

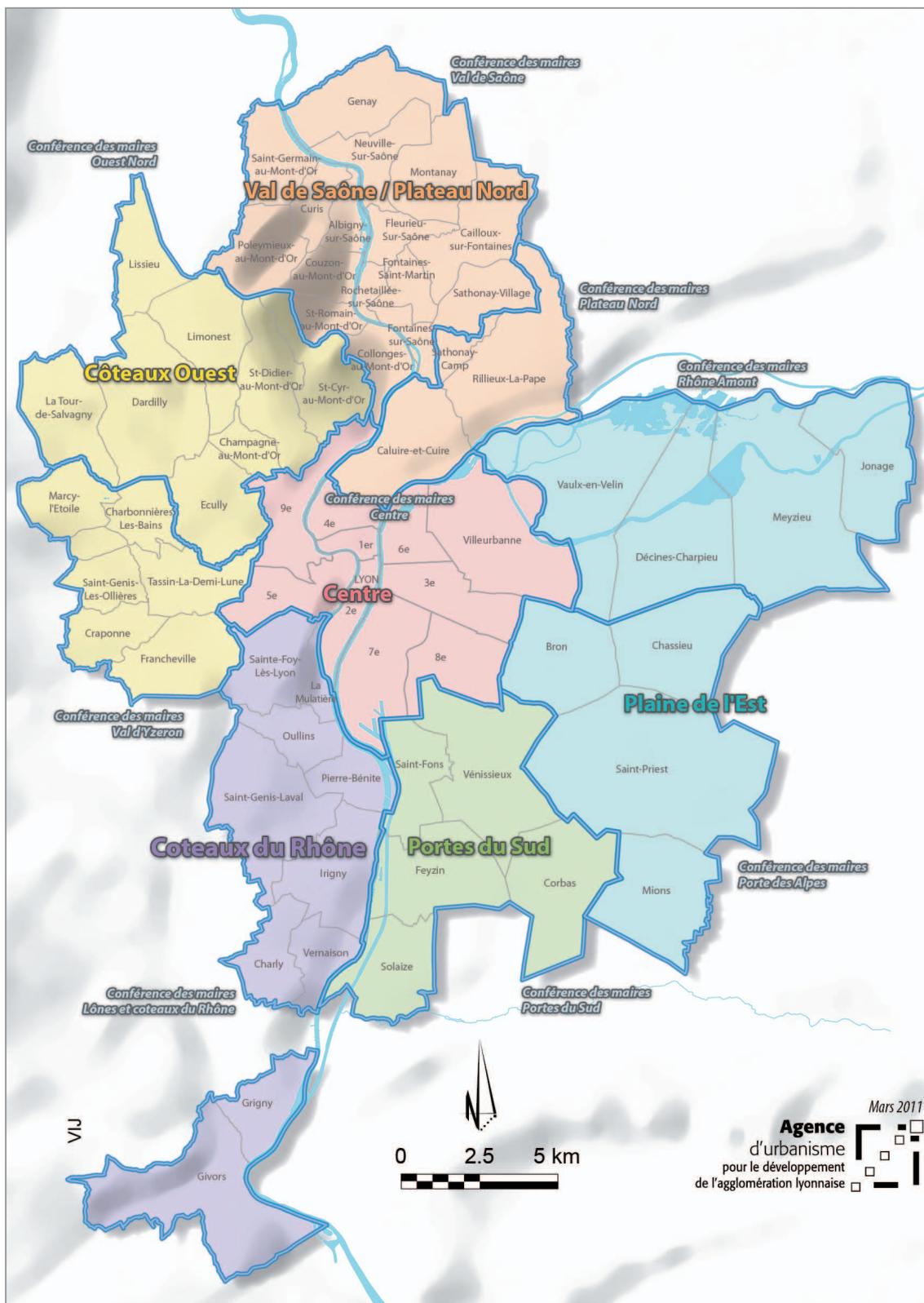
# Programme Local de l'Habitat

Coteaux Ouest

Adopté le 10 janvier 2007  
Actualisé le 4 avril 2011



# Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



## Ouest Nord

■ CHAMPAGNE AU MONT D'OR	3
■ DARDILLY	9
■ ECULLY	15
■ LA TOUR DE SALVAGNY	21
■ LIMONEST	27
■ LISSIEU	33
■ SAINT CYR AU MONT D'OR	39
■ SAINT DIDIER	45

## Val d'Yzeron

■ CHARBONNIERES LES BAINS	51
■ CRAPONNE	57
■ FRANCHEVILLE	63
■ MARCY L'ETOILE	69
■ SAINT GENIS LES OLLIERES	75
■ TASSIN LA DEMI LUNE	81
■ ANNEXES	87

