

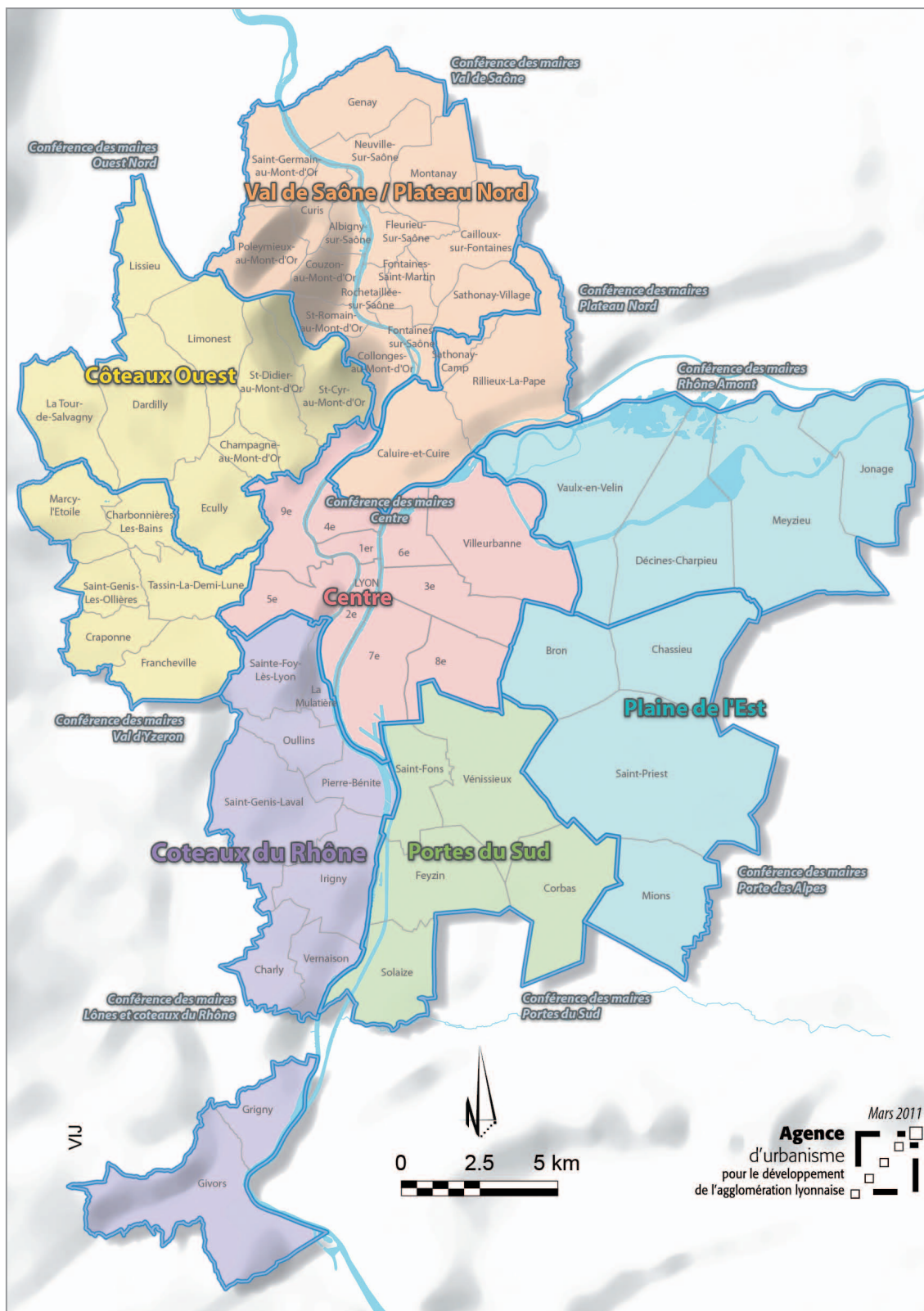
# Programme Local de l'Habitat

Portes du Sud

Adopté le 10 janvier 2007  
Actualisé le 4 avril 2011



# Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



# SOMMAIRE

PORTES DU SUD

■ CORBAS	3
■ FEYZIN	11
■ SOLAIZE	21
■ SAINT FONTS	27
■ VÉNISSIEUX	37

## Le contexte communal

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	9 450	<p>La commune de Corbas a connu une croissance démographique sur la période 99/07 moins rapide que sur l'ensemble de l'agglomération (0.25% par an pour Corbas contre + 5% par an sur l'agglomération).</p> <p>Le solde migratoire est devenu négatif comme celui du secteur de Portes du Sud et du Grand Lyon mais il est compensé par le solde naturel.</p> <p>La composition familiale des ménages reste un trait marquant, même si la taille des ménages diminue (2.93 en 1999). Elle reste supérieure à celle du secteur Portes du Sud (2.55) et du Grand Lyon (2.20).</p> <p>Le revenu moyen de ses résidents est plus élevé que la moyenne des territoires limitrophes (Portes du Sud : 17 885 € ; Agglomération : 24 594 €) et est en progression nette sur la période récente.</p> <p>La commune de Corbas est plus « jeune » que les communes voisines des Portes du Sud ou de l'agglomération. La part des plus de 65 ans (16.7%) est l'une des moins élevées du secteur de Portes du Sud (24.6%) et de l'agglomération (22.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	9 259	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.25%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.36%	
Solde naturel 99-07 :	0.61%	
Ménages RP07 :	3 479	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.69	
Revenus (DGI 2007) :	25 629	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	217	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	88	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.8%	
Part des + 65 ans :	16.7%	
Part des 80 ans et plus :	2.8%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 532	<p>Un parc de logement dominé par le logement individuel. Des résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires.</p> <p>La commune est soumise à la loi SRU. Son taux de logement social est inférieur au seuil des 20%, et nettement inférieur au taux moyen du secteur Portes du Sud (43.9%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	66%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	33%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	néant	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	16.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	9.8%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	10.36%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	13.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	75.6%	

Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	347	<p>Le déficit en logements sociaux est important et oblige la commune à doubler son offre actuelle pour remplir les obligations légales.</p> <p>Sur la période 2008-2010, Corbas va dépasser son engagement de production logements sociaux pris au titre du PLH (51 logements). 104 logements sociaux ont été programmés sur cette période.</p> <p>Le parc HLM existant est composé de grands logements (56% de T4, T5 et plus) et adapté à une occupation familiale.</p> <p>La demande potentielle s'exprime peu en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale sur la commune. La pression est néanmoins importante avec 6 demandes pour 1 offre théorique.</p>	
Déficit de logements sociaux (Inventaire DDE SRU 2009) :	359		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 13% T3 : 31% T4 : 41% T5 et + : 15%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	200		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	6		
Observatoire des flux :	NON		
Observatoire de la demande :	NON		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Projet en cours 10 places		<p>La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 10 places de passage. Une opération est programmée rue des Roses pour une livraison prévisionnelle en 2011. Une aire provisoire a été mise à disposition depuis 2009.</p>
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	64/an	<p>Le rythme de construction moyen observé depuis plusieurs années est soutenu, il s'est accéléré ces dernières années et confirme l'attractivité de la commune.</p> <p>La production de logements sociaux a été principalement centrée sur le produit PLUS (54%).</p> <p>Le marché de l'immobilier s'est ralenti mais reste dynamique. Le marché de l'occasion reste majoritaire dans le volume annuel des ventes (57.5% des transactions immobilières). Les prix du neuf sont supérieurs à la moyenne du secteur Portes du Sud (2906 €) mais se rapprochent de la moyenne de l'agglomération (3 433 €). Un marché qui reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires.</p>	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	65/an		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	76/an		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	20/an PLAI : 8.0% PLUS : 54.0% PLS : 38.0%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	80/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	31/an		
- Individuel :	4/an		
- Collectif :	27/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	46/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants : dont neuf (ECLN 2007) :	3.8		
dont ancien (OTIF 2008) :	3.9		
prix moyens des logements collectifs Neufs (ECLN 2007) :	3 314 € (neuf)		
Ancien (OTIF 2008) :	-		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-		
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.8		
Capacités résidentielles			
Capacités résidentielles :	Env.500 logements	<p>La commune dispose de capacités résidentielles encore importantes.</p>	
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir		
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	13%		

# Les enjeux

Corbas est une commune typée du point de vue de l'habitat : le parc est caractérisé par une occupation familiale relativement aisée. La part de logements individuels est importante. L'offre locative sociale est insuffisante au regard de la loi SRU ; les programmes anciens sont concentrés sur le secteur Pellossière, l'offre nouvelle, est en revanche, répartie sur différents secteurs. La population, proportionnellement plus jeune que les moyennes constatées à l'échelle de l'agglomération est majoritairement en âge d'activité. Les jeunes ménages de moins de 25 ans sont par contre très peu nombreux (moins de 2%).

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

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

---

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

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

---

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser les capacités résidentielles relativement contraintes de la commune,
- en prévoyant la réhabilitation et l'entretien du parc HLM existant pour améliorer les performances énergétiques des logements.

## ■ 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 mettant en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Rhône, par l'ouverture en 2011 de 10 places (projet en cours).

# Le programme d'action

## ■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

### Les capacités résidentielles de la commune 2011/2013

La commune dispose de capacités résidentielles encore importantes. Au total près de 500 logements pourraient être construits à l'horizon 2020 dont 67 (comprenant 51 logements sociaux) d'ici 2013.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	A définir	Rue centrale	46	30	2013
	A définir	Rue centrale	21	21	2013
<b>Sous-total 2011- 2013</b>			<b>67</b>	<b>51</b>	
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>					
Sous-total					
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>					
Sous-total					
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
	A définir	Rue centrale	35	10	au-delà de 2015
	à définir	Avenue du 8 mai 1945	6	0	au-delà de 2015
	à définir	Rue centrale	10	3	au-delà de 2015
<b>Sous-total</b>			<b>51</b>		
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020</b>					
Sous-total					
<b>Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
Les Balmes sud		zone AUD 1a et b	80		au-delà de 2015
Chambarras		zone AU2 1 <sup>ère</sup> Tranche	200		au-delà de 2020
Taillis nord		zone A 2 <sup>ème</sup> Tranche	100		au-delà de 2015
<b>Sous-total</b>			<b>380</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>Env. 500</b>		

### → Les leviers d'action

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

## ■ Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

### Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2005-2007

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
48	31	92

Engagements SRU 2008-2010

Objectif théorique	Engagements	Réalisés
51	51	

Détail des engagements SRU 2008/2010

Programmes de logements sociaux	Localisation adresse	Type habitat	Capacité	Nombre de logements sociaux	Commentaires
COPRA « le Clos des Mésanges »	Rue de l'Aviation, rue des Mésanges, rue des Pinsons, rue des Rossignols	Maisons individuelles	38 lots	8	8 PLS (pas de bailleur)
COPRA « Esprit d'artistes »	Chemin de Grange Blanche	2 bâtiments collectifs	69 logements	35	35 PLS (pas de bailleur)
SEMCODA résidence Lachenal	Avenue de Corbetta, rue des Maronniers	Bâtiment collectif	61 logements	61	39 PLUS 12 PLAI 10 PLS
<b>Total</b>				<b>104</b>	

Les engagements pris par la commune au titre des périodes triennal 2005-2007 puis 2008-2010 ont été largement dépassés.

