

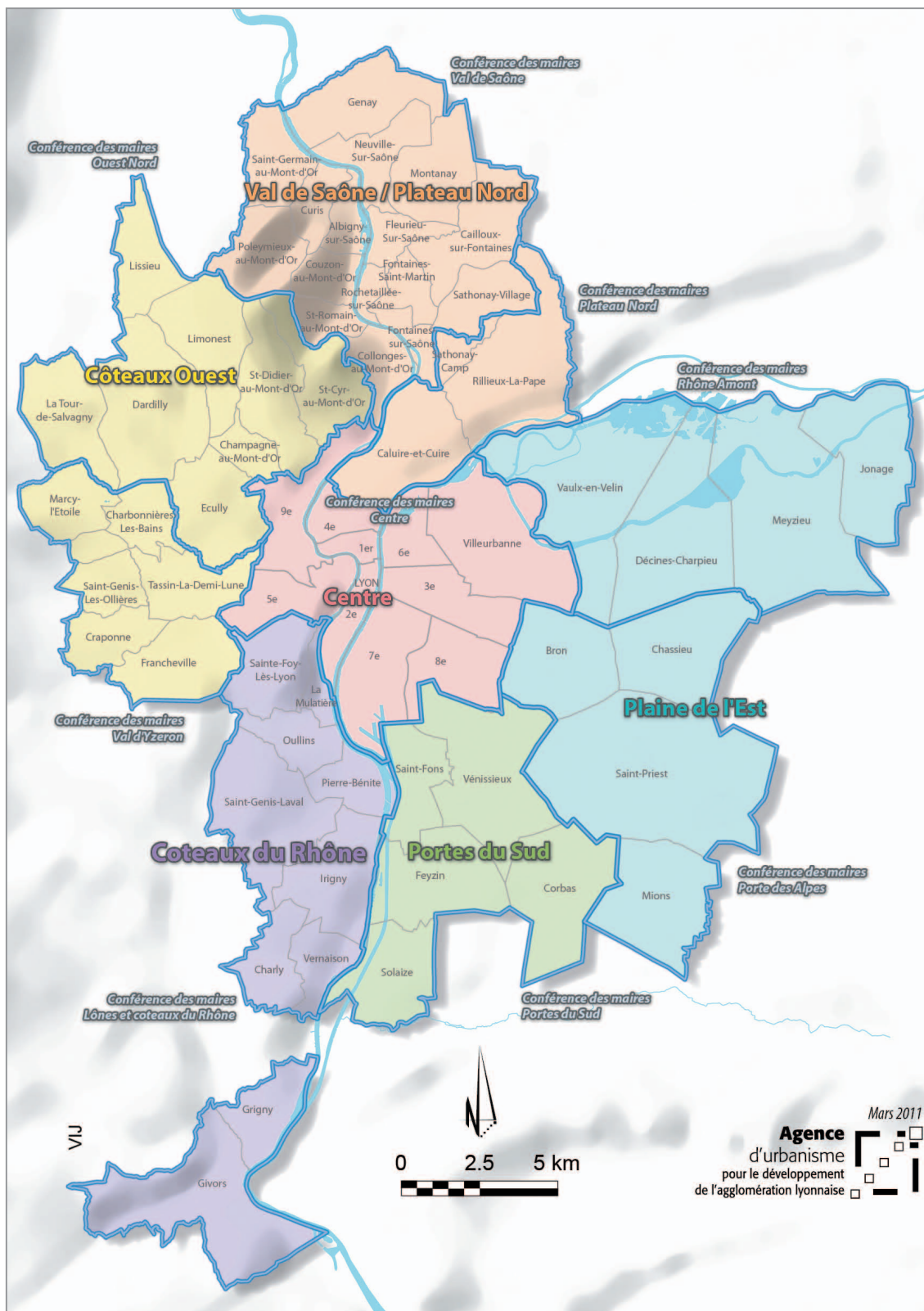
Programme Local de l'Habitat

Lônes et Coteaux du Rhône

Adopté le 10 janvier 2007
Actualisé le 4 avril 2011



Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



SOMMAIRE

LÔNES ET COTEAUX DU RHÔNE

■ CHARLY	3
■ GIVORS	9
■ GRIGNY	17
■ IRIGNY	23
■ LA MULATIÈRE	29
■ OULLINS	35
■ PIERRE-BÉNITE	43
■ SAINT-GENIS-LAVAL	51
■ SAINTE-FOY-LÈS-LYON	59
■ VERNAISON	65
■ ANNEXES	71

Le contexte communal

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	4 246	La commune connaît un développement démographique important depuis 1990, qui s'est infléchi cependant sur la dernière période 1999-2007 (+1.2% / an contre 2% / an entre 1990 et 1999). Cet apport de populations nouvelles a contribué à revaloriser l'occupation résidentielle de la commune : le revenu moyen de ses résidents (42 000 €) est très nettement supérieur à la moyenne du secteur et de l'agglomération (24 600 €). Le revenu médian par unité de consommation est de 26 309€ contre une moyenne d'agglomération de 18 685 €. Il a évolué de 4% entre 2002 et 2007 (agglomération : 3.2%) La population est plutôt âgée : 28.8% des ménages ont plus de 65 ans (agglomération : 22.8%)
Population (RGP 1999) :	3 874	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.12%	
Solde migratoire 99-07 :	1.07%	
Solde naturel 99-07 :	0.05%	
Ménages RP07 :	1 510	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.5%	
Taille des ménages RP 07 :	2.76	
Revenus (DGI 2007) :	42 003	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	44	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	17	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	0.5%	
Part des + 65 ans :	28.8%	
Part des 80 ans et plus :	8.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 565	Le parc de logement est dominé par le logement individuel avec une proportion très forte de propriétaires occupants (plus de 3/4 des résidences principales). La proportion de logements sociaux est quant à elle très faible. La commune est soumise à l'obligation de la loi SRU et contrainte de rattraper progressivement le déficit actuel.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	6.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	88%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	11%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.1%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	1.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	2.6%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	12.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	82.6%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	40	L'offre existante du parc a un déficit sur les très grands logements. Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	273	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 28% T3 : 39% T4 : 32% T5 et + : 2%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	46	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	26	Le rythme de construction est stable depuis 1990 et la construction se fait toujours au profit de l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	29	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	27	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	6/an PLAI : 3.4% PLUS : 75.9% PLS : 20.7%	Le marché de l'immobilier est porté à la fois par l'ancien et par le neuf avec un volume de vente de 1.6 pour 1000 habitants dans le neuf et 2.1 pour 1000 habitants dans l'ancien. Le marché de l'immobilier est peu dynamique dans l'ancien au regard de la moyenne du Grand Lyon (6.8 / 1000 habitants dans l'ancien).
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	37/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	14/an	
- Individuel :	14/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	20/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.1	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	1 549€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	5.2	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

Le programme d'action

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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2011/2013 et perspectives après 2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Sous-total			123	33	2011 à 2013
Opérations immobilières 2013 - 2020					
Sous-total			125	47	

→ Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
42	30	22

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
42	22	24

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
41	28

Bilan anticipatoire SRU 2008-2010 et perspectives de programmation 2011-2013

L'objectif théorique SRU 2008-2010 est de 41 logements. La ville s'est engagée sur 28. En 2008-2009, il y a eu 15 logements financés; il n'y a pas eu de projets programmés en 2010.

L'effort doit continuer à la fois sur la production mais aussi sur le type de produit, à orienter sur les PLUS et PLAI au regard de la réalité de la demande (cf analyse de la demande).

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

35 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

→ 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.
- Poursuivre les incitations au développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont des permis de construire auprès des opérateurs. Ceci s'est fait au travers de l'inscription d'une **servitude au titre de l'article L123-1-16°** mise en place un secteur obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (61% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 2007).

Les besoins exprimés portent principalement sur des logements de types T3 (31.6%) ou T4/T5 (42%). La demande est locale : 66% des demandeurs résident dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône. La demande de jeunes ménages est faible : 16% des demandeurs ont 60 ans ou plus et 55.3% ont entre 35 et 60 ans. Le profil des demandeurs est le suivant : 68.4% des ménages inscrits disposent de revenus inférieurs au plafond du PLAI (contre 82% pour l'ensemble de l'agglomération). Les demandeurs sont principalement des familles avec enfants (42%) et des isolés (42%).

Privilégier le partenariat local

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Aucun besoin spécifique identifié sur le parc privé et HLM.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Aucun besoin spécifique identifié

Le contexte communal

Le territoire de Givors constitue un pôle urbain très bien équipé qui bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel (au bord du fleuve Rhône avec la confluence du Gier, porte du Pilat et au pied du plateau de Mornant). En outre, Givors est très bien desservi par le TER et le SYTRAL.

La commune est située au débouché de la vallée du Gier, et se trouve de fait à l'articulation géographique entre les deux agglomérations de Lyon et de Saint-Etienne, deux piliers de la construction métropolitaine.

La commune de Givors a connu une période très difficile de reconversion industrielle qui se traduit aujourd'hui encore par une série d'indicateurs qui soulignent ses fragilités urbaines et sociales : niveaux de revenus faibles, taux de logements sociaux élevé, centre ville dégradé, forte présence de logements de très mauvaise qualité, pression sur le parc HLM... Toutefois, la commune s'inscrit aujourd'hui dans le desserrement de l'agglomération lyonnaise et bénéficie de fait d'une attractivité nouvelle notamment depuis son adhésion au grand Lyon depuis le 1^{er} janvier 2007.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Givors identifie plusieurs enjeux prioritaires dont l'accroissement mesuré de la population et le développement d'une offre résidentielle équilibrée permettant la diversification de la structure de la population mais aussi les parcours résidentiels des Givordins et l'accueil de nouveaux habitants.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Les Vernes (catégorie 1)

Le Centre Ville (catégorie 1)

Maurice Thorez (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	19 345	Après une baisse de la population entre 1990 et 1999, La commune regagne en population avec un solde migratoire nul mais un solde naturel positif. Au 1 ^{er} janvier 2010, la population s'élevait à 19 461 habitants 81% des ménages sont des ménages à revenus modestes. Le revenu net moyen se situe à 16 237 €, bien au-dessous de la moyenne du Grand Lyon (24 316 €). Le revenu médian par unité de consommation est de 13737 € et a évolué de 3.4% contre 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685 €). Le vieillissement de la population devient une préoccupation importante avec 28.5% des ménages dont le chef a plus de 65 ans (Lônes et Coteaux du Rhône : 26% et Grand Lyon : 23%)
Population (RGP 1999) :	18 437	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.61%	
Solde migratoire 99-07 :	0.01%	
Solde naturel 99-07 :	0.60%	
Ménages RP07 :	7 544	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.48	
Revenus (DGI 2007) :	16 237	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 538	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	735	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.1%	
Part des + 65 ans :	28.5%	
Part des 80 ans et plus :	9.7%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	7 887	Depuis 1999, la progression du nombre de résidences principales est modérée
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	2.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	30%	Le parc de logements se caractérise par le poids du logement social (44.88%) et, en corollaire, par la faiblesse du parc de propriétaires occupants.
Part des logements collectifs (RP 2007) :	69%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	22.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	44.9%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	15.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	37.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	3 540	La proportion de logements sociaux est élevée : 44.88% (23% en moyenne sur le Grand Lyon). Les logements sociaux sont issus du parc HLM (3348 - EPLS 2009) ainsi que par les logements conventionnés dans le parc privé (192). La structure de l'offre laisse apparaître le poids des logements de taille moyenne voire grande propice à une occupation familiale.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 20% T3 : 39% T4 : 33% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	814	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	Non	
Observatoire de la demande :	oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Aire déjà existante	La commune est soumise à l'obligation de réhabiliter l'aire d'accueil de 20 places ou proposer un autre emplacement.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	36	Le rythme de construction augmente depuis 1990 avec un équilibre entre collectif et individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	51	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	74	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	30/an PLAI : 1.3% PLUS : 86.7% PLUS CD : 8.7% PLS : 3.3%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	136/an	Les prix sont en -dessous des prix moyens du secteur Lones et Coteaux et du Grand Lyon.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	38/an	
- Individuel :	20/an	
- Collectif :	18/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	90/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.4	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	2 148 €	
Ancien (OTIF 2008) :	1 454€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.7	

Les enjeux

La diversification de l'offre de logement, la poursuite des politiques de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne constituent les enjeux forts de la commune de Givors.

Depuis de nombreuses années la commune a impulsé une politique ambitieuse de renouvellement urbain sur le quartier des Vernes et sur le centre ville. De même, le développement de constructions et la réhabilitation de logements dans le parc privé contribuent à amorcer une diversification de l'offre et de nouvelles dynamiques immobilières.

Givors vient de repasser la barre des 20 000 habitants. La commune souhaite préserver un cadre de vie attractif et compte tenu des capacités résidentielles de la commune et des nouvelles contraintes générées par les 3 plans de prévention des risques d'inondation et les 2 plans de prévention des risques technologiques (prescrits ou d'ores et déjà approuvés), il conviendra de produire un habitat économe et d'optimiser les capacités immobilières et foncières.