## Le contexte communal

La commune, située en limite du territoire de la Ville de Lyon, s'est développée dans les années 60 sous forme de copropriétés et de lotissements de maisons individuelles. Un vaste secteur pavillonnaire a investi la colline du Mont Louis. Cet ensemble est desservi par de nombreuses voies en impasse qui isolent quelque peu ce quartier du reste de la commune. Au Sud une urbanisation plus récente de maisons, jumelées et groupées, confirme la vocation résidentielle de ces territoires. A l'Est de la RN6, des lotissements de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles ont été récemment réalisées en lieu et place d'anciens domaines ruraux. La qualité du site induit une pression foncière forte et l'urbanisation s'étend au plus près de l'espace naturel de Rochecardon. Les activités économiques sont très développées grâce au pôle commercial implanté le long de la RN6 et à une vaste zone d'activités située entre l'autoroute et la nationale. Les espaces naturels occupent un cinquième du territoire, ils sont constitués par le vallon de Rochecardon. Le reste du territoire de la commune est urbanisé en quasi totalité.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	4 962	<p>La population est restée stable, le solde naturel positif ayant juste compensé le solde migratoire négatif.</p> <p>Le nombre de ménages a par contre augmenté avec une taille qui ne cesse de diminuer et qui est inférieure à la moyenne du Grand Lyon. Le vieillissement de la population est important avec plus de 35% des ménages dont le chef a plus de 65 ans. (moyenne Grand Lyon : 22.9%). A l'instar du secteur Ouest Nord, le revenu net moyen des ménages est élevé 33 551 €. Néanmoins, 51% des ménages ont des revenus modestes (100% plafonds PLUS HLM). Le revenu médian par unité de consommation est de 22064 € (moyenne agglomération : 18 685€) et a légèrement diminué entre 2002 et 2007 : - 0,5% contre 3.2% pour celui de l'agglomération.</p>
Population (RGP 1999) :	4 966	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.01%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.43%	
Solde naturel 99-07 :	0.42%	
Ménages RP07 :	2 249	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%	
Taille des ménages RP 07 :	2.19	
Revenus (DGI 2007) :	33 551	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	9.8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	157	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	71	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.6%	
Part des + 65 ans :	35.3%	
Part des 80 ans et plus :	12.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	2 302	<p>L'évolution récente des résidences principales est modérée. Le parc est principalement constitué d'habitat collectif contrairement à l'ensemble du secteur Ouest Nord.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	1.8%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	34%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	66%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	<p>Les ménages sont propriétaires pour 61.2% d'entre eux. La part du parc de logement social augmente depuis 2001 mais demeure encore insuffisante.</p>
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	33.1%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	15%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	22.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	61.2%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	345	Le parc de logements sociaux est principalement composé de petits logements. La demande est importante, notamment de la part de non-résidents. De fait, la pression est forte et les délais d'attente sont importants.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	115	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 50% T3 : 22% T4 : 20% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	309	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	8	
Observatoire des flux :	Sans objet	
Observatoire de la demande :	Sans objet	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Sans Objet	La commune atteignant les 5 000 habitants sera intégrée dans le futur schéma en cours d'élaboration. Ses obligations seront réfléchies dans ce cadre.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	21	Le rythme de construction a été stable sur les deux périodes 1990-1999 et 1999-2008. Il a légèrement augmenté sur la dernière période 2005-2009.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	20	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	25	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	14/an PLAI : 10% PLUS : 61.4% PLUS CD : 15.7% PLS : 12.9%	Le marché de l'immobilier collectif est très dynamique dans l'ancien. Si les prix dans le collectif neuf sont plus faibles qu'en moyenne sur Ouest Nord, ils sont néanmoins élevés au regard du prix moyen d'agglomération (3433€). Dans l'ancien, les prix sont également moins élevés que sur Ouest Nord (prix moyen : 2777€)
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	57/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	6/an	
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	3/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	48/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.1	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 764€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 509€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.4	

# Les enjeux

Compte tenu des indicateurs d'évolution de la commune, notamment la raréfaction foncière, le déséquilibre de l'offre par gamme de produits, les enjeux majeurs à prendre en compte sont liés au développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages les plus en difficultés pour se loger et des ménages à revenus intermédiaires.

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser les capacités résidentielles relativement contraintes de la commune.

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	Bouygues	9 à 13 avenue de champagne	109	76	2012
	Cogedim	3 Rue pasteur	20	20	2012
	Vianova	Résidence les Séquoias - 26-30 rue JC Bartet	35	6	2012
	Icade	Résidence personnes âgées - adresse	70	17	2013
	Nexity	Avenue de Lanessan	31	6	2011
Sous-total			265	125	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
	OPAC du Rhône	Propriété « Voutillière » avenue de Lanessan	35 à 50	A préciser	
	A déterminer	3 bis chemin du Coulouvrier	9 à 18 individuel / maisons groupées	A préciser	

## → Les leviers d'action

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

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

#### Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
27	35	35

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
20	26	

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
19	32

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 32. En 2008-2009, il y a eu 38 logements financés; en 2010, il y en a eu 77.

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

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

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

Programme	Localisation adresse	Nombre de logements sociaux
Bouygues	9 à 13 avenue de champagne	25 PLS
Icade	Résidence personnes âgées - adresse	17 PLS

#### Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest . 40% des ménages des Coteaux Ouest ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social soit un ménage sur deux.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 237 ménages demandeurs de logement social. 36% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 34.5% un logement de type 3 et 28% un grand logement (T4/T5). Ils proviennent pour près de 37% des ménages des communes des Ouest Nord et pour 40% de Lyon/Villeurbanne. 73% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social. 17.3% des demandeurs ont plus de 60 ans.

#### Privilégier le partenariat local

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

## → Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
  - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones U obligeant 20 à 25% logements sociaux minimum sur un secteur de la commune dans le cadre de la construction de programmes de logements, à partir de d'un certain seuil de SHON.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Sur Ouest Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages. Concernant l'accession, si le marché de l'occasion reste encore accessible aux ménages intermédiaires, celui du neuf est beaucoup trop cher aboutissant à des taux d'effort trop élevés.

Il est important de souligner que Champagne au Mont d'Or se situe encore en dessous des prix du secteur Ouest Nord pour le marché de l'occasion.

Il est proposé afin de répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle de :

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité, de manière modérée.
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable ;
  - en développant des opérations neuves aidées,
  - en surveillant les ventes en blocs ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

## → Les leviers d'action

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

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

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

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir des actions qui restent à ce jour à préciser. Sans attendre, la commune a initié des actions en faveur de ce public dont la création d'une résidence sénior de 70 logements sur un terrain communal qui devrait être livrée en 2013 au plus tard.