Le déficit de logements sociaux s'élève à 359 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Avec une moyenne de 15 à 20 logements sociaux par an (hors accession sociale), il faudra plus de 20 ans à la commune pour rattraper progressivement ce déficit et satisfaire aux obligations de la loi SRU. En parallèle, il lui faudra accompagner la dynamique immobilière neuve par un volume minimum de 25% de logements sociaux.

Le potentiel de développement immobilier de la commune permet d'envisager une augmentation significative de la part du logement social. Ainsi, les projets de développement sur les dernières grandes réserves foncières devront comporter une part suffisante de logements sociaux.

#### Engagements de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013

51 logements sociaux devraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées ci dessus.

#### 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 résidant dans le secteur des Portes du sud.

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

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 158 demandeurs de logement social à Corbas au 1<sup>er</sup> juillet 2008, soit une augmentation de 40% depuis 2003.

La pression de la demande est importante au regard de l'offre disponible (indice de pression 6).

66% des demandeurs n'habitent pas la commune, 34% sont déjà résidents.

46% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 8% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% sur l'agglomération).

70% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur PLH Portes du Sud, 36% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 27%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

57% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération)

7% souhaitent un grand logement T5 et + (6% en moyenne sur l'agglomération)

#### Privilégier le partenariat local

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



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

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

- Définir des périmètres de vigilance dans la commune pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Une servitude au titre de l'article L123-1-16° est inscrite dans la révision N°7 du PLU, ce secteur de mixité sociale couvre un périmètre important au cœur de la commune, il oblige la réalisation de 25% de logements sociaux dans chaque programme neuf de plus de 1 000 m<sup>2</sup> 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.

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

### Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

## ■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

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

Pas de besoins spécifiques identifiés

**Parc HLM**

Pas de besoin spécifiques identifiés

**■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération**

---

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

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

**Gens du voyage**

La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de 10 places de passage dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage. Une opération est programmée rue des Roses pour une livraison prévisionnelle en 2011. Une aire provisoire a été mise à disposition depuis 2009.



## Le contexte communal

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

- à l'Ouest, la plaine alluviale du couloir Rhodanien sur laquelle ont été implantées les industries pétrochimiques et les infrastructures de transport (voies ferrées, autoroute A7, CD 12). Un quartier d'habitation, les Razes est à proximité immédiate de ces activités.
- à l'Est, un plateau qui surplombe le fleuve sur lequel se situent le village et les principaux quartiers résidentiels de la commune, développés successivement depuis les années 1960 à partir d'un centre – bourg traditionnel, le quartier de la Bégude. Ces différents secteurs se répartissent de part et d'autre de la RN7, qui structure la commune sur un axe nord / sud. Ils se composent d'habitat collectif et individuel (zones pavillonnaires) : le Carré Brûlé, les Garennes, Champ Plantier et sont bordés à l'Est, par les « Grandes Terres », vastes terres agricoles dont l'emprise représente encore le tiers du territoire communal.

L'aménagement récent du Boulevard Urbain Sus (BUS) renforce l'accessibilité de la commune en la reliant avec les territoires limitrophes de la Plaine de l'est. Une desserte ferroviaire importante -10 minutes en temps de transport de la gare de Perrache à Lyon et 7 minutes de halte ferroviaire Jean Macé - et la desserte du nord de la commune via le tramway ligne T4 Part-Dieu/ Feyzin renforcent cette accessibilité.

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

Les Razes (catégorie 2)

Vignettes – Figuières (catégorie 2)

Extension thématique : Le Bandonnier (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	9 357	<p>Après avoir connu une légère déprise démographique sur la décennie 1990, Feyzin renoue avec la croissance démographique. La commune a accueilli plus de 500 ménages supplémentaires depuis 1999 (+ 888 habitants). Les soldes migratoires et naturels sont devenus positifs. La taille des ménages a fortement diminué (2,7 contre 3.05 en 1990). Le revenu net moyen des résidents est en augmentation depuis 2006. Il est supérieur à la moyenne du secteur des Portes du sud (17885 €) mais encore inférieur à la moyenne de l'agglomération (24 594 €). La commune est concernée par le phénomène de vieillissement de ses habitants. La part des ménages de + de 65 ans est importante (légèrement supérieure à la moyenne de l'agglomération : 22.9%). La part des moins de 25 ans est faible (3.1%) et est largement inférieure à la moyenne de l'agglomération (8.9%) mais supérieure à celle du secteur (2.7%)</p>
Population (RGP 1999) :	8 469	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.27%	
Solde migratoire 99-07 :	0.40%	
Solde naturel 99-07 :	0.86%	
Ménages RP07 :	3 375	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.70	
Revenus (DGI 2007) :	21 475	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	3.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	416	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	197	
Age du chef de ménage (RP 2007) :	3.1%	
Part des - de 25 ans :		
Part des + 65 ans :	23.2%	
Part des 80 ans et plus :	4.9%	

Parc de logements			
Résidences principales (DGI 2009) :	3 344	La part des résidences principales augmente (3 108 en 2004). Le logement individuel est majoritaire (58%) même si sa présence est proportionnellement moins importante que dans les communes limitrophes de 2 de couronne. La part des logements inconfortables est relativement faible. La part des logements sociaux est en légère diminution (-1.65 points depuis 2004) compte tenu du rythme récent de construction neuve. Elle est inférieure à la moyenne du secteur (43.9%), mais supérieure à la moyenne de l'agglomération (23.1%).	
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	2.0%		
Part des logements individuels (RP 2007) :	58%		
Part des logements collectifs (RP 2007) :	42%		
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%		
MOUS saturnisme-insalubrité :	5 dossiers en 2009		
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	4.3%		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	26.7%		
(Rappel Taux SRU 2004) :	28.35%		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	13.0%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	62.6%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	893	L'offre de logement social est majoritairement composée de moyens et grands logements (85%), propices à une occupation familiale.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 15% T3 : 40% T4 : 37% T5 et + : 8%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	403		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	12%		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	9		
Observatoire des flux :	Non		
Observatoire de la demande :	Oui		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui		Une aire d'accueil de 52 places a été réalisée en 2006 sur la commune de Saint-Fons en partenariat avec la ville de Lyon. Un terrain familial pour sédentaires sera, de plus, aménagé à Sous Gournay, 16 emplacements sont prévus d'ici début 2012.
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	27/an	Le développement immobilier de la commune a connu un regain au début des années 2000, confirmant l'attractivité résidentielle de la commune. La production de logements sociaux a été centrée sur le produit PLUS-PLAI (72.0%) accessible aux ménages à revenus modestes, qui représentent la majorité des demandes enregistrées pour la commune. Le marché immobilier est dynamique, alimenté par le marché de l'occasion (70% des transactions immobilières). Le marché reste accessible aux ménages à revenus intermédiaires, en particulier dans le marché de l'occasion en collectif. Les prix du neuf et de l'ancien sont inférieurs à ceux du secteur Portes du Sud et de l'agglomération.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	58/an		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	34/an		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	5/an PLAI : 16.0% PLUS : 56.0% PLS : 28.0%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	47/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	10/an		
- Individuel :	0/an		
- Collectif :	10/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	33/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants : dont neuf (ECLN 2007) :	2.5		

dont ancien (OTIF 2008) :	2.1	
prix moyens des logements collectifs Neufs (ECLN 2007) :	2 698 €	
Ancien (OTIF 2008) :	1 683 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.0	
<b>Capacités résidentielles</b>		
Capacités résidentielles :	Env. 500 logements	Les capacités résidentielles de la commune sont en partie obérées par les périmètres de risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques, a été prescrit le 15 janvier 2009. Il devrait-être approuvé en 2012.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	6%	

# Les enjeux

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

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

## ■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune

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

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

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

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

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

# Le programme d'action

## ■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune

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

### Des parcours résidentiels contraints

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

### Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire

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

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, est faible : il représente 13% des résidences principales.

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

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Locatifs intermédiaires (PLS)		Nombre de logements	Commentaires
1 opération a été programmée en 2008			
Route de Lyon / rue des naïves	CIL (VEFA UTEI -PLS constructeur)	5 logements sur un total de 55	Livraison 2009

Locatifs intermédiaires (PLI)		Nombre de logements	Commentaires
1 opération a été programmée en 2008			
Route de Vienne – Résidence les Galandières	ALLIADE	23 logements	Livraison 2010

### Favoriser le développement d'opérations en accession sociale

Le développement de produits en accession sociale, permet :

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

Bilan des opérations programmées sur la période 2007-2010 et perspectives

Accession sociale		Nombre de logements	Commentaires
24 ménages ont bénéficié de PASS Foncier de 2008 à 2010 essentiellement sur l'opération d'Alliade – les galandières			
3 opérations d'accession sociale sont identifiées sur la période 2011-2013, (49 logements)			
Chemin de Beauregard	OPAC 69	9 logements sur 32	Livraison 2013
Rue des Razes	Foncier ville Consultation opérateurs 2011	A définir (prévision)	Livraison 2013
Angle Solaize /Dauphiné	Foncier ville Consultation opérateurs 2011	A définir (prévision)	Livraison 2013

### **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.

Un projet pilote de résidence intergénérationnelle est à l'étude dans le cadre de la réhabilitation programmée sur la résidence de logements sociaux Géraniums 2 (ALLIADE) occupée majoritairement par des personnes âgées (livraison prévisionnelle des travaux fin 2012)

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

## **■ Produire et réhabiliter une offre d'habitat durable et de qualité**

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

Trois quartiers de la commune sont inscrits en périmètre politique de la ville. Il s'agit du quartier des Razes, centre historique de la commune situé en contre bas du plateau des Grandes Terres, du quartier Vignettes Figuières et du quartier le Bandonnier depuis 2007. De multiples actions de développement social et urbain y sont menées depuis plusieurs années pour améliorer le cadre de vie des habitants. Plusieurs opérations de réhabilitation du parc HLM ont été réalisées récemment par les différents organismes HLM présents. De même des dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation de différentes copropriétés privées ont été mis en place entre 2005 et 2010 dans le cadre de l'OPAH « Rhône aval », 2 copropriétés ont été concernées (119 logements).

#### **Prendre en compte les risques technologiques**

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

Le PPRT devrait être adopté en 2012, il nécessitera la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des mesures de protection portant sur l'habitat.

Une expérimentation a été lancée dans le cadre de l'OPAH Rhône Aval sur une copropriété privée située dans le quartier des Razes, la Grande Serve. Composée de 79 logements, elle est inscrite en Zone de Protection Rapprochée (ZPR au PLU). Elle a ainsi pu bénéficier d'aides complémentaires pour permettre la réalisation de travaux favorisant une meilleure protection face aux risques technologiques.

#### **Assurer une veille sur le fonctionnement des copropriétés privées**

Dans le cadre de l'OPAH, La Grande Serve et le Rhône 1 ont bénéficié d'un accompagnement et de formation au conseil syndical, qui a permis de monter des programmes de travaux ambitieux dans le cadre de l'OPAH.

