 2006-2007 |
| | libre | | 4 maisons individuelles | 2006-2007 |
| | Privé | Prado | 4 | |
| Total | | | 8 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) Vouidières | | | | |
| Total | | | 20 à 30 | au delà de 2010 |



■ Rillieux-la-Pape

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|---|-------------------------------|--|---------------------|------------------------|
| Opérations identifiées | | | | |
| Secteur UB2 | | Secteur de l'école Paul Chevallier | 20 | 2008-2010 |
| Reconstitution | OPAC de LAIN | « La Teyssonière » | 50 | programmation 2005 |
| | | Centre Ville Nouvelle (Bottet) | À définir | 2006-2008 |
| | | Zac étudiée | | |
| | | Propriété Merle Rillieux Village | 20 | 2005-2007 |
| | SEMCODA | Vancia | 33 | 2006-2007 |
| | SEMCODA | Rillieux village Rue Général Brosset | 13 | 2006 |
| | SEMCODA | Loup Pendu | 32 | 2005-2007 |
| | SEMCODA | Route du Mas Rillier | 12 | à l'étude |
| | SCIC HABITAT | Les Bruyères | À définir | PLU à modifier |
| | Crédit immobilier de l'Ain | Terres Bourdin, Capitaine Julien | 15 | 2005-2007 |
| | OPAC du RHONE | Mercières | À définir | À définir |
| | OPAC du RHONE | Terres Bourdins | 3 | |
| | George V | 2 rue de la République | 28 | 2006 |
| | SEMCODA | Loup Pendu (rez de Ch. ANPE) | 12 | 2005-2007 |
| | SEMCODA | Vancia (bât. H) | 45 | 2005-2007 |
| | OPAC du RHONE | 2 rue Alexandre Bérard | 3 | 2005-2007 |
| | OPAC du RHONE | Boulevard M.Yves André | 20 | 2006 |
| | OPAC du RHONE | Boulevard M.Yves André | 5 individuels | À l'étude |
| | OPAC du RHONE | Route de Genève | 9 | 2006 |
| | Ex HMF | Route de Genève | 18 | À l'étude |
| | Régie Nouvelle | Route de Strasbourg (La Poste) | 1 | 2005-2006 |
| | Régie Nouvelle | Place Canellas (La Poste) | 1 | 2005 - 2006 |
| | | Secteur Suzaye Rillieux Village | à définir | après 2008 |
| | | Clos Penet (terrains communaux) | à définir | après 2008 |
| | | Ecole Mont-Blanc | à définir | après 2008 |
| Sous-total | | | au moins 340 | |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | Foncière logement | Les Balcons de Sermenaz | 45 | 1ère tranche en 2008 |
| Reconstitution | Opérateur non défini (social) | Les Balcons de Sermenaz | Environ 60 | après 2008 |
| | Opérateur non défini (privé) | Les Balcons de Sermenaz | Environ 45 | après 2008 |
| Sous-total | | | au moins 150 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | Propriété Ouzounian | Route de Strasbourg | | 2008-2010 |
| | Secteur A UE1 | Les Bruyères - (26920 m ²) | 25 | 2008-2010 et 2011-2012 |
| | AU2 - 38 880 m ² | Les brosses | à définir | après 2008 |
| | AU2 - 40 860 m ² | Vancia Sud | 40 | après 2008 |
| Sous-total | | | au moins 235 | |
| Total | | | au moins 725 | |



■ Saint-Germain-au-Mont-d'Or

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------|
| Opérations immobilières | | | | |
| Reconstitution ANRU Norechal | | | | |
| | à définir | | 49 | 2007-2008 |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | | ZAC de la Mendillone | 176 (dont la reconstitution ANRU) | 2007-2008 |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | | à définir | |

■ Sathonay Village

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--|-------------------|---|---------------------|-----------------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | | Les Verchères | 45 | 2007-2008 |
| | | Carrefour entre la route de Saint Trivier et la rue de Rivery | 30 | 2007-2008 |
| Sous-total | | | 75 | |
| Zones d'urbanisation future au PLU (AU indicé) | | | | |
| | | Rivery - Zone AU2 Zone AUD1A | | Au delà de 2010 |