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

#### Habitat adapté

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

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

#### Hébergement temporaire

Les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne, peuvent accueillir une résidence sociale en reconstitution de l'offre de foyers démolie dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Quinquennal de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PQFTM).

#### Gens du voyage

La commune vient d'atteindre les 5000 habitants. Un prochain schéma 2011-2016 est en cours d'élaboration. La commune sera associée à son élaboration et ses futures obligations seront déterminées dans ce cadre.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés. En cas de besoins, la commune peut mobiliser la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence.

## Le contexte communal

La commune de Dardilly s'inscrit dans un site constitué par un éperon rocheux nord-sud dominant deux vallons à l'ouest le vallon des Planches et à l'est le vallon de la Serre. La prédominance du site naturel, qui se répartit entre les vallons et les secteurs agricoles, est un élément fort de l'identité communale. L'urbanisation de Dardilly s'est articulée autour de deux centres implantés sur l'éperon rocheux et reliés par une route de crêtes. Depuis les années 60 la forte croissance de la commune a engendré un développement important de l'habitat individuel consommateur d'espace. La partie Est de la commune avec l'implantation d'un parc tertiaire, d'un complexe commercial et sportif et de logements a été la plus bouleversée par ce développement. Sur la partie centrale, l'urbanisation s'est essentiellement développée sous forme d'habitat individuel.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	8 414	<p>Dardilly a vu sa population augmenter fortement depuis 1990. Cette hausse résulte de soldes migratoire et naturel positifs.</p> <p>En parallèle, la taille des ménages a diminué passant de 3.2 en 1990 à 2.92 en 1999 à 2.67 en 2007. cette taille est néanmoins élevée au regard de la moyenne du secteur et du Grand Lyon, ce qui démontre une attractivité de la commune pour les ménages avec enfants.</p> <p>A l'instar du secteur Ouest Nord, le revenu net moyen des ménages est élevé, 39 825 €. Le revenu médian par unité de consommation est de 26 227 € (moyenne agglomération : 28 685€) et a évolué de 6.9% entre 2002 et 2007 contre 3.2% pour celui de l'agglomération.</p> <p>La part des chefs de ménages âgés est beaucoup plus faible que celle du secteur Ouest et du Grand Lyon (18% contre 28.4% et 22.9%)</p>
Population (RGP 1999) :	7 589	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.31%	
Solde migratoire 99-07 :	0.58%	
Solde naturel 99-07 :	0.73%	
Ménages RP07 :	3 016	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.67	
Revenus (DGI 2007) :	39 825	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	200	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	64	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.6%	
Part des + 65 ans :	18%	
Part des 80 ans et plus :	3.9%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 116	<p>L'évolution récente des résidences principales est très élevée.</p> <p>Le parc est principalement composé d'habitat individuel, sa part est nettement supérieure à celle du secteur et de l'agglomération (52%, 18%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	8%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	64%	<p>Le taux de logements sociaux encore inférieur au 20% augmente régulièrement.</p> <p>Les propriétaires représentent le statut le plus représenté.</p> <p>Le parc locatif privé représente 18.6% et est en augmentation depuis 1999.</p>
Part des logements collectifs (RP 2007) :	36%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	17.6%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	17.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.6%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	65.2%	

Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	540	La demande de logement social est stable depuis 2007. Les demandeurs sont principalement des ménages qui travaillent. Plus de 60% sont des ménages avec enfants. 70% rentrent dans les plafonds PLAI. La demande est particulièrement orientée sur les grands logements.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	83		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 24% T3 : 33% T4 : 26% T5 et + : 17%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	176		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5		
Observatoire des flux :	Sans objet		
Observatoire de la demande :	Sans objet		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui		Une aire d'accueil de 16 places de séjour a été ouverte en novembre 2007.
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL			
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	47	Le rythme de construction est en baisse régulière depuis 1990. La construction neuve est constituée majoritairement d'habitat individuel.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	39		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	18		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	33/an PLAI : 6.6% PLUS : 70.1% PLS : 23.4%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	83/an	Le marché de l'accession à la revente est majoritaire. Les prix moyens des logements collectifs neufs et anciens sont élevés, dans la moyenne du secteur Ouest Nord et supérieurs aux prix moyens du Grand Lyon.	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	24/an		
- Individuel :	18/an		
- Collectif :	6/an		
Ventes de logements d'occasion			
(OTIF2005-2008) :	51/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :			
dont neuf (ECLN 2007) :	2		
dont ancien (OTIF 2008) :	3.3		
prix moyens des logements collectifs			
Neufs (ECLN 2007) :	3 751€		
Ancien (OTIF 2008) :	2 817€		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-		
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.6		

## Les enjeux

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

### ■ 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.

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
Sous-total			149	76	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
Sous-total			169	62	

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

<b>Bilan et engagements SRU 2002-2004</b>		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
27	31	45

<b>Bilan et engagements SRU 2005-2007</b>		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
25	55 à 63	188

<b>Engagements SRU 2008-2010</b>	
Objectif théorique	Engagements
28	47

### Bilan anticipatoire des logements sociaux financés 2008-2010 et perspectives de programmation 2011-2013

L'objectif théorique SRU 2008-2010 est de 28 logements. En 2008-2009, il y a eu 15 logements financés; en 2010, il y en a eu 6.

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

**Perspectives de programmation de logements sociaux 2011-2013**

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

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Ouest Nord. 40% des ménages de Ouest Nord ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 156 ménages demandeurs de logement social pour Dardilly. 28.7% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 33.3% un logement de type 3 et 38% un grand logement (T4/T5). 48% des ménages demandeurs habitent déjà le secteur Ouest Nord, 23% des ménages habitent Lyon. 69.9% des ménages demandeurs pourraient prétendre à un PLAI.