La copropriété le Bandonnier, issue de la vente par l'OPAC 38, des logements de la résidence a, quant à elle a bénéficié d'une action de reconstitution du conseil syndical dissout, puis dans un second temps d'un accompagnement à la gestion. Cette action a été programmée dans la GSUP en 2008 – 2010.

Le dispositif OPAH achevé en 2010 a permis la réalisation de réhabilitations de qualités dans des copropriétés fragiles situées en zone prioritaire. Trois autres copropriétés le Bandonnier, le Vercors et le Bailly sont jugées fragiles et nécessiteraient un accompagnement spécifique dans le cadre d'un nouveau dispositif dont la faisabilité mériterait d'être étudiée. La copropriété « le Vercors », en particulier, présente, un enjeu important de réhabilitation du fait de sa situation en zone d'aléas importants dans le PPRT (M+).



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

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances
229 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation			
Luizet	ICF	150	Opération terminée fin 2010
Vignettes Figuières	GLH	79	Fin des travaux 2011
30 logements seront réhabilités sur la période 2011-2013			
« résidence le Géraniums » 4/6 rue d'Alsace	ALLIADE	30	Fin des travaux 2012

Ainsi, l'ensemble du parc HLM datant d'avant 1980 aura fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble à l'horizon 2013.

**Améliorer les performances énergétiques de l'habitat individuel**

Depuis 2008, la ville de Feyzin a mis en place une subvention d'aide à l'équipement sur les énergies renouvelables, elle a ainsi subventionné l'installation de 57 panneaux solaires photovoltaïques ou solaires thermiques.

La ville de Feyzin prévoit de participer au programme « habiter mieux » et abondera l'enveloppe de l'Aide de solidarité écologique (ASE) aux côtés du Grand Lyon.

**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.

Sur le secteur de la Bégude en particulier, l'étude de cadrage menée en 2007 a mis en évidence le potentiel de mutabilité de ce secteur. Elle a défini un cadre au développement urbain et les orientations sur des formes d'habitat plus denses et des opérations d'habitat intermédiaire. La densification sur ce secteur s'opère par la transformation de logements individuels en petits collectifs.

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

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

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

**Bilan 2007-2010 : 96 logements sociaux ont été financés**

Opérations programmées	Année de programmation	Nb de logements sociaux réalisés	Nb de logements sociaux livrables 2011-2013
Route de Lyon /r Naïves (CIL)	2008	5 (5 PLS)	
2 route de Lyon/ Dr Long (HMF)	2009		18 (14 PLUS +4 PLAI)
30-32 route de Lyon (ICF)	2010		50 (40 PLUS et 10 PLAI)
4-6 rue d'Alsace (ALLIADE)	2010		12 (PLUS)
11 rue de la Bégude (OPAC 69)	2010		11 (8 PLUS, 3 PLAI)
TOTAL programmation 2007-2010		5	91

**Engagements de programmation de logements sociaux sur la période 2011-2013**

Sur la période 2011-2013, au vu des opérations identifiées (précisées ci-dessous), la commune peut s'engager sur un objectif de programmation de 55 logements sociaux.

Ainsi, (en comptabilisant les logements déjà financés mais pas terminés), 146 logements sociaux seront livrés d'ici 2013.

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

75% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS. 19% d'entre eux ont des revenus intermédiaires (PLS). Seuls 7% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs. (Source : FILOCOM 2007)

La demande enregistrée est en forte augmentation (57% entre 2005 et 2008), notamment alimentée par une proportion importante de demandeurs non résidents (55% en 2008). Le profil moyen des demandeurs se caractérise par des ménages sans enfant à hauteur de 47% des demandeurs. Cependant la composition familiale est proche des moyennes observées à l'échelle de l'agglomération. La population des demandeurs est jeune, 56% ont moins de 40 ans. Leur situation est légèrement plus fragile que les profils moyens observés à l'échelle de l'agglomération, puisque 62% des demandeurs ont des ressources faibles et/ou instables (49% à l'échelle de l'agglomération). Une majorité des demandeurs n'a pas de logement en propre au moment de la demande, ce qui s'explique par un fort poids des décohabitations parentales. Les T2 et T3 restent les logements les plus demandés (60%).

**Privilégier l'observation et le partenariat local**

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

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

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

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

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

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

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

17 ménages issus du voyage sont sédentarisés sur la commune.

Un terrain familial pour gens du voyage sédentarisés sera aménagé d'ici début 2012, sur le terrain Sous Gournay, pour une capacité de 16 emplacements.

**Gens du voyage**

La commune était soumise à l'obligation d'aménager une aire de 16 places de séjour. Cette obligation a été remplie en 2006 en partenariat avec la ville de Lyon, avec la création d'une aire d'accueil (52 places au total) sur la commune de Saint-Fons.

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

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

**→ Les leviers d'action généraux****Optimiser les capacités résidentielles de la commune***Les capacités résidentielles de la commune identifiées en 2010*

Au regard des projets et des potentialités de développement, les capacités résidentielles de la commune à l'horizon 2020, s'élèvent à près de 500 logements.

210 logements seront programmés d'ici 2013, comprenant 55 logements sociaux.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières programmées entre 2011-2013 (livrables d'ici 2015)</b>					
Bégude Plateau	Prestim	14 route de Lyon	65	13	2013
Bégude Plateau	OPAC 69	Chemin de Beauregard	32	23	2013
Bégude Plateau	à préciser	12, rue de la Mairie	4		2013
Les Razes	GLH	2 rue du 11 novembre	15	15	2013
Les Razes	non connu	Rue des Razes (foncier ville –prog acc soc.)	20	à définir	2013
Vignettes Figuières	non connu	Angle Solaize/Dauphiné foncier ville (prog mixte LS et acc soc.)	45	à définir	2013
Champ Plantier	Urba Concept	rue du clos fleuri lotissement Roussettes	28	4	2013
Sous-total opérations 2011 - 2013			209	55	
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>					
Sous-total					
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>					
Sous-total					
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
Bégude-Plateau	à préciser	route de Lyon (30 à 40 logts ; 20% LS)	35	7	2015
Bégude Plateau	non connu	Angle rue de la Mairie / Garenne (ER à mettre en place)	à définir	à définir	au-delà de 2015
Vignettes Figuières	non connu	route de Vienne (entrée sud) côté C. Social- foncier ville prog. non défini	25	à définir	au-delà de 2015
Champ Plantier	non défini	Bd de l'Europe / rue du Dr Long	5		2020
Sous-total opérations 2013-2020			Env.100	à définir	
<b>Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
Champ Plantier		Champ Plantier rue Clos Fleuri Ténement 2	20 à 25		2020
Champ Plantier		Champ Plantier 4 - AU	à définir		2020
Secteur du Fort		Chemin sous le fort, rue des bleuets / Zone N (soumise à révision PLU)	à définir		au-delà de 2020
Total des capacités résidentielles 2011 - 2020			Env. 500		

### Un contexte de développement très contraint

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

### 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).
- Augmenter la part du logement aidé dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain. Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

#### Pour mémoire :

Les dernières modifications du PLU (N°6 et 7) ont permis de définir des Orientations d'aménagement (OAQS) sur les secteurs Centre et Roussettes et une évolution du zonage sur l'îlot Solaize-Dauphiné (UA3).

- OAQS Centre : l'îlot concerné est circonscrit par la rue de la Mairie, l'allée des Marronniers et la RD 307. L'urbanisation de cet îlot répond à 4 objectifs : accueillir différents produits d'habitat autre que de l'individuel pur, ouvrir et mailler l'îlot afin de retrouver une taille d'îlot à l'échelle urbaine, transformer le site en respectant l'environnement existant et enfin, conserver un environnement vert. Ces principes ont été traduits par des orientations d'aménagement intégrant une discontinuité des façades le long de la RD 307 et la rue de la Mairie, un alignement sur rue avec l'implantation des constructions perpendiculaires aux voiries publiques et l'adoption d'une morphologie et d'une hauteur des bâtiments dictées par la hiérarchie des voies, la morphologie existante ainsi que par la végétation prégnante d'arbres de hautes tiges.
- OAQS Les Roussettes : l'îlot concerné est situé entre la RD 307 et la route de Vénissieux. Il est mitoyen au lotissement Les Roses et en continuité de propriétés privées. Dans ce contexte, l'objectif validé est de permettre un développement harmonieux de cette zone en proposant des produits d'habitat allant de la maison individuelle au petit collectif, en créant une liaison modes doux jusqu'à la RD 307 et en préconisant la création d'un espace vert commun.



## Le contexte communal

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

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 687	<p>La commune de Solaize a connu une croissance démographique soutenue sur la période 99/07. La commune est attractive, elle a attiré de nouveaux habitants (solde migratoire nettement plus élevé que celui du secteur des Portes du Sud [-0.54% / an]. La composition familiale des ménages reste un trait marquant, même si leur taille a diminué (3.02 en 1990). Elle est plus élevée que celle du secteur Portes du Sud (2.55) et de l'agglomération (2.20).</p> <p>Le revenu moyen de ses résidents est élevé comparativement aux territoires limitrophes (Portes du Sud : 17885 € ; Agglomération : 24594 €).</p> <p>La commune est concernée par le vieillissement de ses résidents au même titre que le secteur et l'agglomération (parts respectives des + de 65 ans : 24.6% et 22.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	2 256	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	2.21%	
Solde migratoire 99-07 :	1.56%	
Solde naturel 99-07 :	0.65%	
Ménages RP07 :	1 011	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	3.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.67	
Revenus (DGI 2007) :	32 533	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	46	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	17	
Age du chef de ménage (RP 2007) :	2.1%	
Part des - de 25 ans :		
Part des + 65 ans :	21.9%	
Part des 80 ans et plus :	4.7%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 041	<p>Le nombre de résidences principales est en augmentation : +142 depuis 2004.</p> <p>Un parc de logement dominé par le logement individuel (87%). Une proportion très forte de propriétaires occupants (76%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	12.5%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	87%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	13%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	-	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	Néant	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	2.0%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	2.67%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	19.4%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	76.0%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	21	<p>La part de logements sociaux est très faible, la plus faible du secteur (taux moyen : 44%) et l'une des plus faibles de l'agglomération.</p> <p>Le nombre de demandeurs enregistrés est faible (31), il a même diminué depuis 2003 (45). La demande potentielle s'exprime peu en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale dans la commune, elle se reporte sur les communes limitrophes.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 47% T3 : 44% T4 : 9% T5 et + : 0%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	31	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-31%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
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'aménagement d'une aire au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	15/an	<p>Un rythme de construction important proportionnellement à la taille de la commune, qui confirme l'attractivité résidentielle de la commune. il a cependant diminué sur la période récente. Le marché du logement s'est tassé sur les dernières années par rapport au début des années 2000 (35/an pour la période 2001-2004 contre 14/an pour la période 2005-2007). Le marché est dominé par la vente de logement d'occasion. Les prix dans l'ancien sont les plus élevés du secteur mais se situent en dessous des moyennes de l'agglomération (2 554 €).</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	25/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	16/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	-	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	14/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	5/an	
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	2/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	8/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants : dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	1.9	
prix moyens des logements collectifs Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	1 838 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.5	
Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles :	Env.65	Les capacités résidentielles sont globalement limitées.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	3%	

# Les enjeux

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune,
- en poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant pour améliorer le cadre de vie des habitants, dans un contexte de risques technologiques sur une partie importante de la commune.