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

- en s'appuyant sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et attirer de nouveaux habitants,
- en poursuivant le renouvellement urbain du centre ville et du quartier des Vernes.

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (Grenelle 2, RT 2012...), afin de préserver et d'optimiser le potentiel immobilier et foncier existant en particulier sur les secteurs historiquement urbanisés,
- en poursuivant les efforts de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

- en traitant les situations de mal logement dans le parc existant,
- en améliorant les dispositifs de connaissance des besoins et d'accès au logement ,
- 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

Compte tenu des enjeux spécifiques de la commune de Givors en matière d'habitat, l'engagement d'une réflexion plus approfondie sur les questions des besoins et des potentialités foncières et immobilières est à prévoir pour préciser le programme d'action ci-après.

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

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

Les capacités résidentielles 2011-2013 et perspectives à plus long terme

Pour répondre aux enjeux d'attractivité, il convient d'accélérer le rythme de construction neuve et d'orienter en priorité les opérations vers des produits en accession libre et en locatif intermédiaire. Il convient également de poursuivre la recherche de foncier urbanisable notamment en renforçant la densité et en mobilisant les secteurs mutables.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Givors développement	Rue gambetta	20	5	En cour de pré-commercialisation
	AST	Chemin des Cornets	13	0	En cours en lien avec l'Etat
	Sofiralp	43 rue de l'égalité	20	9	2011
	Icade	15, rue Marcel Paul	32	8	2012
	Semcoda	Rue Pierre Sépard	20	0	2012
	Givors développement	jardins ouvriers de VMC	20	0	2013
	A déterminer	12/14 Jean Marie Imbert	7	0	2013
	Mariaux	5 rue Gagarine	40	8	2013
	A déterminer	Plateau de Montrond	60	0	2013
	Opac 69	Plaine Robinson	15	0	2013
	Alliade	28, rue du bourg	24	4	2013
	Sous total		271	34	

Opérations immobilières 2011- 2013, reconstitution de l'offre de logement social (convention ANRU)					
	Opac 69	43 rue de l'égalité	24	24	2011
	Opac 69	Rue Pierre Sépard	25	25	2012
	Opac 69	Plaine Robinson	33	33	2013
Sous-total de la reconstitution		82	82		
Total général		353	116		
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	Fondation Bertelon	site de la fondation Bertelon	À déterminer	A déterminer	
	A déterminer	Ilôt Palais des sports / centre technique Rue Auguste Delaume	À déterminer	À déterminer	
	A déterminer	Ilot salengro / Zola	100	À déterminer	
	Givors développement	Le bouchage	24	0	
	Nexity	La rama	38	0	
	Foncière logement	Pointe nord	30	0	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A préciser	Gourd du Lac	A préciser	A préciser	

→ Les leviers d'action

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

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse du potentiel détaillé ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité 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).
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

- réaliser des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrage privés et sociaux,
- réaliser, suivant la localisation dans la commune, soit, des logements locatifs sociaux classiques (financement de type PLUS) dans les secteurs où il y en a peu, soit des logements locatifs intermédiaires conventionnés (financement de type PLS) ou 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.

Poursuivre le développement d'une offre de logement social pour répondre aux besoins des populations modestes, tout en favorisant la mixité sociale dans les opérations et sur le territoire

La commune souhaite maintenir son taux SRU. La programmation s'articule autour de la reconstitution de l'offre ANRU à terminer ainsi qu'un développement modéré dans les constructions neuves (20 à 30% d'unités de logement social dans les opérations neuves).

En terme de développement, une cinquantaine de logements sociaux pourraient ainsi être programmée. La captation de

logements sociaux dans le parc privé pourrait permettre également de conventionner au moins 40 logements.

Favoriser le développement d'opérations en accession sociale et abordable

Le développement de produits en accession sociale et abordable, permet :

- de répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels,
- d'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo - accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans l'hyper centre de l'agglomération et les actifs du bassin d'emploi,
- d'améliorer le taux de rotation dans le parc locatif social et de libérer une offre de logement.

Les coûts immobiliers constatés permettent de développer une offre en accession sociale, d'autant que le projet ANRU permet aux projets immobiliers de sortir en TVA 5.5%.

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

La commune est située dans un bassin d'emplois qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique. Mais la commune de Givors constitue également un marché de report vis-à-vis de Lyon et du centre de l'agglomération mais aussi des communes environnantes, ce qui explique une autre partie des besoins en logements.

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, est faible : il représente 15.8% des résidences principales (parc locatif privé). L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle.

Poursuivre le renouvellement urbain du centre ville et du quartier des Vernes pour valoriser leur potentiel économique, urbain et humain

Les quartiers des Vernes et du Centre ville sont classés en catégorie 1 dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, et le quartier des tours Maurice Thorez en catégorie 3.

240 logements ont été démolis depuis 2000, la convention ANRU porte sur 156 logements démolis dont 113 sont à reconstituer sur Givors et Grigny et 43 seront à reconstituer sur d'autres communes du Grand Lyon. A ce jour, il reste 33 logements à programmer sur Givors en 2011. La reconstitution sur la commune sera ainsi terminée en 2013 avec les dernières livraisons.

La convention ANRU prévoit :

- Pour le quartier des Vernes, de nouveaux programmes d'habitat en locatif libre au nord du quartier, la redéfinition de la centralité du quartier et des aménagements d'espaces extérieurs.
- La requalification du centre ville notamment par la reconquête des espaces publics et d'îlots dégradés, et par la poursuite des actions de résorption de l'habitat insalubre. Trois secteurs à enjeux ont été identifiés : le secteur de la gare, le secteur Zola/Salengro/ Longarini et le secteur du « vieux Givors ».

Sur le secteur centre :

Depuis 2002, deux programmes d'actions de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en œuvre sur la commune de Givors. En 2010, l'État, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la commune de Givors, la Communauté urbaine de Lyon et la région Rhône-Alpes, se sont engagés au travers d'un PIG Habitat dégradé à la poursuite de ces actions dans la mesure où des adresses doivent encore faire l'objet d'une intervention (cf chapitre suivant sur la réhabilitation du parc privé).

44 logements sociaux d'Immobilier Rhône Alpes ont également été réhabilités.

L'intervention passe aussi par une diversification de l'offre de logements :

- construction de 13 logements sociaux, rue Salengro (réalisée),
- opération Prévert / sépard avec la construction de 45 logements : 25 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété (en cours fin 2010),
- construction de 24 logements sociaux, rue de l'égalité (en cours fin 2010),
- projet d'aménagement des cœurs d'îlots Salengro / zola : acquisitions foncières, ouverture de l'îlot et création d'une offre de logements en cohérence avec les capacités du marché givordin, transfert du stationnement.

Sur Les Vernes :

- réhabilitation totale du parc locatif social (réalisée),
- démolition de logements : 156 logements J. Duclos et 84 logements L. Michel (réalisée),
- requalification des parties communes Jean Moulin (réalisée).
- Diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité :
 - logements en locatif libre sur la Pointe Nord (Foncière Logement),
 - Opération Duclos : programme mixte Habitat / services publics (étude de programmation en cours).

■ Aménagement de proximité du secteur Jean Moulin.

Par ailleurs, le quartier Maurice Thorez, classé en catégorie 3 dans le cadre du CUCS, fait l'objet d'une réhabilitation du parc locatif existant soit 152 logements répartis sur 3 tours.

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

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

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

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

Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle en particulier sur les secteurs historiquement urbanisés

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, a fortiori dans une commune dont les capacités résidentielles sont limitées, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

A l'échelle du centre-ville (1 500 logements dont 500 logements sociaux), la lutte contre l'habitat indigne est un enjeu fort qui vise à la fois à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à remettre sur le marché des logements vacants. La structuration des copropriétés est également recherchée. Plusieurs OPAH (1993, 1995, 2000, 2003, 2005), un protocole de lutte contre l'Habitat indigne (2002 à 2007 prorogé jusqu'en 2008 - 82 immeubles traités et 130 logements traités) et des opérations de « curetage » ont déjà permis une amélioration significative de l'état du parc.

Néanmoins, une partie du parc ancien du centre reste dans un état préoccupant de dégradation. Les difficultés faisant obstacle à leur traitement sont liées à :

- L'importance des travaux à engager sur un bâti de qualité patrimoniale modeste au regard des faibles capacités financières des propriétaires et parfois de leur difficulté d'appréciation de la réalité des travaux à engager.
- La nécessité de relogements des occupants rendus difficiles en l'absence d'un parc de logements définitifs ou temporaires adaptés, ou en raison des situations des occupants.
- La présence de copropriétés dont la structuration complexe contraint l'engagement d'opérations de requalification du bâti.
- Le contexte local de mutations successives de propriété impliquant souvent une carence des propriétaires dans le suivi de leur parc.

Par ailleurs, en périphérie immédiate du centre, d'autres quartiers anciens présentent des situations entrant dans le cadre de l'habitat indigne :

- Les secteurs de la Freydière et les Cornets, regroupant un ancien habitat ouvrier individuel et collectif lié aux anciennes industries et datant de la fin 19^e et du début du 20^e siècle.
- Le secteur des avenues Jean Ligonnet et Victor Hugo En ce qui concerne en particulier des immeubles collectifs datant de la reconstruction après la seconde guerre mondiale.

Aussi, un PIG Habitat dégradé est actuellement en cours (2010/2014) afin d'intervenir et de renforcer les actions de requalification urbaine du centre et d'intervenir sur les nouveaux secteurs pour lesquels des besoins ont été identifiés.

Parc HLM

Au-delà des interventions précédemment détaillées dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le centre-ville et les Vernes, le quartier Maurice Thorez inscrit en CUCS fait actuellement l'objet d'une réhabilitation de son patrimoine. Par contre, des problèmes de vétusté (immeuble Jean Cagne par exemple) et de vieillissement des logements (secteurs Yves Farges et Ambroise Croizat) ont été repérés sur d'autres quartiers mais aucune intervention n'est pour l'instant projetée. Les interventions sur le parc existant seront à prévoir et à financer sur les fonds propres des organismes.

■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

Pour la commune de Givors, la diversification et le développement de l'offre constituent les enjeux prioritaires, néanmoins la réponse aux besoins en logement des populations modestes nécessite la poursuite des actions engagées notamment en matière d'observation et d'attribution des logements sociaux et en matière de réponse à des besoins spécifiques

Améliorer les dispositifs de connaissance et d'accès et de mobilité dans les logements

Privilégier l'observation et le partenariat local

Une instance locale de l'habitat et des attributions (observatoire de la demande de logements locatifs sociaux) a été mise en place à Givors. Cette instance permet de rassembler tous les acteurs de l'habitat du territoire et d'être un lieu d'échange et de partage des informations. Également, une bourse au logement a été mise en place, permettant d'accélérer l'accès au logement de demandeurs en attente, de traiter des situations prioritaires d'accès au logement, ou de travailler sur une offre d'habitat spécifique au regard des besoins identifiés.

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

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Elle sera poursuivie et développée, à partir d'une connaissance partagée des besoins et de la demande exprimée, en s'appuyant sur l'Instance locale de l'habitat et des attributions et en participant aux Commissions Locales d'Attribution des différents bailleurs du territoire.

ODELOS donnait les éléments suivants au 1^{er} janvier 2008 : 805 ménages sont en attente d'un logement à Givors. La demande interne représente 554 demandeurs, la demande externe 251.

Plus d'un demandeur sur 2 a moins de 40 ans. Une hausse de la précarité des ressources est observée : augmentation des contrats CDD ou intérim, RSA. 78% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

La pression est relative : 3.5 demandeurs pour une offre mais une plus forte tension est observée sur les T1 et les T5.

Il est important de noter une prédominance des demandes en mutation.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

Certaines situations peuvent être identifiées et nécessiter le développement d'une offre d'habitat adapté (PLAI) pour répondre à des besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche concertée et sur mesure. Actuellement, des situations de handicap sont repérées et devraient être solutionnées par la création de logements adaptés (ex : projet de l'Opac 69, rue de l'Égalité).

Gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation de réhabiliter l'aire d'accueil de 20 places situé le long de l'A47. Des réflexions partenariales sont en cours pour envisager une autre localisation.

Hébergement temporaire

Le foyer du Moulin est inscrit au plan de traitement des Foyer de Travailleurs Migrants (198 logements).

134 places sont affectées au Foyer de Travailleurs Migrants et 41 places au CADA. La partie du foyer affectée au CADA a été réhabilitée. L'enjeu porte sur la réhabilitation globale de ce foyer, qui se fait à ce jour petit à petit par unité de vie.

Le contexte communal

Grigny, comme Givors, voit de nombreux indicateurs de vitalité, économique comme résidentielle, passer au vert. Ces deux communes constituent un pôle urbain très bien équipé, très bien desservi par le TER et qui bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel (au bord du fleuve Rhône avec la confluence du Gier, porte du Pilat et au pied du plateau de Mornant).

Le pôle de Givors-Grigny situé au débouché de la vallée du Gier, se trouve de fait à l'articulation géographique entre les deux agglomérations de Lyon et de St-Etienne, deux piliers de la construction métropolitaine. Il est porte d'entrée du Grand Lyon quand on arrive de Saint-Etienne, porte d'entrée de Saint-Etienne Métropole quand on arrive de Lyon.