**Privilégier le partenariat local**

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
  - Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale,
  - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones UA, UD et AUD obligeant 30% logements sociaux minimum sur un secteur de la commune dans le cadre de la construction de programmes de logements, à partir de 750 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 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

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

Concernant l'accession, les marchés de l'occasion et du neuf deviennent difficilement accessibles aux ménages intermédiaires, aboutissant à des taux d'effort trop élevés.

Il est proposé d'initier des opérations d'accession sociale et de poursuivre de manière modérée sur la commune de Dardilly le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité afin de répondre aux besoins des ménages de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle.

### → Les leviers d'action

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

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

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

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

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

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

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

#### Habitat adapté

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

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

#### Gens du voyage

Une aire d'accueil pour 16 places de séjour a été ouverte en novembre 2007, chemin du Dodin.



## Le contexte communal

La commune d'Ecully est située en première couronne de l'agglomération et en bordure orientale du plateau Ouest lyonnais. Sa proximité avec Lyon fait d'Ecully une des communes les plus urbanisées du secteur Nord – Ouest. Au regard de la taille de la commune, le centre demeure modeste et a gardé une morphologie villageoise. Le centre est vite circonscrit par des grands ensembles d'habitat collectifs, copropriétés résidentielles aérées et végétalisées des années 70. Cette typologie d'habitat qui se retrouve dans plusieurs quartiers d'Ecully caractérise cette commune. Il faut noter la singularité morphologique des Sources et du Perollier, en limite du quartier de la Duchère, grands ensembles à caractère social, situés de part et d'autre de l'autoroute A6. L'ensemble du plateau est investi par un habitat résidentiel diffus, développé sous forme de lotissements. La commune d'Ecully dispose au nord d'une zone d'urbanisation future : le Tronchon, destinée à recevoir différents types de tissus (habitat, activités, espaces verts). Les vocations économiques de la commune sont bien diversifiées. Principalement tertiaires ou de service, les activités sont présentes sur l'ensemble du territoire constituant des poches de petite ou grande taille. Mais elle se concentrent principalement au nord en limite de Dardilly où la vocation technopolitaine est dominante (site de Techlid). La commune possède sur son territoire un des grands pôles commerciaux d'agglomération : le Perollier. Enfin le Pôle d'enseignement et de recherche (PER) est appelé à se développer. Il est à noter que la commune subit des nuisances de trafic routier liées à la desserte des divers sites d'activité vers les échangeurs de l'A6.

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

Population		
Population (RP 2007) :	17 959	La population est stable depuis 1999 après une période de baisse. A l'instar du secteur Ouest Nord, le revenu net moyen des ménages est très élevé, 40 175 € (soit + 61% par rapport aux revenus de l'ensemble de la Communauté urbaine). La part de chefs de ménages âgés est supérieure à celle du secteur (32.4% contre 28.4%).
Population (RGP 1999) :	18 011	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.58%	
Solde naturel 99-07 :	0.58%	
Ménages RP07 :	7 127	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.6%	
Taille des ménages RP 07 :	2.34	
Revenus (DGI 2007) :	40 175	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	493	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	190	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.2%	
Part des + 65 ans :	32.4%	
Part des 80 ans et plus :	11.4%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	7 144	L'évolution des résidences principales est négative depuis 2001. Le parc est principalement constitué d'habitat collectif contrairement à l'ensemble du secteur.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-2.9%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	24%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	73%	Les ménages sont majoritairement propriétaires pour 55.6% d'entre eux. Le parc locatif privé représente 23.3% des résidences principales contre 19.5% pour le secteur Ouest Nord. Le taux de logement social est 18.4% en augmentation depuis 2001. Deux quartiers « les Sources » et « le Perollier » construits en 1971 et situés de part et d'autre de l'autoroute, concentrent la majorité des logements sociaux de la commune.
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	56.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	18.4%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	23.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	55.6%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	1 318	Le parc de logement social existant est composé d'un nombre plus important de grands logements (48% de T4 et T5 et + contre 42% pour l'ensemble du secteur et 39% pour l'agglomération) La demande de logement sociale a augmenté depuis 2004 et la pression est forte avec 4 demandeurs pour une offre.
Déficit de logements sociaux :	110	
(Inventaire DDE SRU 2009)		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 15% T3 : 36% T4 : 35% T5 et + : 13%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	406	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	4	
Observatoire des flux :	Sans objet	
Observatoire de la demande :	Sans objet	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui	Une aire d'accueil de 16 places est en construction et devrait être livrée fin 2010- début 2011.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	58	Le rythme de construction est en baisse depuis 1990, avec un équilibre entre collectif et individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	45	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	32	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	16/an PLAI : 9.8% PLUS : 90.2% PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	137/an	Le marché de l'accession à la revente est majoritaire Les prix de vente moyens de l'immobilier sont nettement supérieurs à ceux du secteur, déjà élevés, et de l'agglomération, particulièrement pour le neuf.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	7/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	7/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	123/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.7	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	4 973€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 790€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	10.6	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.6	

## Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Projet d'opérations immobilières 2011-2013</b>					
	HMF	3, montée des Roches	42	42	2011
	Alliade	Les sources	53	53	2012
	Icade	Rue Veyssière / rue chatillon	60	0	2012
	GLH	29 avenue de Veyssière	26	26	2012
Sous-total			181	121	
<b>Application secteurs mixité sociale</b>					
	COGEDIM	10-12 chemin du chancelier	60	14	2012
	A déterminer	Rue Tramier	12	4	2013
	New Im	4/6 avenue Edouard Payen	54	17	2013
	sci gs 37	11 av du docteur terver	100	25	2013
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
		Terrains département chemin de chalin (passage de la zone UE à UD)	A déterminer		
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020</b>					
	A déterminer	Zone AU1 Le Tronchon (20 ha en habitat)	Au moins 700 logts		

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

L'étude du plan de référence communale devra être engagée début 2011.