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

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

# Le programme d'action

## ■ Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

### Les capacités résidentielles de la commune

La commune dispose encore de capacités immobilières résiduelles et de quelques réserves foncières situées au sud qui lui permettront d'assurer une relative continuité de développement à court et moyen terme.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	Objectifs Pierre	Impasse de la côte Lotissement le domaine de la côte	15	0	2011
	Foncipierre	Impasse des Roches Lotissement l'allée du Dauphiné	9	0	2011-2012
	OPAC 69	Le patio Création 1 logement PLS	1	1	2011-2012
	OPAC 69	Le patio Conventionnement sans travaux	11	11	2011-2012
Sous-total opérations immobilières 2011-2013			36	12	



Opérations d'aménagement 2011-2013					
Sous-total					
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale 2011-2013					
Sous-total					
Opérations immobilières 2013 - 2020					
Sous-total					
Opérations immobilières au-delà de 2020					
Sous-total					
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteurs mutables					
La Charrière (secteur mutable pour pavillonnaires en lien avec opération VN25)		Centre bourg	15 à 20	à définir	au-delà de 2013
Centre (2 parcelles classées N2a) sous condition d'évolution du PLU	Foncier ville	Centre bourg	10	10	au-delà de 2013
Sous-total Zones d'urbanisation future au PLU ou secteurs mutables			Env. 30	10	

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

Il faudra, au cas par cas, identifier les possibilités de développer des programmes mixtes intégrant des logements sociaux afin de rééquilibrer la structure de l'offre existante.

### → Les leviers d'action

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

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

### Bilan de la programmation 2007/2010

Aucun logement social n'a été financé ou livré dans la commune depuis 2000, malgré un déficit important de l'offre locative sociale et un rythme de construction neuve soutenu. Un seul programme de logements sociaux existe pour l'instant, il s'agit d'une résidence de 21 logements située en centre – bourg, livrée en 1997.

### Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

A ce jour, 1 logement pourrait être programmé sur la période 2011-2013 et 11 logements seront conventionnés sans travaux.. Des études sont en cours pour la réalisation de 12 logements sociaux sur un terrain appartenant à la commune. La période de programmation de cette opération est conditionnée aux délais de la révision du PLU, nécessaire pour l'évolution du zonage du terrain actuellement classé N2a .

**Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins**

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur des Portes du sud.

45% des ménages de la commune disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS (75% sur le secteur PLH Portes du Sud).

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 31 demandeurs de logement social à Solaize au 1<sup>er</sup> juillet 2008 (23% sont des résidents de la commune).

70% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur PLH Portes du Sud, 36% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 27%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

57% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération)

7% souhaitent un grand logement T5 et + (6% en moyenne sur l'agglomération).

**Privilégier le partenariat local**

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

**→ Les leviers d'action pour développer le logement social****Agir dans le cadre de la politique foncière, de la planification urbaine et de l'aménagement urbain**

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM. Une étude sera plus particulièrement menée sur la mutabilité potentielle des anciennes fermes qui jalonnent le territoire communal. Au-delà de l'intérêt patrimonial à agir et à réhabiliter ces anciens bâtiments, témoins de l'activité agricole de la commune, des acquisitions - améliorations par des opérateurs HLM pourront être privilégiées afin de développer l'offre locative sociale.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser).
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE**

La commune comptant moins de 3 500 habitants, elle n'est pas concernée au titre de la loi SRU par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption, sur demande de la commune, pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

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

Le parc en accession ne répond pas aux demandes des jeunes ménages ou des ménages en mutation de l'Ouest lyonnais. En se développant, la commune devrait pouvoir élargir la gamme de son offre avec des logements locatifs (collectifs et individuels).

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

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

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

## **■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité**

---

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

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

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

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

#### **Parc privé**

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

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

#### **Parc HLM**

Aucun besoin spécifique.

## **■ Contribuer aux enjeux de solidarité de l'agglomération**

---

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

#### **Habitat adapté**

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

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

#### **Insalubrité, saturnisme**

Aucun besoin spécifique

## Le contexte communal

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

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

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

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

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	16 964	Après avoir connu une période de stabilité démographique, la population de St Fons augmente sur un rythme plus important que la moyenne du secteur (0,50% par an). Le solde naturel positif compense le solde migratoire négatif. Le nombre de ménages supplémentaires accueillis annuellement (707 nouveaux ménages depuis 1999) n'a pas suffisamment compensé le nombre des départs, d'où le solde migratoire négatif. La taille des ménages a diminué (2.57 en 1999), elle reste inférieure à la moyenne du secteur Portes du Sud (2.55) mais supérieure à celle de l'agglomération (2.20). La part des ménages à bas revenus est importante (48% ont des revenus compris dans plafonds PLAI). Le revenu net moyen de la population est le plus faible du secteur des Portes du Sud (17885 €) et l'un des plus faibles de l'agglomération (24 594 €). La commune de Saint Fons se distingue des autres communes du secteur Portes du Sud avec une proportion de jeunes légèrement plus importante (2,7%). La part des + 65 ans est élevée et est supérieure à celle du secteur Portes du Sud (24.6%) et du Grand Lyon (22.9%).
Population (RGP 1999) :	15 671	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.00%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.14%	
Solde naturel 99-07 :	1.14%	
Ménages RP07 :	6 674	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.49	
Revenus (DGI 2007) :	15 500	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.5%	
Allocataires à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 674	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	800	
Age du chef de ménage (RP 2007) :	2.9%	
Part des - de 25 ans :	25.9%	
Part des + 65 ans :	7.9%	
Part des 80 ans et plus		
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	6 808	Le nombre des résidences principales a augmenté de 9% sur la période récente, soit une proportion plus importante que sur le secteur (7%) et sur l'agglomération (4%), cela illustre un regain d'attractivité de la commune. La part des logements collectifs est très importante : 82% et est supérieure à celle du secteur Portes du Sud (71%) et de l'agglomération (81%). La part des logements inconfortables a diminué de 2 points depuis le dernier recensement. La structure du parc de logements est marquée par une proportion importante de logements locatifs, notamment sociaux (74% des résidences principales). Cette caractéristique rapproche St Fons des communes du centre de l'agglomération et semble confirmer son rôle d'accueil « de transition ».
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	9.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	17%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	82%	
Logements inconfortables (RP 2007) :	1.0%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	11 dossiers en 2009	
Interventions Ville suite à signalements (logements indécents) :	Environ 15 par an.	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	40.7%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	55.5%	

(Rappel Taux SRU 2004) :	59.37%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	28.9%	
<b>Logements sociaux</b>		
Nb de logements sociaux :	3 779	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 + T2 : 24% T3 : 38% T4 : 30% T5 et + : 8%	Bien que le taux de logements sociaux ait diminué de près de 4 points depuis 2004. La part du parc locatif social est très forte, il représente 55.5% des résidences principales. C'est le taux le plus élevé du secteur et le deuxième à l'échelle de l'agglomération (après Vaulx en Velin). La structure de l'offre est sensiblement équivalente à celle de l'agglomération. Si la répartition typologique du parc est plutôt centrée sur les moyens et grands logements (76%), propices en théorie à une occupation familiale, les surfaces habitables moyennes sont en fait petites et doivent nuancer ce constat. Le nombre de demandeurs enregistrés poursuit sa progression. La pression de la demande est forte, exacerbée par un taux de rotation et de vacance qui diminuent régulièrement depuis plusieurs années
Demandeurs de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	1 215	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	8%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	4	
Observatoire des flux :	Oui	
Observatoire de la demande :	Oui	
<b>Accueil gens du voyage</b>		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	non	La commune est exonérée de l'obligation de création d'une aire d'accueil, cependant, elle a mis à disposition des communes limitrophes de Feyzin et de Lyon, un terrain situé rue de Surville sur lequel une aire de 52 places a été réalisée.
<b>Construction neuve et marché immobilier</b>		
SIT@DEL2 - DREAL Rythme de construction annuel 1990/1999 :	52/an	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	75/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	123/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	39/an PLAI : 59.2% PLUS : 21.4% PLS : 19.4%	Le rythme de construction augmente, principalement sur la période récente avec 2,5 fois plus de logements construits annuellement que dans les années 90. Sur la période 2005-2009, la production du logement social a été marquée par le poids du produit de type PLAI (59.2%) correspondant pour partie à la livraison du foyer ADOMA (116 chambres en 2006-2007). Exceptée cette opération spécifique programmée en 2005, la répartition est plus équilibrée avec une majorité logements PLUS.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	158/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	94/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	94/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF 2005-2008) :	58/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	5.5	
dont neuf (ECLN 2007) :	3.4	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.1	
prix moyens des logements collectifs Neufs (ECLN 2007) :	2 513 €	
Ancien (OTIF 2008) :	1 746 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.0	

Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles consolidées :	Au moins 750 logements	Les capacités résidentielles de la commune sont relativement faibles et sont principalement situées dans le bas de St Fons sur des tènements concernés par du renouvellement urbain
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	21%	

## Les enjeux

Saint – Fons est une petite commune de 1<sup>ère</sup> couronne qui renferme des enjeux complexes en matière d'habitat.

Les marges de manœuvres restent limitées et obligent à une grande vigilance vis à vis des quelques mutations immobilières importantes en cours. Les derniers fonciers disponibles offrent des perspectives d'intervention structurantes à moyen terme et des opportunités pour atteindre l'objectif de diversification de l'offre en logements.

Le poids des besoins sociaux nécessite par ailleurs de poursuivre les partenariats existants et les pratiques concertées en matière d'observation, d'accompagnement des ménages demandeurs de logement et en matière d'attribution des logements.

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

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

- en facilitant la production d'habitat pour diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants pour favoriser une plus grande mixité sociale,
- en poursuivant le renouvellement urbain des quartiers de la commune en déprise urbaine,
- en poursuivant les efforts de réhabilitation du parc de logements existants pour améliorer le cadre de vie des habitants.

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

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

## Le programme d'action

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

Le développement de l'attractivité résidentielle pour Saint-Fons consiste à offrir aux habitants un cadre de vie et des services de qualité: formes urbaines, espaces collectifs du public au privé, habitat, desserte en transports en commun, équipements publics,...

La diversité de l'offre de logements, qui est l'un des éléments majeurs, consiste notamment à ajouter au locatif social très présent du locatif intermédiaire et de l'accession à la propriété.

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

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

Le développement de produits en accession aidée, permet :

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

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

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

La TVA à taux réduit applicable jusqu'en 2014, liée au périmètre de renouvellement urbain du quartier Arsenal (Cf convention ANRU / démolition du foyer SONACOTRA « la Roseraie ») a permis d'avoir un certain effet levier auprès des promoteurs, quasiment l'ensemble du Centre ville est concerné.

A ce jour, aucune opération de promotion immobilière n'a été réalisée en proposant un montage en location-accession par le biais du Prêt Social de Location Accession. Par ailleurs, seule une dizaine d'acquéreurs a pu bénéficier du dispositif du Pass Foncier sur la commune.