■ Sathonay-Camp

| | Maitres d'ouvrage | Adresse / secteur | Nombre de logements | Echéances |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------|-----------------------------|
| Opérations immobilières | | | | |
| | SNI | Triangle du Génie 165 rue Garibaldi | 46 PLUS | 2006 |
| | Sté Régio. D'HLM | Triangle du Génie | 34 PLUS | 2006 - 2007 |
| | SNI | Triangle du Génie | 10 à 15 PLS | 2006 - 2007 |
| | MARIGNAN | Rue Félix Faure, rue de la Poste | 162 | En deux phases 2006/2008 |
| | OPAC de L'Ain | Terrain du Sytral | 18 | 2006-2007 |
| | CAPELLI - FONTANEL | Rue Garibaldi- Gambetta-Mouth | 27 | 2006-2007 |
| | Avenue Boutarey | 20 à 30 | Au delà de 2008 | |
| Sous-total | | | 317 à 332 | |
| Opérations d'aménagement | | | | |
| | ZAC du Camp | Logements des gendarmes | 600 | Au delà de 2008 |
| | ZAC du Camp | Programme sur terrain de l'actuelle gendarmerie | 400 à 500 | Au delà de 2008 |
| Sous-total | | | 1000 à 1100 | |

Annexes



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



■ Albigny-sur-Saône

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

■ Cailloux-sur-Fontaines

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|--|-------------------------|------------------|----------|-----------------------------------|-------------|
| | SEMCODA | Route des Noyers | 10 | 10 | 2006 |
| Reconstitution Norenchal ZAC de la Fonderie | à définir | | | 8 | 2008 |
| Total | | | | 10 | 2008 - 2010 |

■ Caluire et Cuire

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|------------------------------------|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| OPAC du Rhône | Chemin de Crépieux Construction neuve | collectif | 16 | 16 PLUS CD | Programmation 2005 |
| SOGERIM ex-concession Renault | 63-65, rue Pasteur | collectif | 20 | 5 PLS | PC accordé Emplacement réservé au PLU Programmation DDE 2005 |
| George V | Chemin de Crépieu Longes | maisons individuelles | 37 lots dont maisons groupées | 10 PLS | en attente de l'approbation du PLU |
| George V | 32 rue de Margnolles | collectif | 40 phase 1 : 26 phase 2 : 14 | 14 PLS | PC en cours d'instruction |
| Novelim | 49 rue de Margnolles | collectif | 36 | 9 PLS | Procédure de modification du POS 93 en cours |
| Alliance immobilier | 8 route de Strasbourg | collectif | 16 | 4 PLS | PC en cours d'instruction |
| Bouygues | 67-71 rue Pasteur | 1 ou 2 collectif(s) | A déterminer | A déterminer | Attente du PLU 2005 |
| OPAC du Rhône | Secteur de la Rochette | collectif | 43 | 5 PLUS CD 5 PLAI | Avant-projet à l'étude |
| Sous-total | | | 208 | 68 | |
| Vente de logements | | | | | |
| OPAC du Rhône (ex SNR (CIL 94)) | 6 rue Bissardon | collectif Acquisition amélioration | 7 | 7 | |
| Total | | | 215 | 75 | |

■ Collonges-au-Mont-d'Or

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|---------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------|
| OPAC du Rhône | Trèves de Pâques | collectif | 4 PLUS et 9 PLUS CD | Programmation 2004 |
| Total | | | 13 | |

■ Couzon-au-Mont-d'Or

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



■ Curis-au-Mont-d'Or

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

■ Fleurieu-sur-Saône

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

■ Fontaines-Saint-Martin

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

■ Fontaines-sur-Saône

| Reconstitution de l'offre démolie sur le site de la Norenchal | | | | | | |
|---|--------------------|--------------|------|---------|---------------------------------------|------------------------------|
| Programme | Localisation | Type habitat | PLUS | PLUS CD | Année de financement ou programmation | Nombre de logements restants |
| OPAC du Rhône | La Norenchal | Collectif | | 170 | 2005-2008 | 170 |
| sur le reste de la commune | | | | | | |
| OPAC du Rhône | Quai Jean Baptiste | | 14 | | 2002 livré en 2004 | 8 seront programmés |
| OPAC 69 | Chemin de Montgay | | 8 | | 2005 | |

■ Genay

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|------------------------|-------------------------|--------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|
| 'Domaine des Lisières' | Les Lisières Sud | | 27 | 7 | 2005-2007 opération mixte |
| Total | | | 27 | 7 | |

■ Montanay

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| Reconstitution ANRU | SEMCODA | Centre Bourg, Margeon | 24 | 24 | 2005-2007 |
| Total | | | 24 | 24 | |