La commune de Grigny affiche une volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et d'attirer de nouveaux habitants dans un objectif de diversification de la population. Ainsi, la commune souhaite remettre à niveau le parc privé et garantir une mixité du parc public, et diversifier l'offre de logement.

Le territoire communal compte 3 entités urbaines spécifiques :

- Le centre ville avec son prolongement sur le secteur AU
- Le Vallon - Jayon
- Les Arboras

Territoires en politique de la Ville : OUI

Le Vallon Jayon – catégorie 2

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	8563	<p>Entre 1999 et 2007, le nombre d'habitants a progressé de 1.07% par an grâce à un solde migratoire et un solde naturel positifs. De même, le nombre de ménages progresse encore plus fortement sur la même période. Il y a eu une accélération de la progression démographique depuis 1990.</p> <p>En 2007, la part des ménages des chefs de ménages de plus de 65 ans est moins élevée à Grigny que sur le reste du secteur (20.5% contre 26% pour le secteur et 22.8% pour l'agglomération).</p> <p>Le niveau des revenus moyens est modeste (19 420 € contre 24 594 € pour l'agglomération et 24 922 € pour le secteur). Le revenu médian par unité de consommation est de 16 949 € et a évolué de 7.3% entre 2002 et 2007 alors que celui de l'agglomération a évolué de 3.2% (18 685 €) uniquement .</p>
Population (RGP 1999) :	7873	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.07%	
Solde migratoire 99-07 :	0.32%	
Solde naturel 99-07 :	0.75%	
Ménages RP07 :	3340	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.9%	
Taille des ménages RP 07	2.51	
Revenus (DGI 2007) :	19 420	
Evolution 2006-2007 (€ constants)	2%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	458	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF):	188	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.4%	
Part des + 65 ans :	20.5%	
Part des 80 ans et plus ::	5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3514	<p>Le regain d'attractivité de la commune se confirme depuis 2005 conduit à une progression forte du nombre de résidences principales.</p> <p>Le parc de logement se caractérise par le poids du logement social (32%) et en corollaire par la faiblesse du poids des locataires du parc privé (18.3%).</p>
Evolution récente (DGI 2005-2009) :	4.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	42%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	57%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	7.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	32%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007)	49.9%	

Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	1123	La proportion de logements sociaux est élevée : 32% du parc des résidences principales contre 23% en moyenne. Elle tend à diminuer depuis 2000 du fait de la dynamique du marché immobilier privé neuf. Par ailleurs, la structure de l'offre laisse apparaître le poids des logements de taille moyenne propice à l'accueil de petites familles.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 : 4% T2 : 15% T3 : 43% T4 : 30% T5 et+ : 8%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :			
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	133		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	2		
Observatoire des flux :	NON		
Observatoire de la demande :	NON		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui		une aire d'accueil de 10 places existe à proximité de la ZAC de Chantelot.
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL			
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	23	La commune enregistre depuis 2000 une dynamique immobilière nouvelle, confirmant l'attractivité résidentielle de la commune et son rôle de marché de report vis-à-vis de Lyon.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	74		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	85		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	20 / an PLAI : 0 PLUS : 4% PLS : 96%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	121/an	Sur la période récente, la production de logements sociaux est faible et a été centrée sur le produit PLS accessible à des ménages aux revenus intermédiaires.	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :			
- Individuel :	3/an		
- Collectif :	48/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	62/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :			
dont neuf (ECLN 2007) :	11.8		
dont ancien (OTIF 2008) :	4.4		
prix moyens des logements collectifs			
Neufs (ECLN 2007) :	2782 €		
Ancien (OTIF 2008) :	1861€		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :			
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.9		

Les enjeux

Le retour à la croissance démographique sur Grigny confirme le regain d'attractivité de la commune. Les dynamiques immobilières émergentes participent à la diversification de l'offre résidentielle nécessaire aux itinéraires résidentiels des ménages. Les perspectives en la matière sont positives.

L'un des enjeux forts sera de parvenir à soutenir et à orienter l'activité immobilière pour répondre davantage aux besoins des habitants et pour atteindre l'objectif de 10 000 habitants, tout en préservant un cadre de vie attractif. La dynamique immobilière permet à la commune d'orienter la production de logement vers une offre attractive afin de soutenir la reprise démographique, mais aussi de mieux l'adapter aux besoins. Ainsi, la commune demande aux opérateurs privés de proposer dans toute nouvelle opération une typologie adaptée au regard de l'offre existante sur le quartier. Par contre, les réserves foncières de la commune sont faibles, aussi les capacités existantes en centre ville et en diffus seront à mobiliser.

Un second volet important concerne l'accès et le maintien dans le logement des populations modestes, particulièrement fragilisées par l'évolution des marchés de l'immobilier.

■ Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et prolonger la reprise d'une croissance démographique

- en s'appuyant sur la dynamique immobilière pour produire et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels dans la commune et attirer de nouveaux arrivants,
- en poursuivant la requalification urbaine et le développement social dans les quartiers les plus modestes.

■ 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, afin de préserver et d'optimiser les capacités résidentielles existantes,
- 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.

Le programme d'action

■ Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et prolonger la reprise de la croissance démographique

La mise en place d'outils de suivi et d'aide à la décision est à prévoir pour orienter la production nouvelle et poursuivre la diversification de l'offre de logement,

Poursuivre de manière modérée le développement d'opérations en locatif intermédiaire

La commune est située dans un bassin d'emploi important qui génère des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle. Une part des besoins en logement du secteur est directement liée à cette dimension économique. Mais la commune de Grigny constitue également un marché de report vis-à-vis de Lyon et du centre de l'agglomération, ce qui explique une autre partie des besoins en logements.

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, représente 18.3% des résidences principales (parc locatif privé). Ce parc augmente depuis 2007 (13%).

La commune souhaite continuer des actions en faveur de la diversification du parc de logement, en cohérence avec les besoins des ménages du territoire Lômes et Coteaux du Rhône.

Favoriser le développement d'opérations en accession sociale et abordable

Le développement de produits en accession sociale et abordable, permet :

- de répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels,
- d'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo - accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans hyper centre de l'agglomération,
- d'accroître l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM.

Les coûts immobiliers constatés permettent de développer une offre en accession sociale. La commune souhaite développer cette offre sur son territoire.

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

Compte tenu des faibles potentialités des zones à urbaniser, les capacités dans les secteurs mutables constituent un enjeu de premier plan, et en particulier le tissu ancien et les secteurs mixtes proches du centre (Arboras, Vallon, ex caserne des pompiers et avoisinants, ...).

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

Les besoins croissants de développement à l'échelle de l'agglomération nécessitent d'économiser toutes les ressources foncières mobilisables à moyen et long termes, a fortiori dans une commune dont les capacités résidentielles sont limitées, conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon.

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants

Le quartier du Vallon est inscrit en périmètre politique de la ville. De multiples actions de développement social et urbain ont été menées depuis plusieurs années pour améliorer le cadre de vie des habitants. Plusieurs opérations de réhabilitation du parc HLM ont été réalisées récemment par les différents organismes HLM présents.

Une convention de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité a été signée en 2009 par l'Etat, le Grand Lyon, la Ville de Grigny et Alliade Habitat. Dans ce cadre, les partenaires se sont engagés à :

- contribuer à l'amélioration de la vie quotidienne dans le quartier du Vallon en intervenant sur la gestion du cadre de vie et en garantissant la sécurité et la tranquillité des habitants,
- renforcer le dialogue, la proximité et la concertation avec les habitants,
- endiguer le processus de fragilisation du peuplement,
- restaurer l'image et l'attractivité du quartier,
- affirmer une démarche partenariale.

Ainsi, des actions se poursuivent notamment sur les espaces extérieurs des résidences avec des projets de requalification des halls d'entrée, de changement de portes d'allées, de sécurisation des caves. Des projets d'aménagement des espaces extérieurs sont également programmés sur le 10 et le 11 rue Pasteur.

Afin de lutter contre la dégradation de l'environnement urbain dans le quartier, un diagnostic en marchant réalisé deux fois par an permet à l'ensemble des partenaires et aux habitants d'identifier les dysfonctionnements liés au cadre de vie. Un Fonds Petits Travaux financés par le Grand Lyon, la Ville et le bailleur permet d'être réactifs aux petites dégradations.

Ces différentes actions nécessitent d'être reconduites dans les années à venir en renforçant notamment le partenariat sur la lutte contre les incivilités et sur des projets de développement social.

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

Faciliter l'accès au logement des populations modestes**Maintenir un niveau d'offre de logement social suffisant**

Dans un contexte d'accroissement du nombre de résidences principales, l'objectif de la commune est de stabiliser le taux de logement social. Le développement d'une offre locative sociale, compte tenu des besoins croissants, reste par conséquent un objectif. Aussi, pour atteindre cet objectif, toute opération neuve devra prévoir la réalisation de 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS), 15% de logements intermédiaires en locatif ou accession abordable et 50% de produits « libre ». Les 15% restants pourront être affectés en fonction des besoins propres à l'opération. Ceci devant s'appliquer à l'échelle du quartier et non pas opération par opération notamment dans les quartiers en restructuration (exemple du quartier des Arboras). Ainsi, sur la base d'une production neuve de l'ordre de 85 logements par an c'est au minimum 17 logements locatifs sociaux qui devraient être programmés annuellement.

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

Une soixantaine de logements sociaux minimum pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus loin.

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 Lômes et Coteaux du Rhône. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

Fin 2008, 123 ménages étaient en attente d'un logement social à Grigny. 79% sont résidents de la commune. La demande des plus de 60 ans est forte : 15.5%. Les demandeurs sont de manière équilibrée des ménages sans enfants et avec enfants (50%-50%). 75% des demandeurs ont des revenus inférieurs au PLAI. 47% des ménages logent déjà dans un logement social et 25.7% sont hébergés.

Privilégier l'observation et le partenariat local

Cet outil pourrait être conforté pour mieux comprendre les phénomènes locaux, alimenter et animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc HLM et des différentes opérations d'habitat sur le territoire notamment pour permettre :

- l'analyse des données statistiques,
- le traitement des situations prioritaires,
- l'organisation de la production de l'habitat adapté.

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

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

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

Certaines situations peuvent être identifiées et nécessiter le développement d'une offre d'habitat adapté (PLAI) pour répondre à des besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche concertée et sur mesure.

Gens du voyage

Une aire d'accueil de 10 places, situé ZAC de Chantelot, a ouvert début 2010.

Répondre aux besoins en matière d'hébergement d'urgence

La loi du 5 mars 2007 portant droit au logement opposable (DALO) a soumis les communes, à compter du 1^{er} janvier 2009 à l'obligation d'être doté d'un nombre minimum de places d'hébergement : 1 place pour 1000 habitants. La commune de Grigny dispose à ce jour de deux places.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Des cas d'insalubrité ou de mal logement dans le parc existant peuvent être identifiés par les services municipaux. Si des secteurs en particulier sont repérés par les services, une étude pourra être menée afin de faire un diagnostic plus précis et des propositions d'action en fonction des difficultés repérées. En cas de besoin ponctuel, la MOUS saturnisme, insalubrité, indécence (dispositif opérationnel communautaire) pourra intervenir et venir en appui des services communaux pour résoudre des telles situations.

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

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

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

→ Les leviers d'action généraux**Optimiser les capacités résidentielles de la commune**

Compte tenu des objectifs démographiques de la commune : atteindre 10 000 habitants, et eu égard à ces capacités foncières, la priorité devra être donnée à la production de logements familiaux et des actions seront à mener dans le diffus.

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Sous-total			260	143	

Le suivi des capacités détaillées et un travail complémentaire sur les fonciers sous occupés de la commune et sur les mutabilités immobilières potentielles doivent permettre une meilleure optimisation des capacités foncière de la commune.

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

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées en annexe, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité à agir.
- Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme (PLU).
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. 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). Des secteurs de mixité sociale ont aussi été mis en place sur certains périmètres géographiques afin d'imposer la réalisation d'un % de logement social dans toute opération de logements au-delà de 1000 m² SHON.
- 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 URBAINE

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

- réaliser des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrage privés et sociaux,
- réaliser, suivant la localisation dans la commune, soit, des logements locatifs sociaux classiques (financement de type PLUS/PLAI) dans les secteurs où il y en a peu, soit des logements locatifs intermédiaires conventionnés (financement de type PLS) 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

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

- à l'Ouest, le plateau domine le fleuve d'une centaine de mètres, occupé en partie par des vergers et friches agricoles et sur lequel en limite orientale se situe le centre-bourg. Des quartiers en périphérie se sont développés successivement à partir des années 1960. Composés d'immeubles collectifs sociaux et de copropriétés privées, en 1^{ère} couronne, ils se sont étendus en zones d'habitat pavillonnaire diffus,
- au centre, un secteur boisé à forte déclivité sur lequel pèsent des risques géologiques inscrits au PLU, dont l'ensemble renforce la valeur paysagère du site,
- à l'est, une plaine alluviale enserrée entre le bas de la colline et le cours du Vieux Rhône. Ce secteur est traversé par la voie ferrée et desservi par la RD315. Il s'élargit au nord en direction de la zone d'activités d'Yvours et des secteurs d'habitat Yvours - La Mouche et au sud, vers l'île Tabard, partagée avec Vernaison, qui conserve une vocation agricole et forestière.