2 opérations sont envisagées sur la période 2011-2013 :

Accession sociale	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Livraison prévisionnelle
Résidence du Centre	OPAC 69	55 avenue J Jaurès et rue Louis Blanc	27	2013-2014
Foncier GL	A définir (consultation en cours)	Rue Robert Reynier	30	2014
Total Accession sociale programmation 2011 -2013			57	

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

La commune est située dans un bassin d'emploi important (près de 50 000 emplois à l'échelle des Portes du sud) avec des arrivées régulières de salariés en mobilité professionnelle qui peuvent générer des besoins en logement notamment au sein du parc locatif.

Le parc de logements locatifs est important sur la commune (74%) mais peu diversifié, la part en locatif libre et intermédiaire, qui pourrait répondre aux besoins des ménages actifs en mobilité professionnelle reste faible : 19% du parc des résidences principales.

Le bilan de la production 2007-2010 marque les limites du développement de ce segment sur la commune de Saint Fons, en raison des niveaux de loyer supérieurs aux plafonds acceptables pour une majorité de ménages du secteur :

- les opérations locatives (hors logement social) n'ont représenté qu'un quart des opérations immobilières (42 logements libres sur 162 programmés entre 2007 et 2010),
- les opérations immobilières récentes ont rencontrées d'importantes difficultés de commercialisation, 2 programmes libres ont évolué vers une opération mixte comprenant des logements sociaux (VEFA).

Des logements initialement programmés en PLS ont été réorientés vers du logement social PLUS PLAI.

La Foncière doit réaliser 40 logements rue Dussurgey. Cette opération pourrait être programmée en 2011-2012.

**Assurer une offre de logements sociaux de qualité pour favoriser le parcours résidentiel des familles sainfoniardes.**

Les opérations de logements sociaux neufs répondant à des exigences de qualité environnementales et de maîtrise des charges restent nécessaires pour favoriser le parcours résidentiel des familles sainfoniardes.

Leur développement doit cependant être contenu dans l'objectif de diversification du parc.

**Détail des programmations 2007 - 2010**

Adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
Rue de la Tannerie								
L'Harmonie	SFHE	2007	36	36				2010
15 rue Emile Zola								
Le clos du Verger (VEFA)	HMF	2010	25	15		5	5	2012
rue Louis Blanc								
Résidence du Centre	OPAC 69	2008	6	6				2011
rue Jean Jaurès								
Résidence du Centre	OPAC 69	2010	28	22		6		2012
<b>Total programmation logements sociaux 2007-2010</b>			<b>95</b>	<b>79</b>		<b>11</b>	<b>5</b>	
				83%		12%	5%	

**Détail des programmations prévisionnelles 2011-2013**

Adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année de livraison
22 rue Gambetta	OPAC 69	2011	7	5		2		2013
61 avenue J. Jaurès								
Les mésanges (VEFA)	PAH	2011	16	11		5		2012
7-9 rue F de Pressensé	GLH	2011	23	18		5		2012
1 rue de Bellevue	GLH	2011	6	5		1		2012
18 -20 rue Gravallon	GLH	2011	18	14		4		2011
Rue Anatole France	GLH	2011	9	7		2		2011
<b>Total programmation logements sociaux 2011-2013</b>			<b>79</b>	<b>60</b>		<b>19</b>		
				76%		24%		

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

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

L'ouverture d'un établissement spécialisé EHPAD d'une capacité de 94 lits est prévue pour le début du second semestre 2011. L'implantation de celui-ci, rue Thirard, en bordure du quartier de l'Arsenal à proximité du centre, répond au souhait de la commune de maintenir sur place une population croissante de personnes âgées dépendantes.

**Favoriser le parcours résidentiel des jeunes, en développant une offre de logements adaptés à leurs besoins**

L'accueil de jeunes ménages constitue une priorité pour la commune. Un travail partenarial est en cours (CLLAJ, Mission locale...) pour mieux mesurer les besoins des jeunes Sainfoniards et envisager des réponses adaptées aux situations (baux glissants...). Le développement d'une offre de petits logements à prix abordables participera à cet objectif.

Un projet de logements étudiants est à l'étude aux abords de la gare, il devrait contribuer à offrir une offre complémentaire.

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

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

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

Une stratégie globale et un plan d'action doivent être en concertation avec l'ensemble des acteurs impliqués (vente, réhabilitation, gestion locative rapprochée et GSUP, démolition / reconstitution, etc.).

Plusieurs opérations de vente de logements sociaux ont été envisagées.



**Détail des opérations de vente de logements réalisées sur la période 2007-2010 et envisagées à court terme:**

Opérations de vente de patrimoine	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Dates de mise en vente	Nombre de logements en vente
2 allées réhabilitées / vacantes	ALLIADE	Rue A. France	2005	20/20 vendues en 2006
Vente aux locataires	ALLIADE	12 rue Pasteur	1994 puis 2005	2/10
Vente aux locataires	ALLIADE	9 et 11 rue Pasteur	1994 puis 2005	4/11
Vente aux locataires - maisons	ALLIADE	25/27 rue Descormes	2005	4/4 vendues en 2006
Vente aux locataires	ALLIADE	40 av. J Jaurès	2006	7/15
Le Girardet	ALLIADE	2/4 Rue Girardet et 14/16 rue Jean Macé	2010	42
Le Zola -Reynier	BATIGERE	Arsenal	2010	89/90
<b>TOTAL</b>				<b>144/192</b>

Les dernières opérations de mise en vente ont été faites après réhabilitation des logements. Exceptées les opérations récentes (Girardet et Zola Reynier), 80% des logements ont été vendus suite à des libérations, avec des délais de commercialisation relativement longs.

**Améliorer l'image, le fonctionnement urbain et le cadre de vie des habitants**

**Rappel des objectifs et état d'avancement sur les quartiers CUCS**

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

Le projet urbain du quartier de l'Arsenal, a eu pour objectif d'exploiter sa très grande proximité avec le centre-ville pour lui faire bénéficier de sa dynamique et de son image positives et aboutir, in fine, à son intégration (réhabilitation complète de ce grand ensemble urbain, réaménagements d'espaces publics, démolition / reconstruction du Foyer de Travailleurs Migrants la Roseaie.

Le quartier Carnot Parmentier (résidences: Grandes Terres – Maisons Bleues - Parmentier – Buissons), inscrit en catégorie 1, fait l'objet d'une étude de programmation urbaine portant à la fois sur le fonctionnement urbain et sur l'adéquation à moyen terme du produit logement. (conclusions attendues pour mi 2011).

Le quartier des Clochettes, très excentré est composé presque exclusivement de copropriétés et de lotissements. Le quartier ne manque pas d'atouts, paysagés en particulier, qui nécessiteraient d'être valorisés pour améliorer son image négative liée à une occupation modeste et à des dysfonctionnements sociaux et urbains. L'intervention sur ce quartier est conditionné au périmètre de risques inscrit au PLU.

En ce qui concerne le reste de la commune :

- le quartier résidentiel du Chassagnon possède une continuité urbaine avec le centre, avec l'étagement d'immeubles dans la pente. Parmi ceux-ci figure la résidence « le Grand Chassagnon » de 119 logements gérée par Alliaide dont la réhabilitation lourde prévue en 2011 permettra sa valorisation et sa meilleure intégration dans l'environnement,
- le quartier du Centre ville est concerné par un projet de voirie de « tour de ville » qui doit permettre une requalification globale de la périphérie du centre. Par ailleurs, une étude urbaine a été réalisée afin de dessiner les contours d'un projet urbain sur l'îlot Bourrelrier-Charles Plasse. L'objectif est de revoir le maillage viaire et gagner des terrains mutables en cœur d'îlots.

**Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité**

**Prendre en compte la Haute Qualité Environnementale dans les constructions neuves**

Le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon a été généralisé sur l'ensemble des fonciers maîtrisés, et proposé comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus afin de renforcer la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle nouvelle.

Par ailleurs, la ville s'est engagée dans la mise en œuvre d'un agenda 21 et dans le plan climat dans lesquels la dimension de développement durable appliqué aux habitations est prise en compte.

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

### Copropriétés fragiles

La commune de St Fons concentre un certain nombre de copropriétés fragiles, pour lesquelles il a été décidé de renforcer leur attractivité en mettant à leur disposition des outils permettant :

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

A ce titre, 4 copropriétés et des lotissements ont été inscrits dans le périmètre de l'OPAH Rhône – Aval, opération intercommunale mise en place sur 6 communes de 2005 à 2010 prolongée par avenant en 2011 :

La copropriété « la SACC-les Clochettes » (210 logements) a ainsi pu engager plus de 4,5 Millions d'€uros de travaux financés par des aides publiques à hauteur de 54% (OPAH Copropriétés)

La copropriété « Les Terrasses du marché » (54 logements), excepté quelques interventions ponctuelles dans les logements, n'a pas réalisé de travaux, les dispositions mobilisables au titre d'une OPAH classique n'ont sans doute pas été suffisamment incitatives.

La copropriété « Château Picard » (179 logements) et les lotissements (253 logements) n'étaient pas directement concernés par le dispositif, une veille sur le marché immobilier et un appui aux instances de gestion étaient envisagés mais n'ont pas été mis en œuvre.

D'autre part, un plan de sauvegarde a été signé en mai 2010 pour une période de 5 ans.

Il concerne les copropriétés suivantes :

- les Clochettes (270 logements), construite à partir des années 20,
- la Cité des Clochettes (84 logements), construite en 1960.

Chacune d'entre elles joue un rôle particulier sur la commune : l'une est une ancienne cité ouvrière qui offre des prestations assez rares (larges espaces extérieurs, petit collectif de type maison individuelle...), l'autre joue principalement un rôle de parc locatif abordable.

Les objectifs généraux du plan de sauvegarde sont, à moyen terme, de stabiliser et pérenniser le fonctionnement de ces immeubles maintenus en copropriété.

Sur la « Cité des Clochettes », sur le plan technique, la mise à niveau consistera à une mise aux normes de sécurité, d'hygiène et de santé publique (réseaux d'eau), à l'amélioration thermique d'un parc peu performant et la mise aux normes de confort des logements.

Sur 5 ans, le programme de requalification des parties communes est évalué à un maximum de 1 430 000 euros HT (soit 17 000 € HT par logement)

Sur la copropriété « les Clochettes », la stratégie publique est axée sur le maintien du statut de copropriété privée. Sur la partie travaux, trois points d'amélioration sont proposés portant sur l'amélioration thermique et esthétique de l'enveloppe des bâtiments, l'amélioration et sécurisation des parties communes et l'amélioration des logements

Sur 5 ans, le programme de requalification des parties communes est évalué à un maximum de 4 600 000 euros hors taxes (soit 17 000 € par logement).

### Parc ancien privé dégradé

Près de 20% des logements de la commune ont été construits avant 1949. Les problèmes d'insalubrité et d'indécence d'une partie de ces logements ont un impact social et sanitaire fort sur les conditions de vie des populations qui y résident.

La dernière période du PLH en cours pourrait être mise à profit pour clarifier les enjeux et les objectifs des collectivités sur ces questions.