■ Neuville-sur-Saône

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

■ Poleymieux-au-Mont-d'Or

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

■ Rillieux-la-Pape

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|
| Secteur UB2 | Secteur de l'école Paul Chevallier | collectif | 20 | 20 | 2007-2008 en attente d'étude urbaine |
| OPAC de l'AIN | « La Teyssonière » | 45 PLUS CD 5 PLAI | 50 (reconstitution) | 50 | programmation 2005 |
| Propriété « Merle » | Rillieux Village | 3 immeubles en collectif | 20 | 4 | 2005-2007 |
| Crédit Immobilier de l'Ain | Capitaine Julien, Terres Bourdin | individuel | 15 | 15 PLUS | 2005-2007 |
| Opac du Rhône | Terres Bourdins | 3 Individuels et 3 terrains | 3 | 3 PLAI | 2005-2007 |
| Opac du Rhône | Mercières | à définir | à définir | à définir | à définir |
| SEMCODA | Vancia | collectif | 33 | 33 PLUS et PLAI | 2006-2007 |
| SEMCODA | Rillieux village Rue Général Brosset | collectif et individuel | 10 + 3 | 13 PLS | Préemption faite |
| à définir | Centre Ville Nouvelle (Verchères - Bottet) | collectif | à définir | 1/3 du programme | 2006-2008 ZAC étudiée) |
| SEMCODA | Loup Pendu | collectif | 32 | 16 PLUS 16 PLS | 2005-2007 Pc délivré |
| SEMCODA | Route du Mas Rillier | collectif | 12 | 12 PLS | à l'étude |
| SCIC HABITAT | Les Bruyères | à définir | à définir | à définir | à l'étude PLU à modifier |
| OPAC DU RHONE | 2 rue Alexandre Bérard | collectif | 3 | 2 PLAI 1 PLUS | 2005-2007 PC obtenu |
| SEMCODA | Loup Pendu (avec Rdc Anpe) | 12 collectifs | 12 | 12 PLS | 2005-2007 PC délivré |
| SEMCODA | Vancia (bât H) | collectif Accession | 30 15 | 30 PLS | 2005-2007 |
| OPAC DU RHONE | Boulevard M. Yves André | collectif | 20 | 10 PLUS 8 PLUS CD 2 PLAI | Prog 2004 PC en instruction |
| OPAC DU RHONE | Boulevard M. Yves André | individuel | 5 | 5 PLAI | à l'étude |
| OPAC DU RHONE | Route de Genève | collectif | 9 | à définir | 2006 |
| EX HMF | Route de Genève | collectif | 18 | à définir | à l'étude |
| REGIE NOUVELLE | Route de Strasbourg (La Poste) | individuel | 1 | 1 PLAI | 2005-2006 |
| REGIE NOUVELLE | Place Canellas (La Poste) | individuel | 1 | 1 PLAI | 2005-2006 |
| Sous-total 2005-2007 | | | 312 minimum | 254 minimum | |
| | Rillieux Village Secteur Suzaye | à définir | à définir | à définir | après 2008 |
| | Ecole Mont-Blanc | à définir | à définir | à définir | après 2008 |
| | Clos Penet-Terrains | à définir | à définir | à définir | après 2008 |
| Total | | | 312 minimum | 254 minimum | |
| OPAC du Rhône | ZAC du nouveau Bourg | collectif | 8 | 4 | Report d'une partie des engagements 2002-2004 |
| Total | | | 4 | | |



■ Rochetaillée-sur-Saône

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| Reconstitution ANRU | SEMCODA | Centre Bourg, Margeon | 24 | 24 | 2005-2007 |
| Total | | | 24 | 24 | |

■ Saint-Romain-au-Mont-d'Or

| Programme adresse | Localisation | Type habitat | Capacité | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|----------------------|-------------------------|--------------|----------|-----------------------------------|--|
| OPAC du Rhône | ZAC du nouveau Bourg | Collectif | 8 | 4 | Report d'une partie des engagements 2002 - 2004 |
| Total | | | | 4 | |

■ Saint-Germain-au-Mont-d'Or

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

■ Sathonay-Camp

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-------------|
| Reconstitution | | | | |
| Sté Régionale d'HLM | Triangle du Génie (reconstitution) | collectif | 34 PLUS | 2006 -2007 |
| SNI | Triangle du Génie | collectif | 10 à 15 PLS | 2006-2007 |
| Développement | | | | |
| SNI | 165 rue Garibaldi | collectif | 46 PLUS | 2005 - 2006 |
| Total | | | 90 à 95 | |

■ Sathonay-Village

| Programme | Localisation adresse | Type habitat | Nombre de logements sociaux | Echéance |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| Reconstitution ANRU « Norechal » | à déterminer | | 5 | à déterminer |
| Total | | | 5 | |