La desserte de la commune est assurée par plusieurs infrastructures : la RD 315 (nord/sud) qui se raccorde à l'A450 et par les RD93 et 127 (ouest/est)

Territoires en politique de la Ville : OUI

- Yvours (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	8 270	La commune perd très légèrement de la population avec un solde naturel positif qui ne compense pas le solde migratoire négatif. De plus, le phénomène de décohabitation n'a pas été compensé par l'arrivée suffisante de nouveaux ménages à composante familiale Le revenu moyen des ménages est légèrement supérieur à la moyenne communautaire qui est de 24 594 €. Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 19 756 €) a évolué de 5.8% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €). La commune est relativement « jeune » et conserve une composition familiale significative, même si la taille de ses ménages diminue depuis 1990.
Population (RGP 1999) :	8 330	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.10%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.82%	
Solde naturel 99-07 :	0.72%	
Ménages RP07 :	2 994	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.70	
Revenus (DGI 2007) :	25 311	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-1.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	336	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	161	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.6%	
Part des + 65 ans :	18.3%	
Part des 80 ans et plus :	4.0%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 126	Le développement de la commune se poursuit. Le nombre de ses résidences principales a encore augmenté sur la période récente.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.4%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	58%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	42%	La proportion de logements sociaux est suffisante au regard des obligations de la loi SRU. Elle est en revanche en constante diminution depuis plusieurs années (2006 : 21,25% - 2007 : 21,31% - 2008 : 21,03% - 2009 : 20,99%).
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	5.4%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	21.0%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	13.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	63.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	656	La répartition typologique de l'offre de logements sociaux sur la commune est relativement équilibrée et cohérente avec les besoins exprimés. La pression de la demande est importante et l'offre annuelle (en rotation) ne permet pas de satisfaire les demandes dans des délais convenables.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 20% T3 : 32% T4 : 33% T5 et + : 15%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	144	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	2	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	27	Le rythme de construction est stable depuis 1990 avec une répartition équilibrée entre collectif et individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	33	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	27	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	3/an PLAI : - PLUS : 100% PLS : -	Le marché de l'immobilier est principalement alimenté par le marché de l'occasion, même si le marché du neuf représente encore le tiers du marché. Les prix moyens observés en 2007 et 2008 rendaient encore la commune accessible aux ménages à revenus intermédiaires.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	64/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	20/an	
- Individuel :	2/an	
- Collectif :	18/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	39/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.3	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.1	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 307€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 376€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3	

Les enjeux

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

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

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

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

La commune souhaite néanmoins stabiliser son niveau de population, voire favoriser une croissance démographique modérée

(9 000 habitants pourrait constituer un objectif à terme). Dans ces termes, l'enjeu principal en matière d'habitat sera de favoriser le développement d'une offre résidentielle accessible au plus grand nombre afin de :

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

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

- en poursuivant le développement d'une offre en diffus de logement social pour répondre à la demande exprimée et accompagner la dynamique immobilière de la commune,
- 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 afin d'optimiser le potentiel foncier contraint de la commune, tout en maintenant des hauteurs compatibles avec l'environnement patrimonial,
- 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

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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013 et perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Océanis promotion	1 cote des Vaches	43	8	2013
	Dinale	av Charles de Gaulle	18	0	2011
	CRM	2, rue des écoles	10	0	2012
	Dinale	Terrain Marquet – rue de la visina	30	0	2013
	Alliade	Le domaine	30	30	2013
	Promoteur (M. Bonnet)	7 Chemin de monteplan	14	0	
Sous-total			145	38	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
	Constructa	ZAC du centre – lots C et D	97	0	2013
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Bourg Sud	A définir	A définir	
	A déterminer	Propriété Garande – rue du 11 novembre	A définir	A définir	
	A déterminer	Plateau de Garanteze	A définir	à définir	Étude à lancer
	A déterminer	secteur le péage	A définir	A définir	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	« La brosse » - 2 zones AUE2 - rue de Presles	50	à définir	

→ Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan de la programmation 2008-2010 et perspectives

La dernière opération locative sociale (PLS) financée sur Irigny (2007) a été mise en service en décembre 2009 (EPADH - rue de la Fondation). La proportion de logement social pourrait redescendre en dessous le seuil légal des 20%, notamment à la livraison des derniers programmes de logement prévus dans le cadre de la ZAC du Centre.

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

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

Perspectives de programmation 2011-2013

Opérations	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements sociaux	Échéances
	Océanis	1 côte des Vâches	8 (type à préciser)	2013
Le Domaine	Alliade	4 à 24 avenue Charles de Gaulle	30	
TOTAL			38	

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (61% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 2007).

Au 1^{er} juillet 2008, 127 demandeurs étaient en attente d'un logement à Irigny, dont 63% résidents de la commune. 23.6% des demandeurs ont plus de 60 ans. Plus de 40% sont des personnes seules. 76.7% d'entre eux ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI (82.5% dans l'agglomération) et 56% d'entre eux disposent de revenus du travail et 18.5% sont retraités. Leurs demandes portent sur les petits logements (T1/T2) à 49%, les T3 à 27% et les T4/T5 à 24%.

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 (au cas par cas).
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant 20.99% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010, le droit de préemption pourra être motivé pour la production de ce type de logements, dans les cas suivants :

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

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

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

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

Des parcours résidentiels contraints

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

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

Le parc susceptible d'y répondre reste faible : il représente moins d'un cinquième des résidences principales de la commune (locatif privé ou PLS).

Il s'agit par conséquent de :

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité pour favoriser l'accueil des populations mobiles (*à la condition de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS/ PLAI, qui demeure prioritaire*).
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable et « sociale ».

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

→ Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc HLM

Des besoins sont encore repérés sur le patrimoine d'Alliade, sur la résidence Le Domaine, avenue Charles de Gaulle (164 logements)

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté (PLAI)

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

Le contexte communal

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

La commune remplit aujourd'hui principalement une fonction résidentielle.

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

Soumise à la loi SRU : NON

Population			
Population (RP 2007) :	6 540	<p>Une baisse du nombre d'habitants résultant de la diminution de la taille des ménages et de la faiblesse de l'augmentation des résidences principales.</p> <p>Un revenu moyen de 23 222 €, légèrement inférieur à celui de l'agglomération. Le revenu médian est de 18117€ (agglomération : 18685 €) et a évolué entre 2002 et 2007 de 2.9% (inférieure à l'évolution du revenu moyen Grand Lyon de 3.2%)</p> <p>Une population vieillissante qui se traduit par une taille des ménages réduite.</p>	
Population (RGP 1999) :	6 733		
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.35%		
Solde migratoire 99-07 :	-1.10%		
Solde naturel 99-07 :	0.75%		
Ménages RP07 :	3 192		
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%		
Taille des ménages RP 07 :	2.02		
Revenus (DGI 2007) :	23 222		
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.9%		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	415		
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	207		
Age du chef de ménage (RP 2007) :			
Part des - de 25 ans :	4.3%		
Part des + 65 ans :	31.9%		
Part des 80 ans et plus :	10.4%		
Parc de logements			
Résidences principales (DGI 2009) :	3 095	Un nombre de résidences principales en diminution, en raison du faible potentiel foncier disponible.	
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-1.6%		
Part des logements individuels (RP 2007) :	7%		
Part des logements collectifs (RP 2007) :	91%		
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%		
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	57.5%		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	21.3%		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	27.2%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	51.7%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	659		La demande de logement social est en augmentation depuis 2003. 79% des ménages demandeurs habitent le secteur Lômes et coteaux du Rhône.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 29% T3 : 41% T4 : 21% T5 et + : 9%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	114		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	2		
Observatoire des flux :	NON		
Observatoire de la demande :	NON		

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	Commune non soumise à l'obligation
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	7	L'activité de la construction, bien qu'en léger accroissement, se situe à un très faible niveau. Une production de logement social neuf nulle depuis 1999. une opération a été programmée en 2010.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	14	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	20	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	- PLAI : 0 PLUS : 0 PLS : 0	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	87/an	Un marché de l'accession essentiellement porté par les transactions dans l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	6/an	
- Individuel :	2/an	
- Collectif :	4/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	74/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.2	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.3	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	4 397€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 330€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.9	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le programme d'action

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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013 et à plus long terme

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

Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013				
Prestige	Le Panoramique, 277, Chemin de Fontanières	25	11	2011
Opérations immobilières 2013 - 2020				
A déterminer	Ténement communal - rue Lafarge	A déterminer	A déterminer mixité	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable à très long terme				
	Ateliers SNCF	A déterminer		

→ Les leviers d'action

- Effectuer un repérage du potentiel de fonciers libres ou sous-occupés de la commune ainsi que des mutabilités immobilières potentielles.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, le taux de logement sociaux de la commune est proche du seuil des 20%. Pour se maintenir à l'équilibre, il est indispensable de produire une part de logements sociaux d'au moins 20% de la production globale de logements, même dans le cas d'une faible activité (3 logements pour un volume de 14 logements annuels, selon les rythmes actuellement observés).

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux du Rhône : 61% des ménages du secteur sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

86 demandeurs de logements sociaux ont été répertoriés par l'observatoire ODELOS en 2008.

Plus du 1/4 des ménages demandeurs sont âgés de plus de 60 ans, et 1/3 sont des personnes seules.

Les T2 rassemblent 35% des logements souhaités, les T3 24% et les T4, 25%.

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

Privilégier le partenariat local

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

Tenir compte des conséquences du vieillissement de la population, en développant ou adaptant**→ 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 et de l'art. L123-1-16°.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant un pourcentage de logements sociaux supérieur à 20%, n'est donc pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production de ce type de logements, sauf dans deux cas :

- pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou perdue suite aux opérations de renouvellement urbain.
- pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

une offre d'habitat compatible avec les attentes et les besoins

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

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

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

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

Si le développement de logements individuels est faible sur la commune, il consomme néanmoins un espace de plus en plus rare. L'Agenda 21 du Grand Lyon préconise d'économiser les ressources foncières au sein de chaque commune de l'agglomération.

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

■ L'OPAH Rhône Aval :

La copropriété « Le Victoria » (197 logements) est concernée par l'OPAH Rhône Aval portant sur 20 copropriétés et 7 lotissements répartis dans 6 communes du sud de l'agglomération : Feyzin, Pierre-Bénite, Oullins, Saint-Genis-Laval, La Mulatière et Saint-Fons. Si les aides aux travaux se sont terminées en octobre, l'accompagnement au syndic de copropriété continuera encore jusqu'à fin 2011.

■ Autres besoins recensés sur le parc privé :

D'autres besoins sont pressentis sur le Pivort 1 et 2, qui est une copropriété d'une centaine de logements.

Une étude habitat en vue d'une OPAH Renouvellement Urbain a été faite en juillet 2005 sur les secteurs Yzeron-Sémard et Saulaie (partiellement) et une partie du confluent sur la rive Nord de l'Yzeron à La Mulatière, en lien avec une étude d'aménagement urbain. Dans l'attente de la mise en œuvre du projet urbain, plusieurs moyens d'actions ont été initiés : des acquisitions selon les opportunités, la MOUS saturnisme insalubrité indécence et les outils coercitifs de droit commun.

Parc HLM

Des besoins de réhabilitation ou d'intervention sur les parties communes sont recensés :

- sur la Résidence de l'Ecluse (quartier du Confluent) : vétusté du bâti, logements de petite taille (T4 d'environ 60m²) non adaptés aux besoins et à la demande actuelle,
- sur le Bocage : 30 logements, propriété de l'Opac du Rhône, gérés par la SA Gabriel Rosset : besoins importants en terme de GSUP (sur entretien des espaces extérieurs notamment) et d'intervention plus forte du bailleur,
- Des interventions sur Le Roule 2 et le Grand Tel doivent aussi être menées, notamment pour mieux répondre aux enjeux d'accessibilité, face à une population vieillissante.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Une mission d'animation visant à lutter contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence est en cours depuis 1994 à l'échelle de l'agglomération, sous la maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon. Elle est régulièrement sollicitée par la ville de la Mulatière, en fonction des besoins identifiés.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : La Saulaie (catégorie 1), Le Golf (catégorie 2), la cité Ampère (catégorie 3).

La Saulaie :

C'est un quartier de 1 800 habitants, inscrit en géographie prioritaire de la politique de la Ville, classé en catégorie 1. Il est composé en partie d'un habitat privé très dégradé et d'un parc social peu valorisé, qui accueille une population fragile socio-économiquement.

L'OPAC du Rhône est le bailleur le plus présent sur le quartier de la Saulaie. Son patrimoine représente 239 logements sur une totalité de 714 logements sociaux, constitué de logements récents années 80, et de logements plus anciens antérieurs à 1948, vieillissant plus ou moins bien.

Golf :

Quartier de grands ensembles, situé à l'ouest de la Ville. Il bénéficie d'espaces verts importants.