### Parc HLM

Dans le prolongement des nombreuses opérations de réhabilitation du parc HLM qui ont permis une remise à niveau de qualité d'une partie du parc existant, sur le quartier de l'Arsenal en particulier, quelques opérations de réhabilitation, de restructuration lourde, voire de démolition sont programmées ou envisagées pour certaines (et non encore programmées) sur des patrimoines locatifs sociaux situés en dehors des périmètres opérationnels du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Démolitions	Maîtres d'ouvrage	Adresse / secteur	Nombre de logements	Années de financement
Résidences du centre – démolition / reconstruction	OPAC 69	55 avenue Jean Jaurès / rue Louis Blanc	démolition : 12, reconstruction : 19 PLS et 19 PLUS	2011
Résidences du centre – démolition / reconstruction en accession aidée	OPAC 69	49 avenue Jean Jaurès	démolition : 12, reconstruction en accession aidée : nombre de logements à définir	À définir
TOTAL			24	

Pour les années à venir, le principal enjeu d'intervention sur le parc public porte sur le quartier Carnot-Parmentier, identifié comme un levier de l'attractivité de la commune.

Situé dans la continuité du centre ville, ce quartier, composé principalement d'habitat social, s'inscrit dans un projet urbain défini à l'échelle du secteur Est du centre ville (cf étude en cours, conclusions attendues pour mi 2011).

Les principaux axes d'intervention sont de:

- recréer une nouvelle attractivité résidentielle par des réhabilitations et la mutation de certains îlots sur lesquels des opérations de démolition pourraient être étudiées,
- intégrer ce quartier dans le centre ville par un maillage viaire public renforcé et rationalisé,
- permettre un adossement du territoire à la balme et une trame végétale à conforter,
- diversifier les produits logements et favoriser la mixité.

**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 (au 1<sup>er</sup> Octobre 2010)

Les capacités résidentielles de la commune identifiées fin 2010 sont de l'ordre de 720 logements.

Sur l'ensemble, près de 470 logements pourraient être mis en œuvre à court terme, avec des livraisons à horizon 2015.

Près de 80 logements sociaux pourraient être programmés sur la période 2011-2013, ils représentent 17% de l'offre neuve globale programmée sur la même période.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
<b>Opérations immobilières programmées entre 2011 et 2013 (livraisons d'ici 2015)</b>					
Centre	OPAC 69	cité du centre Accession sociale à l'étude	27	0	2013-2014
	BAMA	61 av. J. Jaurès SCI les Mésanges	33	16	2012
	OPAC 69	22 rue Gambetta (acquisition-amélioration)	7	7	2013
	à définir	10-12 rue Robert Reynier (foncier GL) Accession sociale à l'étude	30	0	2014
	GLH	7-9 rue F. de Pressensé	23	23	2012
	GLH	1 rue Bellevue (acquisition-amélioration)	6	6	2012
	GLH	18-20 rue Gravallon (acquisition-amélioration)	18	18	2011
	GLH	Rue Anatole France (acquisition-amélioration)	9	9	2011
	non connu	Secteur Interfora Centre Sud 1 <sup>ere</sup> tranche	150	0	2013/ 2014
	La Foncière	Rue Dussurgey	40	0	2014
Arsenal	Bouygues	Lotissement Lyon Parc Sud Tranche 1	130	0	2012-2013
<b>Sous-total 2011 - 2013</b>			<b>473</b>	<b>79</b>	
<b>Opérations d'aménagement</b>					
Sous-total					
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>					
Sous-total					
<b>Opérations immobilières programmées au-delà de 2013</b>					
	à définir	quartier Carnot Parmentier			au-delà de 2015
	OPAC 69	45 -47avenue J. Jaurès	30	100%	au-delà de 2015
	non connu	secteur Interfora - Centre sud Tranche 2	90	0	au-delà de 2015
	Bouygues	lotissement Lyon Parc Sud Tranche 2	120	25%	au-delà de 2015
<b>Sous-total 2013-2020</b>			<b>Env. 240</b>		

Opérations immobilières au-delà de 2020					
	à définir	secteur Centre nord			au-delà de 2020
		(20% logts soc maxi)			
Sous-total					
TOTAL CAPACITES RESIDENTIELLES 2011 - 2020			Env. 720		
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	à définir	CUPROFIL et UI Zola			au-delà de 2020
	à définir	SGAP			au-delà de 2020

### Commentaires et préconisations

Le repérage des opérations immobilières projetées à court et moyen termes montre que Saint - Fons semble connaître un nouveau dynamisme. Ce, malgré le faible potentiel dont dispose la commune. L'enjeu sera de réunir les conditions pour soutenir et pérenniser ce dynamisme en facilitant notamment le développement d'opérations nouvelles par la libération à moyen et long termes des derniers grands fonciers mutables (projet urbain sur le quartier Maisons Bleues Grandes Terres et mutabilité éventuelle des terrains SGAP / F. Télécom)

Pour permettre une plus grande diversité de l'offre, la construction neuve devra être davantage orientée vers des produits intermédiaires et l'accession sociale, la part des logements sociaux devra être contenue et limitée à environ 20% de la production neuve.

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

- Actualiser régulièrement et affiner le repérage et l'analyse du potentiel détaillé ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses afin d'améliorer la capacité à agir et à orienter la dynamique immobilière (types de programmes, référentiel « habitat durable », etc.).
- Poursuivre la réalisation de réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.
- S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme.

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant un fort pourcentage de logements sociaux, ne pourra motiver le droit de préemption pour la production de ce type de logements, que dans deux cas :

pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou vendue notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés

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

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

Un DPU renforcé s'applique sur la copropriété « les Clochettes » concernée par le plan de sauvegarde.

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

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

#### Privilégier l'observation et le partenariat local au travers de l'Instance Locale de l'Habitat et des Attributions

Il convient de poursuivre les travaux menés dans le cadre des observatoires de la demande locative sociale et des flux étendu depuis 2007 à l'ensemble de la ville. Ces outils permettent de mieux comprendre les phénomènes locaux, d'alimenter et d'animer un partenariat local basé sur une connaissance partagée du fonctionnement du parc HLM. Il s'agit également de pérenniser le fonctionnement de l'ILHA, véritable lieu d'échange et d'information sur toutes les questions inhérentes à l'habitat sur la commune.

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

La définition partagée des politiques d'attribution doit permettre de concilier mixité sociale, préventions des discriminations et égalité des chances.

Un partenariat a permis de poser des grands principes en matière d'attribution de logements sociaux, à savoir :

- mieux prendre en compte la demande des habitants en favorisant les itinéraires résidentiels et en recherchant des solutions pour les ménages les plus en difficulté d'accès au logement social (jeunes en particulier),
- éviter de créer des situations de déséquilibre dans les occupations résidentielles,
- et enfin, de favoriser les mutations.

Deux commissions partenariales permettent de prendre en compte la situation des plus fragiles au regard du logement :

#### la Commission des cas prioritaires

Mise en place en 2007, cette commission réunit l'ensemble des acteurs sociaux du territoire (bailleurs publics, MDR, CCAS, Mission locale, FIL). Elle a pour objectif d'examiner les situations présentées par ces acteurs relevant des critères DALO ou des problématiques locales identifiées (telles que les jeunes en situation de difficulté d'accès au logement social, les situations de surpeuplement, de sous-occupation..)

#### la Commission accessibilité handicap

Un partenariat étroit bailleurs/ville a été concrétisé en 2010 autour de la question du handicap et du logement adapté ou adaptable et s'est traduit par la signature d'une convention instituant cette commission.

L'objectif opérationnel est de mettre en place des pratiques et outils afin d'identifier les besoins en logement adapté, organiser le recueil et l'analyse des demandes non abouties par le service logement du CCAS, diffuser les demandes auprès des bailleurs mutualiser les informations détenues et permettre ainsi le rapprochement des offres et des demandes de logement adapté.

Le partenariat existant sera renforcé lors des commissions d'attribution, par une meilleure concertation préalable sur les propositions d'attributions par les différents réservataires sur les programmes neufs, et par une mutualisation des offres existantes.

### Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

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

### 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).

Les villes de Saint-Fons et Feyzin gèrent conjointement une aire d'accueil de gens du voyage sédentaires d'une dizaine d'emplacements.

Un projet de délocalisation de cette aire sur le territoire de Feyzin est à l'étude, il comprendrait la réalisation de 16 emplacements sur un terrain familial.

#### Hébergement temporaire

Pour mémoire : la construction en 2007 d'une résidence sociale de 116 logements (ADOMA) suite à la démolition du Foyer La Roseaie dans le cadre du Plan Quinquennal de traitement des Foyers de Migrants.

## Le contexte communal

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

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

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

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	56 935	Après avoir connu une baisse démographique significative entre 1990 et 1999 (environ 10%), la commune renoue avec la croissance depuis 1999, dans une proportion significative, confirmant un regain d'attractivité. Néanmoins, la croissance démographique est moins rapide que sur l'ensemble de l'agglomération.  Le solde naturel positif compense le solde migratoire devenu négatif.  Le nombre de ménages augmente (20 686 en 1999)  La taille des ménages a diminué passant de 2.64 en 1999 à 2.52 en 2007 et est inférieure à celle du secteur Portes du Sud (2.55) mais supérieure à celle de l'agglomération (2.20).  L'occupation résidentielle est modeste. Le niveau moyen des revenus en atteste : il est l'un des plus faibles du secteur (moyenne : 17 885 €) et de l'agglomération (moyenne : 24 594 €).  La proportion des jeunes chefs de ménages et des plus âgés est en revanche quasi identique à celle de l'agglomération. Vénissieux est confronté à la question du vieillissement au même titre que les communes qui l'environnent.
Population (RGP 1999) :	56 061	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.20%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.92%	
Solde naturel 99-07 :	1.12%	
Ménages RP07 :	21 946	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.52	
Revenus (DGI 2007) :	16 215	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	5899	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	2979	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.7%	
Part des + 65 ans :	25.8%	
Part des 80 ans et plus :	6.5%	

Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	23 235	La période récente marque un changement d'évolution notable pour la commune : le nombre de résidences principales a augmenté.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.4%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	18%	2084 ménages supplémentaires sont arrivés depuis 2004.
Part des logements collectifs (RP 2007) :	81%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	Le parc de logement est majoritairement composé de logements collectifs (81%), construits entre 1949 et 1974.
MOUS saturnisme-insalubrité-indéceance :	1 dossier en 2009	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	45.4%	La part des logements inconfortables a diminué depuis le dernier recensement (2%).
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	50.0%	La proportion de logements sociaux est forte mais diminue depuis 2004 (55.43%) : elle est l'une des plus élevées du secteur Portes du Sud (43.9%) et de l'agglomération (23.1%).
(Rappel Taux SRU 2004) :	55.43%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	14.2%	La part de propriétaires occupants est également significative (34.1%) : elle représente un ménage sur trois environ.
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	34.1%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	11 627	Le nombre de logements sociaux diminue (11725 lors du dernier recensement).
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 +T2 : 19% T3 : 37% T4 : 32% T5 et + : 11%	L'offre de logements sociaux est majoritairement composée de moyens et de grands logements particulièrement regroupés dans certains quartiers comme les Minguettes.
Demandeurs de logements sociaux 30 juin 2008 (osl) :	3 734	Le nombre de demandeurs enregistrés est nette progression (42%) depuis 2003. Après un pic à 4 010 demandeurs en 2007, leur nombre a retrouvé son niveau de 2006.
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (osl) :	42%	
Indice de pression de la demande 2008 (osl) :	4	Vénissieux est l'une des communes les plus demandées du secteur Portes du Sud.
Observatoire des flux :	oui	
Observatoire de la demande :	oui	Le profil moyen des demandeurs est précaire, 87% disposent de ressources inférieures au PLAI (82% en moyenne sur l'agglomération).
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	La commune était soumise à l'obligation d'aménager une aire de 20 places de séjour. L'aire a été réalisée chemin de Feyzin et livrée en 2006.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 Total :	64/an	La construction de logements est en constante augmentation depuis 1999.
Rythme de construction annuel 1999/2008 Total :	212/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 Total :	327/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	116/an PLAI : 15.8% PLUS : 44.8% PLUS CD : 21.1% PLS : 18.2%	Elle s'est nettement accélérée sur la période récente, alimentée par la promotion immobilière.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	478/an	La production de logements sociaux représente en moyenne 35% de l'offre annuelle neuve.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	234/an	
- Individuel :	2/an	Sur l'ensemble des logements sociaux financés, les produits PLUS et PLUS CD sont majoritaires (env. 66%)
- collectif :	233/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	232/an	Le marché immobilier poursuit son développement. (+40 logements vendus/an par rapport à la période 2001/2004).
Volume des ventes pour 1000 habitants :	8.2	
dont neuf (ECLN 2007) :	4.7	Les niveaux moyens de prix en neuf et sur le marché de l'occasion rendent la commune accessible aux ménages à revenus intermédiaires.
dont ancien (OTIF 2008) :	3.5	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	2 964 €	
Ancien (OTIF 2008) :	1 786 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	9.3	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.5	

Capacités résidentielles		
Capacités résidentielles :	Env. 4 750 logements	La commune dispose d'importantes capacités résidentielles estimées à près de 4 750 logements dont près de 2 900 pourraient être mises en œuvre à court terme.
Part des capacités de la commune du secteur PLH :	à définir	
Poids de la construction 2005-2009 du secteur PLH :	57%	

# Les enjeux

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

L'engagement d'une démarche ambitieuse de renouvellement urbain sur les Minguettes avec une première inscription du quartier en Grand Projet Urbain en 1993, prolongée par la procédure Grand Projet de Ville à partir de 2000, les investissements réalisés en matière d'infrastructure de transports en commun (ligne de tramway T4 Part Dieu – Minguettes mise en service en 2008), le potentiel foncier et immobilier considérable dont dispose la commune, sont autant d'atouts dans un contexte d'agglomération favorable, pour conforter et prolonger de façon durable les dynamiques de développement émergentes.

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

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

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

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

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

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

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

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



# Le programme d'action

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

Les données INSEE 2007 confirment la reprise d'une croissance démographique sur la commune (évolution 1999-2007: 874 habitants supplémentaires, soit une moyenne de +110 habitants / an). L'objectif est de poursuivre dans cette dynamique et d'inverser durablement un solde migratoire jusque là négatif.

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

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

#### Développer des produits en accession sociale et abordable pour fluidifier la chaîne du logement

L'aide au développement de produits en accession, ciblés en direction des familles à revenus intermédiaires permet de répondre, dans la proximité, aux besoins de parcours résidentiels de ménages contraints par l'évolution des marchés et limite leur évacuation en grande périphérie (en particulier les primo - accédants) et accroît l'offre de logements sociaux sur la commune en libérant des logements HLM lorsque les aides mises en place sont ciblées en faveur des locataires du parc HLM.

#### Bilan 2007-2010 et programmation 2011-2013 des opérations en accession sociale ou intermédiaire

Accession sociale et PASS foncier		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires / échéances prévisionnelles de livraison
142 logements en accession sociale ont été programmés entre 2007 et 2010 70 ménages ont bénéficié de PASS Foncier			
GPV les Cerisiers	Rhône Saône Habitat	36	Prog 2007-Livraison 2009 (Cf dossier ANRU)
GPV - Démocratie	SPIRIT	52	Prog 2007-Livraison 2009 (Cf dossier ANRU)
Rues Bach /Pasteur Monery P1 et P2	SACOVIV	54	Prog 2010 Livraison 2012
271 logements pourraient être programmés d'ici 2013			
Rues Bach Pasteur Monery P1-P2	SACOVIV	54	Prog 2011 - livraison 2012
Rue Henri Barbusse	SPIRIT OPAC 69	23	Prog 2011 - livraison 2012
Rue Romain Rolland	SACOVIV -RSH-NACARAT	89	Prog 2012- livraison 2014
GPV- Cachin	ALLIADE - SLCI	44	Prog 2011 - livraison 2013
GPV - Vénissy - ilot Casino	OPAC 69	16	Prog 2011 - livraison 2013
GPV - Vénissy	GLH	25	Prog 2011 - livraison 2013
GPV - Oschatz Talus	ALLIADE	20	Prog 2011 - livraison 2014
À titre indicatif, autres programmes identifiés à moyens termes			
GPV- Armstrong	Non défini	50	Prog 2014 - livraison 2015
Les Coblods	ICF	à définir	Prog 2015 - livraison 2016

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

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

Le parc de logements locatifs (hors logements sociaux), qui joue le rôle d'accueil et de transition pour les jeunes ménages en particulier, est faible dans la commune : il représente 14% des résidences principales de Vénissieux. Cette proportion n'a pas évolué entre les 2 recensements.

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

Le PLS représente 19% des logements sociaux financés sur la commune entre 2007 et 2010.

Une attention particulière sera portée au développement de ce produit à l'occasion des programmations à venir.

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

Les programmes collectifs engagés sur la période 2007-2010 (permis de construire accordés) totalisent près de 1000 logements. Ils seront livrés entre 2011 et 2013.

46% des opérations sont situées dans le centre ville, 35% sur le secteur Guesde Parilly.

**Les capacités résidentielles de la commune identifiées en novembre 2010**

Les capacités résidentielles de la commune sont importantes, de l'ordre de 4 750 logements, elles se répartissent ainsi :

- 2 350 logements dans les opérations immobilières identifiées aujourd'hui.
- 600 logements dans les opérations d'aménagement
  - ZAC Vénissy (300 logements),
  - ZAC Armstrong (300 logements),
- environ 1 800 sur diverses zones de développement de la ville.

Sur l'ensemble, 2 900 logements pourraient être mis en œuvre sur la période 2011-2013 (dont 1 600 livrables d'ici 2013). Le parc locatif social représente environ 42% de cette offre nouvelle.

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
<b>Opérations immobilières programmées entre 2011 et 2013 (livraison d'ici 2015)</b>					
Centre-ville Gabriel Péri	Nacarat/RSH SACOVIV	ilot Romain Rolland	274	66	2013-2014
	Mansouri	16 rue Emile Zola	15	0	2013
	AM location	53 avenue Jean Jaurès	5	0	2012
	ADOMA	rue Billon (rés. Sociale) reconstitution Accacias	100	100	2014
	OPAC 69	ilot Paul Bert T2	30	30	2014
	OPAC 69	4-6 rue Jules Ferry ilot Paul Bert T3 (26 PLS)	26	26	2012
	Chettrit	33 rue des Minguettes	13	0	2012
Guesde - Parilly	ALLIADE	triangle Thiolley rés Emmaüs + MAJO	80	80	2014
	Malura SCI Villa Rosa	angle J. Curie / J. Guesde	26	26	2014
Max Barel Charréard Pasteur	SACOVIV	rues Bach Pasteur - Monery C1 C2	48	48	2013
	SACOVIV	rues Bach Pasteur - Monery P1 P2	54	0	2012
	Bouygues	35-39 rue Paul Bert / angle Croizat	80	26	2012
	France Terre	2 à 8 rue J. B. Clément (dont résidence étudiante)	220	44	2013
	R/O Promotion	Route de Corbas	5	0	2012
	non connu	rues Bach Pasteur - Monery	158	0	2014
Moulin à vent Joliot Curie <small>non compris les programmes PLS Vilogia Mozart 231 logts Verlaine 70 logts</small>	ALLIADE	Viviani les Accacias T2	35	35	2012
	Bouygues	118 avenue Viviani	25	0	2014
	HMF	23 rue Ernest Renan	10	10	2012
	SACOVIV	rue Ernest Renan	8	8	2012
	SCIC/ SNI	22-24 av F. Pressensé Villa Carmina	40	0	2011
	OPAC 69	91 avenue de Pressensé	420	140	2013
	Seigneurie	287 route de Vienne- jardins Majorelles	30	27	2012
	SPIRIT	229 à 235 route de Vienne / Barbusse (foncier GL)	70	23	2012

Divers quartiers Plateau	ALLIADE	Angle Cachin / Herriot / Oschatz	80	36	2012
	ALLIADE	Avenue d'Oschatz - talus	40	20	2014-2015
	à définir	angle Démocratie / Cachin (foncier GL)	20	20	2014-2015
	ALLIADE	Rue des Martyrs de la résistance	75	75	2014-2015
	GLH	Bd Lénine ilot 42-44	65	65	2014
Sous-total Opérations immobilières programmées 2011-2013			2 052	905	d'ici 2015
<b>Opérations d'aménagement</b>					
<b>ZAC Vénissy : 300 logements programmés entre 2011 et 2015 (190 livrés d'ici 2015)</b>					
dont : 150 logements sociaux 30 logements Foncière (PLS) 41 Logts en accession sociale 79 logements privés					
ZAC Vénissy - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
OPAC 69	Ilot Casino	91	75	2013	2014
GLH	Ilot ED	100	75	2013	2014
Sous-total ZAC Vénissy 2011 - 2013			190	150	d'ici 2015
Pm Sous-total ZAC Vénissy 2014 et +			110	0	
<b>ZAC Armstrong : 300 logements programmés entre 2011 et 2015 (livrables au-delà de 2015)</b>					
dont : 140 logements sociaux 50 Logts en accession sociale 110 logements privés					
ZAC Armstrong - Programmation 2011-2013			Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances prévisionnelles de livraison
Sous-total ZAC Armstrong 2011 - 2013			0	0	d'ici 2015
Sous-total ZAC Armstrong 2014 et +			300	140	au-delà de 2015
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>					
Sous-total					
<b>Opérations immobilières programmées entre 2013 et 2020</b>					
Monery	capacités restantes après programmes SACOVIV		260	à limiter à 20%	2015 et au delà
Gare	angle Bd Coblod, J. Vallès, F. Brun		à définir		2015 et au delà
Puisoz	Groupe ADEO Leroy Merlin		500 à 600	à limiter à 20%	2020 et au delà
Tènement J. Brel	Non connu		200	à limiter à 20%	2020 et au delà
Moulin à vent Joliot Curie	Secteur Viviani Sud (sous condition : pollution, contentieux)		à définir	à limiter à 20%	au-delà de 2020
Guesde Parilly	ZAC Parilly - tranche 2		à définir	à limiter à 20%	au-delà de 2020
Plateau Minguettes	2 <sup>ème</sup> phase de développement du renouvellement urbain		à définir	à limiter à 20%	au-delà de 2020
secteur Médiathèque			300	à limiter à 20%	au-delà de 2020
Glunière			à définir	à limiter à 20%	au-delà de 2030
Total capacités résidentielles sur les Zones de développement			Env. 1 800		

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

#### Objectifs quantitatifs de production

Les perspectives de développement immobilier, telles qu'elles peuvent être identifiées à ce jour, sont importantes. Le potentiel de logements réalisables, compte tenu des capacités résidentielles (et sans inclure le potentiel en mutabilités dans les secteurs denses de la commune) atteint environ 3 000 logements, dont 2 900 réalisables à court terme.