**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*

<b>Bilan et engagements SRU 2002-2004</b>		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
43	65	136

<b>Bilan et engagements SRU 2005-2007</b>		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
20	10	43

<b>Engagements SRU 2008-2010</b>	
Objectif théorique	Engagements
19	19

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 19 logements. En 2008-2009, il y a eu 40 logements financés; en 2010, il y en eu environ 117. L'effort doit continuer à la fois sur la production mais aussi sur le type de produit, à orienter encore plus fortement sur les PLUS et PLAI au regard de la réalité de la demande (cf analyse de la demande).

*Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013*

*Environ 65 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013*

*Produire une offre locative sociale conforme aux besoins*

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Ouest Nord. 40% des ménages du secteur Ouest Nord ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social de type PLUS.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 329 ménages demandeurs de logement social. Il s'agit principalement de ménages avec enfants. Plus de 88% rentrent dans les plafonds PLAI bien que plus de 68.8% travaillent. Les demandes sont orientées sur toutes les typologies de logement.

*Privilégier le partenariat local*

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
  - Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logements aidés à réaliser, intermédiaires en particulier).
  - Une servitude au titre de l'article L123-1-16° a été mise en place sur des secteurs obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Sur Ouest Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages. Concernant l'accession, si le marché de l'occasion reste encore accessible aux ménages intermédiaires, celui du neuf est beaucoup trop cher aboutissant à des taux d'effort trop élevés.

*Il est important de souligner qu'Ecullly se situe nettement au dessus des prix du secteur Ouest Nord et du Grand Lyon particulièrement pour le marché du neuf (4973 € contre respectivement 3854 € et 3433 €).*

Il est proposé, afin de répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle, de :

- Poursuivre le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité, de manière modérée.
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable ;
  - en développant des opérations neuves aidées,
  - en surveillant les ventes en blocs ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

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

Le campus Lyon Ouest Ecullly constitue un pôle important à l'échelle de l'agglomération. Des besoins en logement étudiants existent et le développement doit être réfléchi dans le cadre d'un projet global d'aménagement mais aussi au regard de la desserte en transport en commun et d'une offre de services de proximité.

## → Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Les besoins identifiés portent sur la gestion urbaine de proximité portant sur les ensembles HLM du Perollier et de la Sauvegarde.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

#### Habitat adapté

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

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

#### Gens du voyage

Une aire d'accueil pour 16 places de passage est en construction sur le secteur du Tronchon. Elle ouvrira fin décembre 2010 / début 2011.

#### Hébergement temporaire

Les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne peuvent accueillir une résidence sociale en reconstitution de l'offre de foyers démolie dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Quinquennal de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PQFTM).

### → Les leviers d'action

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

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

Pas de besoins identifiés

# Le contexte communal

Principalement tournée vers l'habitat résidentiel, possédant un pôle économique en développement, mais aussi bien équipée en structures sportives et de loisirs, La Tour de Salvagny est une commune aux vocations diversifiées et complémentaires. La commune est organisée autour de deux secteurs centraux : le premier forme un ensemble à caractère patrimonial, le second, composé d'un tissu moins ancien, accueille la plupart des commerces. Ces deux secteurs sont séparés par un lieu de transition qui fait l'objet d'un projet urbain autour duquel s'organisent de l'habitat collectif et des équipements. Le reste de la commune se structure principalement sur un mode d'habitat résidentiel, fréquemment composé de lotissements le long des axes de circulation importants. Au nord de la route de Paris, le secteur du Contal, constitue un vaste espace de développement proche du centre (petits collectifs et maisons de ville). Au nord de la RN7, le site de la Poterie est consacré aux activités économiques (production de biens, de services et de commerces de gros). Au sud de la commune, le territoire revêt un caractère naturel où se localise le casino. Plus au nord demeure l'ancien hippodrome lié au casino et transformé en parc communal à vocation sportive et de loisirs. Enfin, l'agriculture est présente au nord et à l'ouest où des terres agricoles de qualité sont encore exploitées principalement pour de l'élevage.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	3 476	<p>La population est stable depuis 1999 avec un taux annuel d'évolution du nombre d'habitants de 0.25% entre 1999 et 2007 due à un solde naturel (78 habitants :+0.28%) positif qui compense un solde migratoire (-8 habitants: +0.03%) négatif. Néanmoins, le nombre de ménages continue à augmenter plus fortement depuis 1990 avec une taille qui ne cesse de diminuer. A l'instar des coteaux ouest, le revenu net moyen des ménages est très élevé, 33751 € (soit + 36.42% par rapport aux revenus de l'ensemble de la communauté urbaine, même s'il reste bien inférieur à la moyenne du secteur (45 592€) Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 26713 €) a évolué de plus de 6.3% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2%</p> <p>La part des chefs de ménages âgés de + 65 ans est supérieure à la moyenne du secteur et encore plus fortement à celle du Grand Lyon (22.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	3 402	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.25%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.03%	
Solde naturel 99-07 :	0.28%	
Ménages RP07 :	1 420	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.2%	
Taille des ménages RP 07 :	2.43	
Revenus (DGI 2007) :	38 729	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	3.2%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	75	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	32	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.7%	
Part des + 65 ans :	29.5%	
Part des 80 ans et plus :	5.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 466	<p>Le taux d'évolution 2005-2009 des résidences principales est important et bien supérieur à celui du secteur de la conférence des maires Ouest Nord qui est de 1.4%.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	75%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	24%	<p>Le parc est principalement composé d'habitat individuel, sa part est nettement supérieur à celle du secteur ouest nord (52%) et du Grand Lyon (18%). Le taux de logement sociaux est faible et très inférieur à la moyenne du secteur Ouest nord et du Grand Lyon.</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	3.1%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	6.1%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	19.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	74.2%	

Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	89	Le parc de logement social existant est composé d'un nombre important de T3 au détriment des grands logements (46% contre 34% sur ouest Nord et 36% sur le Grand Lyon) Le nombre de demandeurs de logements sociaux identifiés est passé de 10 en 2001 à 29 en 2003 à 148 en 2009.  Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux couplé à une faible rotation annuelle), les besoins locaux non satisfaits restent importants	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 31% T3 : 46% T4 : 21% T5 et + : 2%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	70		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	2		
Observatoire des flux :	Sans objet		
Observatoire de la demande :	Sans objet		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Sans objet		Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL			
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	22	Le rythme de construction stable depuis 1990 s'est accéléré sur la dernière période 2005-2009 au profit du collectif : 26 logements construits annuellement en collectif contre 14 en individuel. Ce phénomène est principalement du au projet du centre-ville.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	27		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	40		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	19/an PLAI : 3.1% PLUS : 66.7% PLS : 30.2%	De fait, inversement au marché de ouest nord et du Grand Lyon, le marché de l'immobilier a été très dynamique sur le neuf avec la vente de logements collectif et est resté plutôt faible sur l'ancien. Dans l'ancien, il s'agit d'un marché de l'accession à la revente majoritairement. Les prix de vente de l'immobilier collectif en neuf et ancien sont inférieurs à ceux du secteur.	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	37/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	17/an		
- Individuel :	0/an		
- Collectif :	17/an		
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	16/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :			
dont neuf (ECLN 2007) :	8.1		
dont ancien (OTIF 2008) :	1.2		
prix moyens des logements collectifs			
Neufs (ECLN 2007) :	3 437€		
Ancien (OTIF 2008) :	2 103€		
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	-		
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	4.6		

## Les enjeux

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

### ■ 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.

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles 2011-2013

	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>		
	111	53
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>		
	67	28
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>81</b>

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

#### Bilan de la programmation 2007-2010

43 logements ont été financés en programmation 2007 et 24 en 2008.

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

Environ 25 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

#### Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest. 40% des ménages du secteur Ouest nord ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social.

Les demandes enregistrées par la commune se caractérisent de la manière suivante :

- plus de 65% des ménages demandeurs travaillent,
- plus de 50% de demandeurs sont des ménages avec enfants,
- 67% rentrent dans les plafonds PLAI,
- les demandes sont orientées plus particulièrement sur les grands logements.

Les motifs principaux exprimés pour la demande sont :

- le souhait d'être logé à proximité du lieu de travail,
- des loyers trop chers,
- des situations de sur-occupation.

### Privilégier le partenariat local

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

## → Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs et l'utilisation des outils du PLU :
  - une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur :
    - tènements autour de l'église avec un objectif de 30% de logements sociaux pour la réalisation d'un produit logement à destination des personnes âgées,
    - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones urbaines UA obligeant 25% à 30% logements sociaux dans le cadre de la construction de programmes de logements.
- 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, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 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 suite au PLU en vigueur :

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Sur Ouest Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages. Concernant l'accession, le marché de l'occasion comme du neuf est difficilement accessible aux ménages intermédiaires, bien que les prix se situent en dessous de ceux du secteur.

Il est proposé afin de répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires de la commune, mais également des ménages en mobilité professionnelle, de poursuivre un développement très modéré d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité et d'inciter à produire du logement en accession sociale.

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

### Habitat adapté

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

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

### → Les leviers d'action

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

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

Pas de besoins identifiés.



## Le contexte communal

Le territoire communal est faiblement urbanisé compte tenu d'une prédominance forte des espaces naturels. Les secteurs construits se décomposent en deux secteurs d'urbanisation, l'un résidentiel à dominante pavillonnaire au Nord, l'autre d'activités économiques et commerciales au sud lié à l'implantation des grandes infrastructures (RN6 et A.6) Le bourg est à l'origine un village - rue implanté le long de la RD42, épine dorsale de l'urbanisation, sur laquelle s'ouvre les principaux espaces publics de la commune. Au sud-est du bourg s'est développé le hameau de Saint André et plus au sud le hameau de la Bruyère. Pour accompagner le développement, la commune a renforcé ses équipements scolaires, culturels et sportifs. En dehors des trois opérations d'habitat collectif sur le centre, le développement résidentiel de la commune s'est essentiellement réalisé sur la base d'habitations individuelles isolées implantées le long des chemins ruraux. Ces dernières s'articulent avec des poches d'habitat ancien. Le sud de la commune est principalement consacré aux activités économiques ou commerciales : la Porte de Lyon située sur les communes de Dardilly et Limonest (hôtellerie, services et équipements de loisirs), le pôle commercial lié à la RN6, la pointe sud en continuité avec le secteur d'activités de Champagne (tertiaire, voire le développement d'une technopole).