Inscrit en géographie prioritaire de la politique de la Ville, classé en catégorie 2, le Golf est composé de nombreuses copropriétés édifiées dans les années 60-70 et d'un parc social dont HMF est l'unique bailleur avec 188 logements.

Ampère :

A l'origine, ce quartier est une cité cheminote qui, au fil des années, s'est ouvert à d'autres catégories socioprofessionnelles.

Inscrit en géographie prioritaire catégorie 3 de la politique de la Ville, il a bénéficié d'une importante réhabilitation au cours des années qui viennent de s'écouler.

Un foyer Adoma est présent sur le quartier. Ce bâtiment vieillissant nécessite aujourd'hui des travaux d'amélioration du confort des résidents.

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	25 605	Entre 1990 et 1999, la population avait diminué en raison de la conjugaison d'un manque d'espace et d'une diminution de la taille des ménages. Entre 1999 et 2007, le phénomène s'est inversé en raison d'un solde naturel positif qui a compensé un solde migratoire négatif, ainsi que d'un fort recul de la vacance dans le parc privé existant, conjugué à une hausse progressive du rythme de constructions. Un poids de ménages âgés important, mais des jeunes ménages en proportion plus présents que sur l'ensemble du secteur Lômes et Coteaux du Rhône. Le revenu moyen des ménages est faible par rapport à la moyenne communautaire qui est de 24 594 €. Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 18 293 €) a évolué de 3.7% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (22 172 €).
Population (RGP 1999) :	25 183	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.21%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.53%	
Solde naturel 99-07 :	0.73%	
Ménages RP07 :	11 826	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%	
Taille des ménages RP 07 :	2.13	
Revenus (DGI 2007) :	21 185	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 357	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	595	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	5.4%	
Part des + 65 ans :	26.1%	
Part des 80 ans et plus :	9.8%	

Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	12 387	Un nombre de résidences principales s'amplifiant depuis 2004, avec un rythme assez soutenu sur la dernière période, supérieur à la moyenne du secteur Lômes et coteaux du Rhône (2.7%) mais inférieur à la moyenne d'agglomération (4.1%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	16%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	84%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.7%	Un parc de logement diversifié par sa destination, dont certains segments restent toujours fragilisés (parc ancien dégradé, copropriétés vieillissantes).
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	40.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	16.8%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	32.2%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	52.4%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	2 075	Le parc de logements sociaux est encore insuffisant au regard de la demande toujours plus forte d'année en année. Une demande particulièrement forte est observée sur les T2. La structure du parc est correcte au regard des besoins. Le taux de rotation du parc est faible. Des dysfonctionnements sont aussi observés dans certaines résidences.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	402	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 21% T3 : 39% T4 : 31% T5 et + : 10%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	713	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	Oui en 2011	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Commune soumise à l'obligation de réaliser une aire de 16 places de passage
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	87	Le rythme de construction s'est accéléré entre les périodes 1990-1999 et 1999-2008 : 117 logements par an sur 1999/2008 contre 87 logements / an sur la période 1990-1999.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	117	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	130	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	17/an PLAI : 6% PLUS : 75% PLS : 19%	Sur la période récente 2005-2009, le phénomène était encore plus marqué avec 130 logements / an. La construction se fait au profit du collectif.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	430/an	Néanmoins, le marché de l'immobilier est porté par l'ancien avec un volume de vente de 9.9 pour 1 000 habitants contre 1.8 dans le neuf. Le marché de l'immobilier dans l'ancien est extrêmement dynamique au regard de la moyenne du Grand Lyon qui est de 6.8 / 1000 habitants. Les prix dans l'ancien se situent en dessous des prix moyens du Grand Lyon et de ceux de Lômes et Coteaux du Rhône mais l'augmentation entre 2003 et 2008 a été de +43.2% Les prix dans le neuf se situent aussi en dessous des prix moyens du Grand Lyon mais sont au-dessus de ceux de Lômes et Coteaux du Rhône, ce qui confirme l'attractivité de la commune sur ce territoire. L'augmentation entre 2004 et 2009 a été de +34%.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	118/an	
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	115/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	297/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	9.9	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 281€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 091€	
Prix moyen des loyers en 2009 €/m ² (Clameurs) :	9.7	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.3	

Les enjeux

Oullins devra répondre dans les années à venir à une double pression :

- celle de la proximité de la ville centre et de ses corollaires, de la rareté foncière et de la hausse des prix, qui se renforcera à l'approche de la date de mise en service du métro,
- des besoins en logements notamment sociaux et à prix modestes, pour répondre à la demande de la population locale et aux enjeux de rééquilibrage de l'agglomération.

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

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour mieux répondre à l'ensemble des besoins en logements

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

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

- en poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant, pour améliorer le cadre de vie des habitants,
- en privilégiant une densité urbaine, respectueuse de l'environnement, avec des opérations collectives ou d'habitat intermédiaire peu consommatrices d'espaces, 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 en particulier 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

■ Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour mieux répondre à l'ensemble des besoins en logements

Accélérer la libération des sites mutables

Les capacités résidentielles de la commune 2011/2013

Maître d'Ouvrage	Adresse	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Livraison
Cité Nouvelle	35, rue Voltaire	7	7	2012
ICF Sud-Est Méditerranée	53, rue Charton	50	50	2013
3f / SNI	46, chemin des Célestins	92	50	2011
Semcoda	45 - 53 rue Pasteur	17	17	2013
ICADE	75 - 77 chemin de Chasse	31		2011
Nohao	253 Grande Rue	36		2011
Confiance Immobilier	3 -5 rue des Jardins	48		2012

Maître d'Ouvrage	Adresse	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Livraison
France Terre	1, rue des Jardins	27		2012 - 2013
SCI P.Sémard OGIC	25, rue P.Sémard	40		2012
Monné Decroix	18, rue de la Glacière	26		2012 - 2013
Patrimoine Avenue	194 Grande Rue	87		2012 - 2013
EGB Promotion	4, rue Louis Aulagne	33		2012 - 2013

→ Les leviers d'action

- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage du potentiel détaillé ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.
- Mobiliser des moyens pour constituer des réserves foncières opérationnelles à court, moyen et long terme, pour répondre aux enjeux de la commune.
- Mettre en œuvre par étape, l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Saulaie.

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
65	92	174

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
63	117	25

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
62	77

Bilan anticipatoire SRU 2008-2010 et perspectives de programmation 2011-2013

Les engagements SRU 2008-2010 sont de 77 logements. En 2008-2009, il y a eu 53 logements financés sur le parc public; en 2010, il y en a eu 51. Il convient aussi d'ajouter une vingtaine de logements conventionnés dans le parc privé au travers du PIG loyers maîtrisés.

L'effort doit néanmoins continuer à la fois sur la production mais aussi sur le type de produit, à orienter plus fortement sur les PLUS et PLAI au regard de la réalité de la demande (cf analyse de la demande).

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

Environ 61 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Lômes et coteaux du Rhône : 61% des ménages du secteur sont éligibles aux logements financés en PLUS et 66% des ménages d'Oullins.

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

ODELOS a recensé au 1^{er} juillet 2008, 530 ménages demandeurs de logement social.

- 38% demandent un petit logement, c'est à dire type 1/2,
- 34% un logement de type 3,
- 28% un grand logement de type 4/5.

222 ménages habitent déjà la commune d'Oullins et 127 autres le secteur Lômes et Coteaux du Rhône, hors Oullins.

- 50% des demandeurs sont des ménages sans enfant,
- 19% sont des familles monoparentales,
- 78.5% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social.

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 sur la question des attributions).

→ Les leviers d'action

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

- Poursuivre l'action foncière en faveur du logement social en cohérence avec la problématique des quartiers et les projets d'urbanisme ou de renouvellement urbain (périmètre de vigilance, prospection, acquisition amiable et préemption et autres dispositifs opérationnels adaptés, en concertation étroite avec la commune).
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs pour les opérations en « diffus ». Inscrire lorsque cela est possible, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme [pourcentage imposé de logement social à réaliser] :
 - une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur :
 - 45, rue Pasteur avec un objectif de 100% de logements sociaux PLUS / PLAI,
 - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur un périmètre « centre » obligeant 10% à 20% logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements.
- Profiter des opérations d'aménagement urbain pour atteindre les objectifs de rééquilibrage de l'habitat de la commune.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux,

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant.
- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération.
- Assurer une veille sur les sorties de conventionnement de logements locatifs dans le parc privé et réagir afin de maintenir leur rôle d'accueil social (conseil auprès des propriétaires, captation des logements par les organismes HLM) : 35 logements conventionnés sur Oullins sont concernés d'ici 2012, dont 12 en 2005/2006.

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

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 Lômes et Côteaux du Rhône, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages.

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

Il convient donc de :

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

→ Les leviers d'action

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

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

Plusieurs outils d'intervention sur la réhabilitation du parc privé ont été mis en place, avec des résultats satisfaisants, d'autres sont en cours d'étude.

Il convient de favoriser le repérage et le traitement en amont des dysfonctionnements dans les copropriétés vieillissantes, tout particulièrement celles construites dans les années 1960-1970, pour accompagner leurs efforts dans la mise en œuvre de dispositifs thermiques plus économes en énergie.

■ L'OPAH Rhône Aval :

La copropriété « Les Ifs » (220 logements) est concernée par l'OPAH Rhône Aval portant sur 20 copropriétés et 7 lotissements, répartis dans 6 communes du sud de l'agglomération : Feyzin, Pierre-Bénite, Oullins, Saint-Genis-Laval, La Mulatière et Saint-Fons. Si les aides aux travaux se sont terminées en octobre, l'accompagnement au syndic de copropriété continuera encore jusqu'à fin 2011.

■ PIG Loyer maîtrisés

Un projet de Programme d'Intérêt Général (PIG) visant à produire des logements à loyers maîtrisés, est mis en place en 2005 à l'échelle de l'agglomération.

Dans ce cadre, des aides financières aux travaux sont attribuées par les collectivités locales en complément des subventions de l'ANAH, ce qui n'est actuellement pas possible en dehors de certains périmètres opérationnels.

Aussi, pour permettre la production de logements sociaux voir très sociaux, les interventions financières de la Ville pourraient être sectorisées.

■ Autres besoins recensés sur le parc privé :

Une étude habitat en vue d'une OPAH Renouvellement Urbain a été faite en juillet 2005 sur les secteurs Yzeron-Sémard et Saulaie (partiellement) et une partie du confluent sur la rive Nord de l'Yzeron à La Mulatière, en lien avec une étude d'aménagement urbain. En effet, le parc privé présente un état de dégradation manifeste. Dans l'attente de la mise en œuvre du projet urbain, la MOUS saturnisme insalubrité indécence et les outils coercitifs de droit commun sont mis en œuvre.

Parc HLM

■ Les besoins recensés à la Saulaie

Sur le parc public de la Saulaie, des dysfonctionnements sont constatés dont certains liés à l'état du bâti, et d'autres à la vie de la résidence. Des interventions ciblées semblent désormais nécessaires.

■ Les besoins recensés au Golf

Ils concernent les performances énergétiques des bâtiments (isolation par les façades, la toiture, la reprise de l'étanchéité des huisseries...).

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

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

Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés

dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 16 places de passage dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Elle doit désigner un terrain et avoir étudié la faisabilité de son aménagement. Cette obligation va être reportée dans le prochain schéma 2011-2016 en cours d'élaboration, sans financement de l'Etat.

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

La MOUS Saturnisme / Insalubrité / Indécence

Une mission d'animation visant à lutter contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence est en cours depuis 1994 à l'échelle de l'agglomération, sous la maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon.