Les estimations théoriques porteraient donc le rythme de production annuelle à près de 480 logements/an pour la période 2011-2016, soit un rythme supérieur à la moyenne constatée entre 2005 et 2009 (pour mémoire : 327 logements par an), elle-même en très forte augmentation par rapport aux années 90 (64 par an).

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

### Orientations par produits

Les produits logement de la plupart des programmes immobiliers identifiés entre 2011 et 2013 ne sont pas tous connus, sur près de 2 900 logements la répartition sera approximativement la suivante :

Types de produits programmés	Volumes / production totale 2011 - 2013
Locatif social (PLAI, PLUS et PLUS CD)	de l'ordre de 41%
Locatif intermédiaire (PLS)	de l'ordre de 3%
Accession sociale	de l'ordre de 12%
Libre (accession + investisseurs)	de l'ordre de 44%

La diversification de l'offre résidentielle est amorcée : les logements programmés en accession et en locatif libre sont importants en volumes et en proportion (52% de la production immobilière globale). Elle contribuera à attirer de nouveaux habitants sur la commune, et pour partie répondra à des besoins de parcours résidentiels internes.

L'offre en produits d'accession aidée (sociale et abordable) envisagée sur la période 2011-2013, est en hausse par rapport à la période précédente, elle représente environ 11% de la production à venir.

Les besoins sur ce segment sont très importants. Il conviendrait de poursuivre le développement de cette offre en particulier dans les fonciers maîtrisés, urbanisables à terme.

## → Les leviers d'action

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

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

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

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

### Rappel des objectifs et état d'avancement

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

- désenclaver le quartier et de le relier au reste de la commune et au centre de l'agglomération (avec la mise en service en 2008 de la ligne T4 du tramway qui dessert le quartier par son axe central, l'avenue Jean Cagne),
- d'implanter des activités économiques pour créer des emplois, dans le cadre de la Zone Franche Urbaine,
- d'aménager et de créer des espaces publics structurants et de qualité.

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

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

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

1 671 logements ont été démolis depuis les toutes premières interventions sur le quartier en 1983, dont 711 entre 2003 et 2008 dans le cadre de la convention ANRU.

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

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

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

### Faciliter l'accès au logement des populations modestes

#### Privilégier l'observation et le partenariat local

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

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

Dans la commune, la pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne. Elle sera poursuivie et développée à partir d'outils méthodologiques en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions et s'appuiera sur les groupes de travail mis en place localement dans le cadre des observatoires existants, dont les axes de travail viennent d'être redéfinis :

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

#### Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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

**Poursuivre le développement de l'offre de logement social de manière contenue**

Les objectifs de diversification de l'offre résidentielle sont confirmés avec le développement d'un parc locatif privé et accession, l'objectif étant de limiter la proportion de logements sociaux à 50% de l'offre nouvelle.

**Bilan de la programmation 2007-2010 et programmations 2011-2013**

Afin de répondre aux besoins prioritaires en logement et ce malgré un fort taux de logements sociaux, la commune de Vénissieux a poursuivi le développement de son parc HLM.

Au total, 723 logements sociaux ont été programmés sur la période 2007-2010.

Ces logements sociaux se répartissent ainsi :

- 459 logements familiaux (11% PLAI, 70% PLUS et PLUS CD, 19% PLS),
- 264 équivalents concernant les résidences sociales ADOMA, ARALIS (PLAI) et EHPAD (PLS).

Les projets identifiés pour la période 2011-2013 totalisent 1 055 logements sociaux, ils représentent 43% de l'offre immobilière nouvelle programmée sur la même période).

Ces logements sociaux se répartissent ainsi :

- 875 logements familiaux, la répartition par produit n'est pas encore totalement arrêtée, elle sera regardée avec attention selon l'offre existante et les secteurs concernés.
- 180 équivalents concernant les résidences sociales ADOMA, ARALIS (PLAI)

adresse	Opérateur	Année de programmation	TOTAL	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Année prévisionnelle de livraison
<b>secteur Centre ville Gabriel Péri</b>								
ilot Romain Rolland VEFA	SACOVIV	2011	66	60		6		2013-2014
Rue Billon, résidence sociale	ADOMA	2011	100			100		2014
Ilot Paul Bert - tranche 2	OPAC 69	2011	30	24		6		2014
4-6 rue J. Ferry- Ilot Paul Bert - tranche3	OPAC 69	2011	26				26	2012
<b>secteur Guesde Parilly</b>								
angle Joliot Curie /J. Guesde	ICF	2011	26					2014
triangle Thiolley	ALLIADE	2012	80			80		2014
<b>Secteur Max Barrel Charréard Pasteur</b>								
Rues Bach Pasteur - Monery C1-C2	SACOVIV	2011	48	38		10		2013
35- 39 rue Paul Bert / croizat VEFA	ICF	2011	26					2012
2 à 8 rue J. Baptiste Clément	GLH	2011	44					2013
<b>Secteur Moulin à Vent Joliot Curie</b>								
Viviani - les Acacias	ALLIADE	2011	35					2012
23 rue Ernest Renan	HMF	2011	10	8		2		2012
91 Avenue Francis de Pressensé/reconstitution	OPAC 69	2011	140	59	71	10		2013
229 à 235 route de Vienne	OPAC 69	2011	23	17		6		2012
<b>divers quartiers Plateau</b>								
Marcel Cachin - Oschatz	ALLIADE	2011	36	27		9		2012-2013
Darnaise - bd Lénine-ilot 42-44 /reconstitution	GLH	2011	65		65			2014
Venissy ilot Casino	OPAC 69	2011	75	60		15		2013
Venissy ilot ED	GLH	2011	75	45		10	20	2014
Rue des Martyrs de la Résistance	ALLIADE	2013	75					2014-2015
Avenue d'Oschatz « talus »	ALLIADE	2013	20					2014-2015
angle Démocratie / Cachin	à définir	2013	20					2014-2015
<b>TOTAL 2011-2013</b>			<b>1 055</b>					

**Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins**

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

74% des ménages qui résident dans le secteur disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS (41% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI). 26% des ménages du secteur disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources du logement social. (Source : FILOCOM 2007)

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS 69) enregistre 3 734 demandeurs, au 1<sup>er</sup> juillet 2008, soit une augmentation de 42% depuis 2003.

57% des demandeurs d'un logement à Vénissieux habitent déjà la commune.

48% sont des ménages sans enfant (personne seule ou en couple), 13% des demandeurs ont moins de 25 ans (11% sur l'agglomération).

87% des demandeurs (82% au niveau agglomération) ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Sur l'ensemble des demandeurs du secteur Portes du Sud, 36% souhaitent un petit logement (la majorité pour des T2- 27%), proportion inférieure à celle de l'agglomération (40%).

57% souhaitent un T3-T4, (54% en moyenne sur l'agglomération)

7% souhaitent un grand logement T5 et + (6% en moyenne sur l'agglomération)

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

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

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

**Gens du voyage**

La commune est soumise à l'obligation d'aménager une aire de séjour de 20 places. Un terrain a été aménagé chemin de Feyzin, il a été livré en 2006.

**Hébergement temporaire**

L'offre d'hébergement temporaire est importante, la commune compte 8 établissements (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou jeunes travailleurs) totalisant près de 1 300 lits.

Plusieurs projets de restructuration lourde ou démolitions / reconstruction en résidences sociales ont été programmés. Au total, 40% de l'offre globale de la commune sera renouvelée.

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

Établissements présents sur la commune	Maître d'ouvrage	Capacité initiale	Projet	Capacité après travaux	Livraison prévisionnelle
Foyer travailleur SNCF et autres 22 chem du charbonnier	AGEFOREL	À préciser			
FJT MAJO Parilly	MAJO	106 places	démolition / reconstruction à l'étude sur le site Thiolley	80 lits	Prog 2012- livraison 2014
Résidence sociale et maison relais Les Cèdres 14 rue de la commune de Paris	ADOMA	155 lits et 60 places	PQTFTM restructuration	35 logts 24 pensions de famille	Prog 2008- livraison 2011
FTM Les Acacias > Résidence sociale Billon Rue de la commune de Paris	ADOMA	160 lits	PQTFTM démolition / reconstruction (reconstitution 60 places sur les Cèdres, 100 places sur Billon)	100 places	Prog 2011- livraison 2014
FTM Les 3 peupliers 132 avenue Viviani	ADOMA	131 lits			
FTM Les Platanes 5 rue Joannès Vallet	ADOMA	171 lits	Réhabilitation en cours		
Résidence sociale Joannès Vallet	ARALIS	204 lits	PQTFTM restructuration	162 lits	Prog 2008- livraison 2011
Résidence sociale Portes du sud	ARALIS	285 lits			

## ■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité

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

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

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

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Mise en place d'un plan de sauvegarde sur 2 copropriétés dégradées (460 logements au total) pour une durée de 5 ans de février 2006 à février 2011.

Il concerne les copropriétés suivantes :

- Montelier 2 (160 logements) : début des travaux en 2008, ils devraient être achevés fin 2010. Le montant total des travaux est estimé à 2 500 000 €, soit en moyenne 15 625 € par logement.
- Grande Terre des Vignes (300 logements) : les travaux ont été décidés en 2009, ils ont démarré en 2010, ils devraient être achevés en 2012. Le montant total des travaux est estimé à 7 700 000 €, soit en moyenne 26 552 € par logement.

La mission d'animation du plan de sauvegarde et d'accompagnement des propriétaires est prolongée jusqu'en 2014.

#### Etude de faisabilité d'un PIG énergétique

Lancement en 2010- 2011 d'une étude de faisabilité d'un PIG énergétique visant à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réduction des dépenses énergétiques.

Le dispositif opérationnel sera décidé à l'issue des conclusions de l'étude fin 2011-début 2012.

#### Parc HLM

Près de 2 000 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation entre 2004 et 2010



Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM		Nombre de logements ou équivalent	Commentaires /échéances
Armstrong 1 <sup>ère</sup> Tranche	OPAC 69	153	2004-2005
Max Barrel 2 <sup>ème</sup> Tranche	SACOVIV	450	2004-2008
Darnaise dernière Tranche	GLH	516	2005-2006
Pyramide	ALLIADE	255	2005-2006
Lénine	ALLIADE	85	2005-2006
Léo Lagrange	ERILIA	168	2006-2007
Résidence Ludovic Bonin	Ville	50	2007-2008
Armstrong 2 <sup>ème</sup> Tranche	OPAC 69	145	2008-2009
Monmouseau	ALLIADE	181	2010-2011

**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.





A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



A series of horizontal dotted lines for writing notes.

A series of 21 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing notes.







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