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	3 011	<p>La population continue à fortement augmenter depuis 1990. Sur la dernière période 1999-2007, la commune confirme son attractivité avec un solde migratoire très positif.</p> <p>Le nombre de ménages s'accroît moins vite que la population.</p> <p>Le revenu moyen des ménages est un des plus élevés de l'agglomération.</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 26 911 €) a évolué de 4.9% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (22 172 €)</p> <p>La part des chefs de ménages âgés est supérieure à celle du secteur conférence des maires Ouest Nord et de l'agglomération (28.7% contre 28.4% et 22.9%)</p>
Population (RGP 1999) :	2 733	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.23%	
Solde migratoire 99-07 :	1.23	
Solde naturel 99-07 :	0%	
Ménages RP07 :	1 040	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.68	
Revenus (DGI 2007) :	52 811	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	26.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	53	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	16	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.3%	
Part des + 65 ans :	28.7%	
Part des 80 ans et plus :	6.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 066	<p>Le nombre de résidences principales n'a pas évolué depuis 2004. Le parc est principalement composé d'habitat individuel. Sa part est nettement supérieure à celle du secteur Ouest Nord (52%) et de l'agglomération (18%).</p> <p>Les logements sont principalement occupés par des propriétaires occupants.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-	
Part des logements individuels (RP 2007) :	73%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	27%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	8.2%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	14.2%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	17.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	70.1%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	151	Le parc de logements sociaux est composé d'un taux plus important de grands logements (54% de l'offre est composée de T4/T5 contre 43% sur le secteur et 39% sur le Grand Lyon). La demande s'est amplifiée depuis 2003. Les délais d'attente sont importants et le taux de rotation est quasi-nul.
Déficit de logements sociaux :	-	
(Inventaire DDE SRU 2009)		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 15% T3 : 30% T4 : 43% T5 et + : 11%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	101	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	Sans objet	
Observatoire de la demande :	Sans objet	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Sans objet	Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	17	Le rythme de construction s'est accéléré sur la dernière période 2005-2008. Les constructions individuelles demeurent stables en nombre alors que le nombre de logements construits en collectif a augmenté depuis 2005.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	20	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	32	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	8/an PLAI : 4.8% PLUS : 95.2% PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	28/an	Le marché de l'immobilier était alimenté au 2/3 par l'ancien depuis 2005. La vente de logements neufs entre 2005 et 2007 était uniquement orientée collectif.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	6/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	6/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	18/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	6.3	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.3	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	4 029€	
Ancien (OTIF 2008) :	3 256€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.8	

## Les enjeux

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

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

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

- en diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires,
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

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

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

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

## Le programme d'action

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

#### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

##### Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
Sous-total			111	45	
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>					
Sous-total			14	9	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
Sous-total			Min 25	Min 8	

#### → Les leviers d'action

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

#### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

##### Programmation 2006 à 2010

De 2006 à 2010, la programmation s'est accentuée par rapport aux années précédente : 52 logements ont été financés dont 47 PLUS et 5 PLAI.

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

Environ 55 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Ouest Nord. 40% des ménages du secteur de la conférence Ouest Nord ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social de type PLUS. Ce taux monte à 59% pour les ménages habitant Limonest.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 101 ménages demandeurs de logement social. 48% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 26% un logement de type 3 et 26% un grand logement (T4/T5). 75% des ménages demandeurs peuvent prétendre à un logement PLAI.

**Privilégier le partenariat local**

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs et l'utilisation des outils du PLU :
  - une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur plusieurs secteurs centraux,
  - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est envisagée sur le secteur centre (zonage UA2a), où la pression foncière de la part des promoteurs est la plus forte obligeant la réalisation de 20% de logements sociaux dans le cadre de la construction de programmes de logements et entre 750m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> SHON (PLUS, PLAI, PLS) et à 30% de logements sociaux dans le cadre de la construction de programmes de logements et pour toute opération créant plus de 2000 m<sup>2</sup> SHON (PLUS / PLAI uniquement, dont au moins 10% imposés en PLAI).
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. Dans le territoire Ouest Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages. Concernant l'accession, si le marché de l'occasion reste encore accessible aux ménages intermédiaires, celui du neuf est beaucoup trop cher aboutissant à des taux d'effort trop élevés.

Il est proposé de développer une offre de logement en accession sociale mais aussi de développer de manière mesurée une offre en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité afin de répondre aux besoins des ménages de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle.

### → Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

### Habitat adapté

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

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

→ **Les leviers d'action**

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

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

Pas de besoins identifiés

## Le contexte communal

La commune de Lissieu est située à l'entrée Nord de l'agglomération lyonnaise. Lissieu présente les caractéristiques suivantes :