Le contexte communal

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

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

Pierre-Bénite bénéficie d'une desserte importante. Elle se situe au croisement d'un réseau dense de voiries d'agglomération : longée par l'A7 à l'est et l'A45 au sud, elle est rapidement connectée avec le centre de l'agglomération et les grandes infrastructures de voirie, boulevard périphérique Laurent Bonnevey, Boulevard Urbain Sud (BUS). Elle est également desservie par une ligne de chemin de fer (Lyon-Givors), dont la desserte sera, à terme, améliorée et connectée au réseau de transports en commun de l'agglomération.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Les Hautes Roches (catégorie 1)

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	9 953	La commune de Pierre-Bénite connaît une relative stabilité démographique depuis 1990. Le solde migratoire est négatif, à l'instar des communes limitrophes de la commune. Cependant, le nombre de ménages supplémentaire accueillis en moyenne par an a considérablement augmenté sur la période récente : environ 37 nouveaux ménages se sont installés par an entre 1999 et 2007, contre 22 entre 1990 et 1999. L'occupation résidentielle reste modeste, les revenus moyens (18 786 €) sont inférieurs à ceux du secteur (24 922 €) et de l'agglomération (24 594 €). Le revenu médian par unité de consommation est de 15 842 € et son évolution depuis 2002 (2%) est moindre que celle enregistrée sur le Grand Lyon (18 685 € ; + 3.2%). Le vieillissement de la population devient une vraie préoccupation avec plus de 27.3% des ménages dont le chef a plus de 65 ans.
Population (RGP 1999) :	9 963	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.04%	
Solde migratoire 99-07 :	-1.00%	
Solde naturel 99-07 :	0.96%	
Ménages RP07 :	3 884	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.0%	
Taille des ménages RP 07 :	2.51	
Revenus (DGI 2007) :	18 786	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	663	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	325	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.6%	
Part des + 65 ans :	27.3%	
Part des 80 ans et plus :	9.0%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	4 046	Le nombre de résidences principales a très légèrement augmenté depuis 2004. Deux logements existants sur trois sont des logements collectifs, même si d'importants secteurs pavillonnaires coexistent. 20% du parc a été construit avant 1948.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-0.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	36%	Le taux de logement social est suffisant au regard de la loi SRU. On peut cependant noter le déséquilibre de sa répartition géographique : 83% des logements sociaux HLM sont localisés sur le quartier de Haute Roche, classé en catégorie 1 au CUCS d'agglomération.
Part des logements collectifs (RP 2007) :	63%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	31.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	24.4%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	19.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	56.0%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	987	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 : 6% T2 : 11% T3 : 41% T4 : 31% T5 et + : 11%	Le parc HLM de Pierre Bénite subit les mêmes pressions que celles observées à l'échelle de l'agglomération : les taux de rotation et de vacance sont en nette diminution, rallongeant d'autant les délais d'attente. Les principales caractéristiques de la demande : les demandeurs sont jeunes (25% ont moins de 30 ans). Ce sont principalement soit des personnes seules (32%), soit des couples avec enfants (44%). 79% des demandeurs ont des ressources faibles (inférieures au plafond du PLAI)
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	833	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	71%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	12	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	41	Le rythme de construction s'est ralenti depuis 1990 mais la dynamique est en train de se réamorcer avec de nombreux projets à venir.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	23	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	7	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	3/an PLAI : 37.5% PLUS : - PLS : 62.5%	La production récente de logements sociaux a permis d'accompagner la construction neuve (stabilité du taux dans un contexte de croissance des résidences principales).
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	81/an	Le marché de l'immobilier est peu dynamique. Il est alimenté aux 2/3 par le marché de la revente. Malgré des prix de marché en constante augmentation mais toujours inférieurs aux prix moyens du Grand Lyon, la commune reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	6/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	6/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	64/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.2	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 007€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 167€	
Prix moyen des loyers en 2009 €/m ² (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.7	

Les enjeux

Les évolutions en cours sur Pierre-Bénite confirment l'attractivité de la commune suscitée à la fois par les dynamiques générales de l'agglomération mais aussi par la réalisation de quelques opérations phares dans le centre : après la ZAC, la requalification urbaine du centre est enclenchée. Elle devrait être complétée par une intervention sur l'habitat ancien.

Cependant, le territoire communal est couvert par plusieurs périmètres de risques technologiques, de portée plus ou moins contraignante.

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

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

- en poursuivant la requalification du quartier de Haute Roche ;
- en favorisant les opérations de valorisation du parc existant (OPAH renouvellement urbain sur le centre ancien et OPAH copropriété, réhabilitation du parc HLM) ;

- en diversifiant la production de logements neufs pour répondre aux besoins de parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants.

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

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

Le programme d'action

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

Poursuivre la requalification urbaine et sociale du quartier de Haute Roche

Le quartier représente la moitié de la population totale de la commune et regroupe à lui seul, 83% du parc HLM communal. Un certain nombre d'indicateurs confirment la fragilité de l'occupation résidentielle. Malgré une réhabilitation importante d'une partie du patrimoine bâti et des espaces extérieurs du quartier, sa proximité immédiate avec le centre ville, la présence d'équipements socioculturels et de services de qualité (médiathèque, centre commercial), le quartier souffre d'une situation d'isolement et d'une image de type « grand ensemble ». De plus, il est couvert en grande partie par un périmètre de risques technologiques qui gèle toute construction nouvelle.

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

- des situations de précarité et de trajectoires résidentielles bloquées sur la résidence des Arcades,
- un manque de visibilité de certains équipements socioculturels (maison des habitants, Centre social),
- un besoin d'intervention sur les espaces extérieurs de la résidence HLM de l'OPAC du Rhône Haute Roche 2,
- la nécessité d'engager une action sur le bâti et les espaces extérieurs de la copropriété le Soleil.

Les actions suivantes ont donc été engagées :

Une démarche de projet urbain sur le secteur Haute Roche 2

Une étude de programmation urbaine sur le secteur Haute Roche 2 a été menée en 2005 dans le cadre du Contrat de Ville afin de déterminer les conditions d'une reconquête de l'attractivité résidentielle du site. Un programme d'aménagement du secteur a été défini incluant notamment un important volet espaces publics (requalification de l'avenue de Haute Roche ; création d'un parc en cœur de quartier) et la résidentialisation des espaces privés du parc HLM.

Le Conseil syndical de la copropriété du Soleil ayant refusé l'intégration de ses espaces au périmètre opérationnel, le projet a été recentré sur la résidence Haute Roche 2 et les espaces publics (avenue, parc).

Les travaux d'aménagement démarreront en 2011.

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

Au-delà des travaux réguliers menés à partir de l'observatoire de la demande locative sociale, une réflexion spécifique a été engagée sur le devenir de la résidence des Arcades (77 logements ; gestion OPAC du Rhône - propriété SA G. ROSSET). Au-delà des actions de GSUP et des travaux d'entretien réalisés régulièrement, il convient de s'engager sur un projet de renouvellement urbain à moyen terme. L'OPAC du Rhône étudie actuellement les opportunités immobilières et foncières qui permettraient la reconstitution préalable de l'offre de logements.

Maintenir une offre résidentielle privée accessible et de bonne qualité

L'OPAH Rhône Aval 2005-2010 a permis à la résidence le Soleil de conduire d'importants travaux de réhabilitation et de résidentialisation. Les travaux sont en cours et se termineront fin 2010- début 2011. La copropriété sera encore accompagnée une année par l'animateur de l'OPAH, pour assurer une sortie réussie du dispositif.

Améliorer la gestion urbaine et le cadre de vie du quartier

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

Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité**Réhabiliter le parc existant pour améliorer la qualité des logements****Parc privé ancien**

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

Une OPAH « renouvellement urbain » est en cours de réflexion sur ce territoire. Dans l'attente de ce dispositif opérationnel, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence est fortement mobilisée depuis quelques années (10 dossiers en cours de traitement à l'automne 2010). Le PIG loyers maîtrisés est aussi un outil sollicité, permettant de réhabiliter des logements dans le parc ancien et de les conventionner.

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

Parc HLM

A l'occasion du projet urbain Haute Roche 2, l'OPAC du Rhône, soutenu par les partenaires du projet, s'est engagé à mettre en œuvre une rénovation partielle des logements de la résidence Haute Roche 2. Les programmes thématiques pourraient concerner l'amélioration des performances énergétiques des logements (changement des menuiseries extérieures), mais aussi la modernisation des sanitaires.

Ces travaux compléteront les actions de rénovation déjà réalisées ces dernières années par le bailleur à Haute Roche : changement complet des fenêtres et VMC à Haute Roche 1, mise aux normes des ascenseurs, réfection de l'étanchéité des toits-terrasses, remise en peinture des allées...

Prendre en compte la Haute Qualité Environnementale dans les constructions neuves

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

Orienter l'offre pour améliorer les réponses aux besoins en logement et attirer de nouveaux habitants**Développer des produits en accession sociale et abordable pour fluidifier la chaîne du logement et favoriser les parcours résidentiels**

Le développement de produits en accession aidée, permet :

- de répondre aux besoins locaux de parcours résidentiels et de limiter les départs des ménages mobiles, notamment vers la grande périphérie,
- d'attirer de nouveaux habitants, en particulier les primo-accédants contraints par l'évolution des marchés de l'accession dans hypercentre de l'agglomération,
- d'accroître l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc HLM.

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

Une première opération s'engage avec la SEMCODA sur le centre-ville, qui prévoit la production de 2 T4 duplex en accession sociale.

Quelques ménages ont aussi pu profiter du dispositif Pass Foncier en 2009.

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

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

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logements intermédiaires

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

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

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

Le projet de transformation de l'ancienne gendarmerie en résidence non-médicalisée pour personnes âgées (future résidence Marcelle Domenech) cible ce besoin. Conduit par l'OPAC du Rhône en partenariat avec la Ville, le programme prévoit la réalisation d'une quinzaine de petits logements (T1 - T1 bis - T2) qui devraient être livrés courant 2012.

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

Prendre en compte les besoins en logements étudiants dans le cadre du Schéma de Développement Universitaire

Le site des Hôpitaux Sud constitue un pôle hospitalo- universitaire important à l'échelle de l'agglomération. Des besoins en logement étudiants existent et le développement doit être réfléchi dans le cadre d'un projet global d'aménagement mais aussi au regard de la desserte en transport en commun et d'une offre de services de proximité.

Optimiser les capacités résidentielles pour soutenir un rythme de construction neuve suffisant, malgré le cadre contraint, et orienter la dynamique immobilière en fonction des besoins**Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013 et perspectives à plus long terme**

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Grand Lyon Habitat	Chemin de la Gravière	6	6	2012
	Opac 69	Angle 8 mai / bd Europe	15	15	2012
	Monné Decroix	Bd Europe - îlot J Guesdes	108	24	2012
	M. Kock	38 bis rue Henri Brosse	13		2011
	Rigal Immobilier	33, rue Henri Brosse	8		2011
	Semcoda	61, rue Salengro	2		2012
	6 ^{ème} sens	Parcelle AH 267 - Ilôt Jules Guesdes	182	38	2013
	Bouygues	Parcelles Carglass - Ilôt Jules Guesdes	73	36	2013
	A déterminer	Parcelle concession auto - Ilôt Jules Guesdes	103	16	2013
Sous-total			510	135	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	SARL Objectifs concours santé	42 rue Henri Brosse (terrain commune)	60		2014
	A déterminer	Centre de santé - Haute Roche Sud	A déterminer		
	A déterminer	Ilôt Jules Guesdes	677	169	
Sous-total			Min 737	Min 169	

Opérations immobilières au-delà de 2020				
		Extension CHU Lyon Sud - plan campus	A déterminer	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable				
		Parcelle Fruehauf (zonage PLU UI) - entrée sud	A déterminer	

Un contexte de développement très contraint

Le repérage des capacités résidentielles montre qu'il existe encore des marges de manœuvre malgré un territoire entièrement urbanisé et le PPRT futur.

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

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

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses ou en zone UI afin d'améliorer la capacité à agir et orienter la dynamique immobilière (types de programmes, référentiel « habitat durable », etc.).
- Examiner une politique d'acquisition publique afin de constituer des réserves foncières à moyen terme (perspective d'une mutation de la production industrielle et de l'évolution des périmètres de risques à 15 ans), compte tenu du PPRT.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
 - Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logements aidés à réaliser, intermédiaires en particulier).
 - Une servitude au titre de l'article L123-1-16° a été mise en place sur un secteur obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

Maintenir une offre de logement accessible aux populations modestes

Bien que le développement du logement social ne soit pas un objectif prioritaire pour la commune - le taux de logement social est suffisant au regard de la loi SRU (pour mémoire : environ 24%) -, on peut rappeler que l'offre actuelle est très concentrée sur un seul et même quartier, Haute-Roche (83%) et par conséquent relativement peu diffusée à l'échelle du reste de la commune.

Le développement d'une offre locative sociale neuve reste un objectif important dans une logique de diversification de l'habitat et d'accompagnement de la construction neuve.

Compte tenu de la situation très uniforme du parc social existant (habitat de type grand ensemble des années 1960-70), un objectif de renouvellement du produit existant HLM est aussi affiché par la commune.

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

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

Environ 145 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus loin et des opérations de réhabilitation du parc ancien pouvant faire l'objet d'un conventionnement social des logements.

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

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

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre de l'observatoire de la demande locative sociale devenu Instance Locale de l'Habitat et des Attributions depuis 2006. Cet outil permet de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc HLM et des différentes opérations d'habitat sur le territoire.

Depuis 2007, l'instance plénière s'est enrichie de la mise en place d'un groupe de travail plus opérationnel dénommé « Commission situations difficiles », qui a pour but d'examiner et d'orienter les dossiers les plus anciens ou problématiques de demandeurs de logements.

Au croisement des travaux menés dans le cadre de l'Atelier Santé Ville de Pierre-Bénite, cette dynamique de partenariat au service de la résolution de situations individuelles complexes pourrait se poursuivre courant 2011 par la mise en place d'un groupe de travail « Santé psychique et logement ».

Une démarche concertée localement permettrait d'harmoniser et de rendre cohérentes les différentes politiques d'attribution. Elle pourra être développée à partir d'outils méthodologiques en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions.

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

Les expériences acquises en matière de relogement des locataires au cours des opérations de démolition réalisées dans l'agglomération, ont permis de stabiliser et d'identifier les meilleures pratiques à mettre en œuvre en la matière. Une charte du relogement a été définie pour l'agglomération. Elle est annexée au présent PLH. Si une opération de démolition devait être conduite sur la commune, le respect et la mise en œuvre des principes directeurs de la Charte s'imposeraient.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Afin de mieux traiter les situations de mal logement repérées par les travailleurs sociaux ou ayant fait l'objet de plaintes en Mairie, une nouvelle organisation a été définie en 2008, qui mobilise l'agent de développement habitat du CUCS en relais du CCAS.

En lien avec les autres services municipaux (Police Municipale, Urbanisme) ou de l'État (DDT, ARS) concernés, et avec l'équipe d'animation de la MOUS Saturnisme Insalubrité Indécence, elle effectue un diagnostic ou pré-diagnostic du logement et engage les procédures requises au titre du pouvoir de police du Maire.

Ce nouveau mode d'organisation a porté ses fruits puisque le nombre de dossiers suivis a nettement augmenté ces dernières années. Le nombre de plaintes suit le même mouvement, relayées par les travailleurs sociaux du secteur. Il s'agit de poursuivre ce travail de repérage et le traitement des situations.

Les partenaires réfléchissent actuellement à une OPAH renouvellement urbain afin de disposer d'un outil d'intervention plus performant.

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

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

- Huit ménages issus du voyage sont actuellement sédentarisés rue Yon Lug dans des conditions d'habitat inadaptées (pauvreté de l'équipement de l'aire d'accueil, fortes nuisances – proximité de l'autoroute A7, zone inondable, zone de risque technologique, etc.) Une parcelle a été identifiée dans le secteur du chemin de la Gravière afin de procéder au relogement des familles dans le cadre d'une opération d'habitat adapté, portée par Grand Lyon Habitat. Le chantier démarrera à l'automne 2010 pour une livraison des logements prévue à l'été 2011.

Hébergement temporaire

L'offre d'hébergement temporaire de la commune est essentiellement regroupée au sein du Foyer les Amandiers – ADOMA (capacité : 147 lits et 27 logements). Une quarantaine de lots sont actuellement réservées par l'Etat pour l'accueil de demandeurs d'asile.

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

Le contexte communal

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

- le bourg historique autour de l'église, en limite duquel s'est greffée une extension aux XVIIIème et XIXème siècles autour des places Jaboulay et Joffre,
- les grands établissements d'enseignement cléricaux mitoyens du centre, les domaines et grandes propriétés qui jalonnent le territoire de tènements importants,
- les tissus périurbains qui apparaissent à partir de la seconde moitié du XXème siècle, composés de secteurs d'habitat pavillonnaire (au sud-est en périphérie des grands ensembles collectifs et à l'ouest sur les pentes du plateau des Barolles) et de secteurs d'habitat collectif (Champlong et Collonges au sud-est).

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

- Les Basses Barolles (catégorie 2).
- Le Champlong (catégorie 2).

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	20 313	La commune de Saint Genis Laval connaît depuis 1990 une croissance démographique modérée qui s'est tout de même accentuée sur la période 1999-2007, malgré un solde migratoire négatif, principalement lié à un phénomène de décohabitation. Le niveau moyen des revenus (29 797€) est supérieur à la moyenne du secteur et de l'agglomération (respectivement 24 922 € et 24594 €). Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 21 819 €) a évolué de 5.5% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (€). La commune est confrontée au vieillissement de sa population : environ un chef de ménage sur quatre a plus de 65 ans.
Population (RGP 1999) :	19 221	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.70%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.05%	
Solde naturel 99-07 :	0.75%	
Ménages RP07 :	7 959	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.3%	
Taille des ménages RP 07 :	2.48	
Revenus (DGI 2007) :	29 797	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.0%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	688	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	293	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.2%	
Part des + 65 ans :	23.9%	
Part des 80 ans et plus :	5.7%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	8 176	La croissance du nombre de résidences principales se poursuit sur la période très récente et confirme l'attractivité résidentielle de la commune. La part de logement individuels n'est pas majoritaire et illustre la diversité de l'offre résidentielle (secteurs pavillonnaires, secteurs d'habitat collectif ancien de centre - bourg ou plus récents). La proportion de logements sociaux, qui s'est stabilisée depuis 2004, est encore insuffisante au regard de la loi SRU.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	45%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	55%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	31.7%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	16.5%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	20.6%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	62.3%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	1 353	<p>La structure typologique de l'offre actuelle est relativement bien équilibrée. Le nombre de demandeurs est en augmentation, ce qui démontre l'attractivité de la commune. La demande se caractérise de la manière suivante : 22.5% des demandeurs habitent la commune. 32% sont des personnes isolées 80% rentrent dans les plafonds PLAI</p> <p>Très forte pression sur les T1 et T2 mais une demande concentrée sur les logements T3 suivis de T2 / T4</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	282	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 18% T3 : 31% T4 : 41% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	821	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	4%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	6	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	oui	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune répond aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage du Rhône avec une aire d'accueil ouverte depuis le 29/1/2010 de 16 places (8 emplacements)
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	90	<p>Le rythme de construction est en constante progression. Il s'est accéléré sur la période récente, à l'instar des communes voisines et des secteurs attractifs de l'agglomération. La part de logements PLS (locatif intermédiaire) financés est encore trop importante au regard d'une demande principalement orientée sur les PLAI et PLUS.</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	115	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	116	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	56/an PLAI : 12.2% PLUS : 44.1% PLS : 43.7%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	214/an	<p>Le marché de l'immobilier est soutenu. Le volume de ventes pour 1000 habitants est dans la moyenne du secteur pour l'ancien mais bien plus dynamique sur le neuf. Le marché est alimenté pour plus du deux tiers par le marché de l'ancien. Les prix constatés dans le neuf sont supérieurs à la moyenne du secteur alors que ceux de l'ancien sont encore légèrement inférieurs.</p>
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	57/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	57/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	144/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	4.9	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.0	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 152€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 073€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	9.1	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.5	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser le potentiel immobilier et foncier limité,
- en poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants.

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

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

Le programme d'action

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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
TOTAL			440	129	

→ Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
124	332	616

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
38	48	65

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
43	65

Bilan anticipatoire SRU 2008-2010 et perspectives de programmation 2011-2013

L'engagement SRU 2008-2010 est de 65 logements. En 2008-2009, il y a eu 67 logements financés; en 2010, il y en a eu 52.

L'effort doit continuer à la fois sur la production mais aussi sur le type de produit, à orienter encore plus fortement sur les PLUS et PLAI au regard de la réalité de la demande (cf analyse de la demande).

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

Environ 74 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (61% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 2007).

- 816 demandes pour Saint Genis Laval dont 184 proviennent de la commune mais 632 demandes externes.
- 225 demandeurs habitent sur ce territoire mais souhaitent le quitter.
- Profil des demandeurs :
 - 54% des demandeurs ont moins de 40 ans. 8% sont retraités,
 - 32% sont des personnes isolés,
 - 47.5% de la demande concerne des ménages avec 1 à 3 enfants,
 - 80% des demandeurs entrent dans les plafonds PLAI.
- Statut logement des demandeurs : 42% des demandeurs résident déjà dans le parc HLM. 27% sont locataires du parc privé.
- Souhait : une concentration de la demande sur les T3 suivie de manière équivalente T2/T4.

Privilégier l'observation et le partenariat local

Afin de faciliter la résolution des difficultés repérées en matière de logement social, il est nécessaire 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)
 - **une servitude au titre de l'article L.123-2 b)** du code de l'urbanisme **pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale** sur :
 - Le secteur de l'ancienne gendarmerie : réalisation de 100% de logements sociaux,
 - **une servitude au titre de l'article L123-1-16°** est mise en place sur les zones urbaines obligeant la réalisation de 20% de logements sociaux dans le cadre de la construction de programmes de logements au-delà de 1000 m² SHON sur les zonages UA, UC, UD et AU suivies de leurs suffixes qualifiants.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

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

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

Le parc susceptible d'y répondre peut encore être développé même s'il représente d'ores et déjà un volume intéressant (20.6% des résidences principales). Le parc en PLS présente quant à lui une marge de développement, compte tenu de l'évolution du marché locatif et de l'incapacité du marché locatif privé à couvrir une part des besoins résidentiels des ménages en mobilité dans le secteur.

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

→ Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces quartiers, inscrits au Contrat urbain de cohésion sociale, souffrent d'un déficit d'image et d'un manque de lisibilité et de fonctionnalité de leurs espaces publics.

La résidence « Le Champlong » sur le quartier des Collonges a connu une réhabilitation complète de 2005 à 2010 tant dans les parties communes (halls, ascenseurs...), dans les logements (menuiserie, faïence, robinetterie...) que sur les espaces extérieurs, avec la création d'une aire de jeux pour enfants. Parallèlement, le bailleur unique, GrandLyon Habitat a favorisé l'accession à la propriété par la mise en vente d'une centaine de logements, proposée aux locataires.

Sur les Barolles, un schéma global d'aménagement vient de valider les grandes orientations d'ici 2014. De nouvelles entrées charretières permettront une meilleure résidentialisation et une délimitation plus aisée des espaces publics et privés. L'implantation d'une signalétique et d'un jalonnement adéquats favoriseront la lisibilité et les fonctionnalités du site.

Enfin, l'aménagement d'une réelle entrée de quartier et la végétalisation de la place améliorera la qualité des espaces et le cadre de vie des habitants. Concernant les résidences, le quartier ayant plus de vingt ans, certains bailleurs sociaux ont annoncé des travaux de ravalement de façades, réfection d'étanchéité des toits. Mais le calendrier de réalisation reste à préciser.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc privé

L'OPAH Rhône Aval s'est terminée et a permis des actions d'observations du marché de l'immobilier et d'aide à la gestion et au suivi du fonctionnement sur les copropriétés « le Champagnat », « les terrasses de Saint – Genis », les « Griottes », le « Caliope » et « les terrasses d'Elfes et d'Athéna ».

Il n'y a pas de nouveaux besoins identifiés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

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

Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage

La commune respecte son obligation d'aménager une aire de 16 places de passage. Un terrain a ouvert en 2010, rue des Sources.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	21 193	Après avoir perdu des habitants entre 1990 et 1999, la croissance de la population est repartie à la hausse, avec un solde migratoire et un solde naturel positifs. 46% des ménages sont modestes (plafonds PLUS). Néanmoins, le revenu moyen est de 34 928 €, bien supérieur à la moyenne du secteur (24 922 €) et du Grand Lyon (24 594€). Le vieillissement de la population est marqué.
Population (RGP 1999) :	0.54%	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.08%	
Solde migratoire 99-07 :	0.46%	
Solde naturel 99-07 :	9 192	
Ménages RP07 :	22 151	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.0%	
Taille des ménages RP 07 :	2.35	
Revenus (DGI 2007) :	34 928	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	3.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	567	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	216	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.0%	
Part des + 65 ans :	29.2%	
Part des 80 ans et plus :	8.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	9 322	L'évolution des résidences principales a été faible sur la période récente.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	1.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	25%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	74%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	Un taux de propriétaires élevé, malgré une faible proportion de logements individuels (un quart). La proportion des logements sociaux est insuffisante avec un taux SRU de 11.8% en 2009.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	54.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	11.8%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	21.2%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	68.1%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	1 097	La demande de logement social est importante avec une pression forte : 4 demandeurs pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	7673	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 15% T3 : 45% T4 : 32% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	554	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	4	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui	Une aire de passage de 20 places a été ouverte en 2007, en collaboration avec Francheville
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	66	Le rythme de construction est stable depuis 1990 : environ 63 logements par an dont les deux tiers sont construits en collectif.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	82	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	63	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	56/an PLAI : 3.9% PLUS : 60.5% PLS : 35.6%	Le marché de l'immobilier collectif est porté par l'ancien. Les prix des logements collectifs dans le neuf sont largement au-dessus des prix du secteur et du Grand Lyon. Dans l'ancien, ils se situent au-dessus de ceux du secteur mais dans la moyenne du Grand Lyon.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	264/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	26/an	
- Individuel :	6/an	
- Collectif :	20/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	218/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	7.0	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	4 197€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 570€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	9.8	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.8	

Les enjeux

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

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

- en poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et rééquilibrer la structure 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 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

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

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Opac 69	10 chemin Croix Berthet	36	36	2013
	6 ^{ème} sens	106 route de la libération	18	18	2013
Sous-total				54	
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale					
Sous-total			50	15	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	Prestimm	27/28 rue Claude Jussot	40	17	2014-2015
	Vinci	Chemin des fonts	46	13	2014-2015
	Habitat et Humanisme	44 Chemin des Razes	5	5	2014-2015
Sous-total			91	35	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		Secteur AUE2	A définir		
		Secteur de Beaunant Zone AU3	A définir		
		Zone AUE3 – ch. Des Verzières – 7 883 m ² - faible densité (Cos 0.15)	A définir		

→ Les leviers d'action

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

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	157	155

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
146	144	210

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
129	95

Bilan anticipatoire SRU 2008-2010 et perspectives de programmation 2011-2013

L'engagement SRU 2008-2010 est de 95 logements. En 2008-2009, il y a eu 105 logements financés. Il n'y a pas eu de projets à la programmation en 2010.

L'effort doit continuer à la fois sur la production et aussi sur le type de produit, à orienter sur les PLUS et PLAI au regard de la réalité de la demande (cf analyse de la demande).

Engagements PLH de programmation de logements sociaux 2011-2013

Une cinquantaine de logements sociaux minimum pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut et des potentialités futures générées par les secteurs de mixité sociale.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux du Rhône : 61% des ménages du secteur sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

ODELOS a recensé au 1^{er} juillet 2008, 403 ménages demandeurs de logement social. 33% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 34% un logement de type 3 et 33% un grand logement (T4/T5) . 176 ménages demandeurs habitent déjà la commune de Sainte-Foy-Lès-Lyon. 70% 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. Ceci se fait :
 - au travers de l'inscription, lorsque cela est nécessaire, d'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).
 - Par la mise en place d'une **servitude au titre de l'article L123-1-16°** sur les zones U obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- 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 étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 25% 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.
- Assurer une veille sur les sorties de conventionnement de logements locatifs dans le parc privé et réagir afin de maintenir leur rôle d'accueil social (conseil auprès des propriétaires, captation des logements par les organismes HLM).

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

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

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

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

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

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

→ Les leviers d'action

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

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

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

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable 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.

■ Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières**Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses, alternatives à la maison individuelle**

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

Généraliser le référentiel « habitat durable »

dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

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

La commune souhaiterait lancer une intervention sur le parc privé sur le secteur de Beaunant articulée avec les travaux sur le CD 42 et permettre ainsi d'intervenir sur des immeubles dégradés et les façades du quartier.

Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

■ Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré 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

Une aire d'accueil intercommunale (Francheville / Ste Foy les Lyon) pour 20 places de passage a été ouverte en 2007, à Taffignon, rue de la Gare.

Hébergement temporaire

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

Le contexte communal

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

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	4 365	Après une légère baisse entre 1990 et 1999, la population augmente à nouveau, grâce à un solde migratoire et un solde naturel positif. Le revenu net moyen d'un ménage est supérieur à la moyenne de Lômes et Coteaux du Rhône (24 922 €) et à la moyenne communautaire (24 594 €). Le revenu médian par unité de consommation (21 032 €) a évolué de 9.8% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui d'agglomération (18685 €). La composition des ménages est familiale.
Population (RGP 1999) :	4 000	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.11%	
Solde migratoire 99-07 :	0.71%	
Solde naturel 99-07 :	0.40%	
Ménages RP07 :	1 520	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.3%	
Taille des ménages RP 07 :	2.69	
Revenus (DGI 2007) :	28 298	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	4.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	176	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	60	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.4%	
Part des + 65 ans :	16.3%	
Part des 80 ans et plus :	5.0%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 562	L'évolution du nombre de résidences principales a été importante.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	60%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	39%	La part des logements sociaux est importante.
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	9.8%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	27.1%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	14.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	60.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	423	La structure de l'offre existante est composée pour près de la moitié de logements de taille moyenne, et pour le tiers de grands logements (T4). Elle est sous-représentée en logements de petite taille, alors qu'ils constituent 29% des demandes enregistrées.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 8% T3 : 48% T4 : 35% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	82	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL)	2	
Observatoire des flux :	non	
Observatoire de la demande :	non	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune n'est pas soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	11	Le rythme de construction est dynamique et en constante progression sur la période récente. La construction est orientée sur la maison individuelle, avec cependant quelques opérations collectives en accession à la propriété dans le centre de Vernaison.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	19	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	28	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	1/an PLAI : 0% PLUS : 0% PLS : 100%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	28/an	Le marché de l'immobilier a été porté principalement par le neuf avec un volume de vente de 3 pour 1000 habitants. Le marché de l'immobilier a été dynamique au regard de la moyenne du Grand Lyon (2.3 / 1000 habitants). Les prix des logements collectifs dans le neuf se situent au-dessus du prix du marché sur le secteur conférence des maires.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	4/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	4/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	21/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	3.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.4	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 168€	
Ancien (OTIF 2008) :	1 801€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.8	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

Le programme d'action

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

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

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013 et perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Opac 69	Le Peronnet	Min 30	Min 30	2013
Sous-total			Min 30	Min 30	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
		« Le Razat 1 ^{ère} tranche » - zone AU1 chemin du Pelet	80	0	Modif 7 2013 / 2020
		« Bois Comtal » - 1 zone AUE2 chemin de la Serve - desservi par bois comtal	34	0	2013
		zone AU2- route de Givors	50	0	
Sous-total			164	0	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		« Le Razat » 2 ^{ème} tranche - zone AU1 chemin du Pelet	à réfléchir	à réfléchir	

→ Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

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

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Lômes et Coteaux du Rhône (61% des ménages du secteur disposent de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressource du logement PLUS – FILOCOM 2007). Le produit PLS répond quant à lui aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

Odelos recensait au 1^{er} juillet 2008 71 demandes en attente pour la commune dont 28 résidents. Les demandeurs proviennent principalement du secteur Lômes et Coteaux du Rhône. La demande des plus de 60 ans est importante comme celle des moins de 25 ans. Il s'agit d'une majorité de ménages sans enfants.

75% des demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI.

42% sont en attente d'une mutation HLM, 28% sont actuellement hébergés et 26% sont locataires dans le parc privé.

La demande se concentre sur les T3 (46.4%), sur les T2 (28.6%) et sur les T4 (25%).

Perspectives de programmation de logement social 2011-2013

Une trentaine de logements sociaux seront programmés au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

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).
- 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 27% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2009, le droit de préemption pourra être motivé pour la production de ce type de logements, dans les cas suivants :

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

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

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien met en difficulté des ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc privé ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Dans le secteur des Lônes et Coteaux du Rhône, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent un peu moins du quart des ménages résidents (23%).

Par ailleurs, la part du locatif privé est faible pour une commune située dans un secteur où les emplois sont nombreux.

En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre par des logements locatifs (collectifs et individuels) de type PLS ou libres, afin de répondre à une demande de nouveaux actifs sur le secteur, sans empiéter sur le potentiel de développement de logements à vocation sociale, qui demeure prioritaire.

→ Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Aucun besoin spécifique n'est identifié à ce jour.

Parc HLM

L'ensemble du parc ancien de la commune a fait l'objet de réhabilitations récentes.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Aucun besoin spécifique identifié. En cas de besoin, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence peut être mobilisée.

Charly

■ Détail des capacités résidentielles 2011-2013 :

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Bouvier	370 chemin de Bois Comtal	8	3	
	Lotiss giron	chemin des Ferratières / chemin de Rossignole (Tabellio)	21	7 PLUS et 1 PLAI	2011
	Dynal	Chemin des Ferratières (AUD1)	64	10 PLUS et 2 PLAI	2013
	à définir	« L'Etra » AUD2a	30	10	2013
Sous-total			123	33	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	à définir	Chemin des Ferratières (AUE2)	20	6	
	à définir	rue Maréchal Leclerc / rue des Condamines (AUA2)	15 à 20	6	
	À définir	Ilot mairie (étude commune + opac)	40	20	
	à définir	Saint - Charles Sud / voie Louis Vignon	50	15	
Sous-total			125	47	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	Le stade			

■ Programmation potentielle 2011-2013 de logements sociaux

projets programmation logements sociaux 2011-2013								
Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plai	Pls	Accession sociale	Total	Observations
OPAC du Rhône	chemin de la Ferratière	2011	10	2			12	vefa Dynal (recours permis)
OPAC du Rhône	Bois comtal	2011	2	1			3	vefa bouvier (8 maisons)
OPAC du Rhône	impasse de l'etra	2012	7	2			9	ex projet capelli abandonné (30 logts)
A déterminer (opac 69?)	ilôt mairie	2013	15	5			20	
TOTAL							44	

Grigny

■ Détail des capacités résidentielles

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	France Terre	Rue Jean Moulin / rue Pierre Sépard (ténement texera)	32	6	2013
	Belin	Domaine d'estella - rue Jules Ferry	40	8	2013
	ADIM	La route fleurie - avenue Berthelot	40	10	2013
	ADIM / SFHE Arcades	Rue de la république	78	55	2012
	Belin / ICF	Hameau des berges du Rhône - Rue Jules Ferry	25	25	2011
	?	Avenue Jean Moulin	6		2013
	Opac du Rhône	Rue victor Hugo	22	22	2013
	Opac du Rhône	Les Gruizards - avenue de la liberté	17	17	2013
Sous-total			260	143	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	La Chapelle des Arboras	A préciser		
	A déterminer	54 rue pasteur	A préciser		
	A déterminer	Front de rue - site des pâtes bertrand	A préciser		
	A déterminer	Ancienne caserne des pompiers (ténement ville)	A préciser		
	A déterminer	Ténement Jacques Brel (propriété ville) rue Darcy	A préciser		
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	Propriété Lamy - av Jean Moulin			
	A déterminer	Rue pasteur (périmètre d'attente)			
	A déterminer	Arrière du site des pâtes bertrand			

perspectives de programmation logement social 2011-2013								
Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plai	Pls	Accession sociale	Total	commentaires
OPAC du Rhône	Les gruzards	2011	13	4			17	
ICF	Hameau des berges du Rhône - Rue Jules Ferry	2011	25				25	
OPAC du Rhône	rue Victor Hugo	2011		22			22	
A déterminer	Rue Jean Moulin / rue Pierre Sépard (ténement texera)	2012	A travailler				6	VEFA France terre
A déterminer	Domaine d'estella - rue Jules Ferry	2012	A travailler				8	VEFA Belin
A déterminer	La route fleurie - avenue Berthelot	2012	A travailler				10	VEFA ADIM
						Total	88	

La Mulatière

■ Détail des capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Prestige	Chemin de Fontanières	25	11	2011
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Ténement communal - rue Lafarge	A déterminer	A déterminer mixité	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		Ateliers SNCF	A déterminer		

Oullins

■ Détail des projets prévisionnels de logements sociaux en programmation 2011-2013

Organisme	Adresse	Type	Exercice	Plus	Plus CD	Plai	Pls	Total
ICF sud-est Méditerranée	Rue Dubois-Crancé	CN	2011	18		2	10	30
ICF sud-est Méditerranée	53 rue Charton	CN	2011	33		7	10	50
ICF sud-est Méditerranée	55-57 rue Charton	AA	2011				6	6
Alliade	Chateau de la Buissière	AA	A préciser					21
HMF (pb PPRI)	rue Pierre Sémard	CN						16

Saint-Genis-Laval

■ Détail des capacités résidentielles 2011-2013 et perspectives après 2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Le Palmyre	SCCV « le palmyre »	83 avenue Foch	20	20	01/12/11
Résidence « le florentin »	Capelli	103 avenue Foch	30	24	2012
Villa toscane	SLC	16 chemin Putet	46	16	2011
	Bouvier Pascal	76 chemin de Molly	3	3	2011
Le Parc des cèdres	La construction lyonnaise	Rue francisque darcieux	58	17	2012

	SLC	35 chemin de Tassine	41		Contentieux en cours
Les gens du voyage	GLH	Chemin des platanes	18	18	Janvier et juin 2011
Résidence étudiants	6 ^{ème} sens	30 chemin de chazelle	69		2011
Villarmony	Cogedim	secteur Clos de la Plate	58	8	2012
Propriété Ferraud	Construction lyonnaise	42 rue charles luizet	26 collectifs		Contentieux en cours
Résidence étudiante	6 ^{ème} sens	29, 33 avenue Clémenceau	37 unités		2013
	Alliade	Ancienne gendamerie	14	14	2013
Villa Mercedes	HHI	155 route de vourles	8	8	2013
Villa olympe	GLH	Allée Zéphir	1	1	2011
Petit collectif sans log. aidé	BAUR Vincent	1 rue de l'Haye	11	0	PC sept 2010
	Sous total		440	129	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
		Terrain des frères maristes	A déterminer		
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		Terrain Saint Eugénie HCL			

■ Détail de la programmation prévisionnelle de logements sociaux 2011-2013

	GLH	6 place Joffre	2 logements PLAI	2011
	GLH	1 et 1 Bis impasse Marion	2 logements PLAI	2011
	GLH	3 rue froide	5 logements : 4 PLUS et 1 PLAI	2011
	ALLIADE	62 rue des Collonges	11 logements : 8 PLUS et 3 PLAI	2013
Parc des cèdres	Construction lyonnaise	Rue Francisque Darcieux	17 logements : PLUS - PLAI PLS à préciser	2012
Villarmony	Cogedim	Clos de la Plate	8 logements : PLUS - PLAI PLS à préciser	2012
Propriété Ferraud	Construction lyonnaise	42 rue Ch Luizet	6 logements : PLUS - PLAI PLS à préciser	Contentieux en cours
Ancienne gendarmerie	Alliade	Avenue Foch	14 logements : 10 PLUS et 4 PLAI	2013
Petit collectif	BOUVIER Pascal	76 ch de Moly	3 logements : PLUS - PLAI PLS à préciser	2011
		TOTAL	68 logements	

Sainte-Foy-Lès-Lyon

■ Détail des projets de logements sociaux 2011-2013

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité	Nombre de logements sociaux	Commentaires
Prestimm	27/28 rue Claude Jussot	coll	40	17	2014-2015
Vinci	Chemin des Fonts	coll	47	13	2014-2015
Habitat et Humanisme	44 chemin des Razes	coll	5	5	2014-2015

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