- une **forte pression foncière liée à la proximité de Lyon** qui s'accompagne d'un développement démographique soutenu depuis les années 1990 ;
- une **part de jeunes actifs (20-35 ans)** relativement faible ;
- une **commune fortement résidentielle** : la commune dispose d'un potentiel d'emploi assez important notamment grâce à la présence de deux zones d'activités : au Nord la zone artisanale et industrielle de Braille, au Sud la zone d'activité tertiaire du Bois Dieu. En 2006, la commune recensait 125 entreprises et 1827 emplois dans le secteur privé (Source Pôle emploi, 2006). Cependant, on constate que la majorité des actifs travaillent hors de la commune ce qui a pour conséquence de multiplier les déplacements domicile-travail en direction de l'agglomération lyonnaise. En effet, 87% des actifs travaillent hors de la commune et 65% de la population active travaillent dans l'agglomération lyonnaise ;
- une **commune facilement accessible** par les voies routières (A6, RD306, RD42, RD16). La commune bénéficie d'une offre en transport en commun (lignes 161 et 164 du Conseil Général, ligne TCL21) qui a été renforcée par :
  - la réalisation de la halte ferroviaire de Bois Dieu (mise en service le 13 décembre 2010) ;
  - la création au 1<sup>er</sup> janvier 2011 d'une ligne TCL 51 reliant les gares de Dommartin - Lissieu et de Saint-Germain-au-Mont-d'Or, et desservant le centre de Bois Dieu et le centre-bourg de Lissieu ;
- un **manque de diversité de l'offre d'habitat**, essentiellement tournée vers la maison individuelle (grands logements) et l'accès à la propriété qui génère une amorce de vieillissement de la population ;
- une **fragilité de l'agriculture et un patrimoine paysager et environnemental** à préserver : sur 550 hectares, 345 sont encore aujourd'hui des espaces verts ou agricoles ;
- une mise en conformité nécessaire de la station d'épuration du Roty (sur laquelle est raccordée la partie Nord de Lissieu) afin de permettre le développement de l'urbanisation sur la partie Nord du territoire communal.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	3 234	Lissieu a vu sa population augmenter de 0.54% / an en 8 années. Cette hausse résulte d'un solde naturel positif alors que le solde migratoire est négatif. La taille des ménages diminue, passant de 2.97 à 2.78 entre 1999 et 2007. Le rythme de croissance des ménages (1.3%/ an) a été plus rapide que celui de la population. A l'instar des Coteaux Ouest, le revenu net moyen des ménages est très élevé, 42 110 euros (soit + 71% par rapport aux revenus de l'ensemble de la Communauté urbaine). Le revenu moyen par unité de consommation (2007 : 31 994 €) a évolué de plus de 10% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 5.7%. La part des chefs de ménages âgés de + 65 ans est beaucoup plus faible que celle des Coteaux Ouest (21.6% contre 27.1%). Le vieillissement de la population n'est pas encore une préoccupation marquée.
Population 1999 (RGP 1999) :	3 090	
Evolution annuelle de la population entre 1999-2007 :	0.54%	
dont solde migratoire 99-07	-0.24%	
dont solde naturel 99-07	0.78%	
Ménages (RP 2007) :	1165	
Evolution annuelle des ménages entre 1999-2007 :	1.3%	
Taille des ménages (RP 2007)	2.78	
Revenus (DGI 2007) :	42 110	
Allocataires CAF à bas revenus (CAF 2009) :	1.2%	
Evolution 2006-2007 (€ constants) :	44	
Bénéficiaires du RSA (CAF 2009) :	9	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
- part des - 25 ans :	2.2%	
- Part des + 65 ans :	21.6%	
- part des 80 ans et +	4%	

Parc de logements			
Résidences principales (DGI 2009) :	1 111	Depuis les 10 dernières années, le développement du parc d'habitat a été très majoritairement de type pavillonnaire, très consommateur d'espace : 84% du parc est individuel.	
Evolution récente (SRU 2005-2009) :	3.3%		
Part des logements individuels (RP 2007) :	84%		
Part des logements collectifs (RP 2007) :	16%		
Part de logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%		
Logements desservis par un ascenseur :	0.8%		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	3.2%	L'offre résidentielle est peu diversifiée. 85% du parc est occupé par des propriétaires occupants. Le parc locatif privé ne représente que 10.9% des résidences principales contre 21.6% sur Côteaux Ouest et 32.8% sur le Grand Lyon. La part des logements sociaux est très faible.	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	10.9%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	84.2%		
Logements sociaux			
Nombre de logements sociaux	36	Lissieu étant une commune de moins de 3500 habitants, elle n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, le manque de logements sociaux peut être estimé à 186 logements au regard du nombre de résidences principales. L'offre est très orientée vers les T3/T4, avec une absence d'offre en T5 2 bailleurs sont aujourd'hui implantés sur la commune : l'Opac 69 et HBVS.	
Déficit de logements sociaux (Inventaire SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux (EPLS 2009)	T1 et T2 : 14% T3 : 34% T4 : 51% T5 et + 0%		
Observatoire des flux :	Sans objet		
Observatoire de la demande :	-		
Demandeurs de logements sociaux enregistrés (Odelos 2009) :	34		
Evolution de la demande locative sociale 2003/2008 (Odelos) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL)	-		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON		Commune de moins de 5 000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.
Construction neuve et marché immobilier			
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	20	Le rythme de construction a été stable entre les périodes 1990-1999 et 1999-2008. Il semble néanmoins s'être fortement ralenti sur la dernière période.	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	21		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009: (SIT@DEL2 DREAL)	8		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 (DDT) :			
PLAI :	-		
PLUS :	-		
PLS :	-		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :			
Dont vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :			
- Individuel :	0/an		
- Collectif :	0/an		
Dont ventes de logements d'occasion : (OTIF2005-2008)	-		
Volume des ventes pour 1000 habitants :			
dont neuf (ECLN 2007) :	0/an		
dont ancien (OTIF 2008) :	-		
Prix moyen des logements collectifs			
Neuf (ECLN 2007) :	-		
Ancien (OTIF 2008) :	-		
Prix moyen des loyers en 2009 (Clameurs)	-		
Prix moyen des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009)	3.5		

# Les enjeux

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

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

- Engager le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc, en respectant les obligations de production de logements PLUS / PLAI données par l'Etat au travers de la convention de délégation des aides au Grand Lyon.
- Orienter la production neuve vers l'accession sociale, le locatif social et intermédiaire, de manière à fluidifier les parcours résidentiels et permettre l'accueil et / ou le maintien des ménages à revenus intermédiaires.
- Continuer l'effort de production en collectif qui participe aux orientations du SCOT : développement multipolaire, densification et lutte contre l'étalement urbain.

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

- En privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.
- Anticiper la réglementation thermique 2012.

## ■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

- En développant une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- En améliorant les dispositifs de connaissance, d'accès et de mobilité dans les logements en définissant et mettant en œuvre une politique concertée en matière d'attribution.

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

	Nombre de logements	dont nombre de logements locatifs sociaux
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>		
Sous total	14	14
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>		
Sous total	0	0
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>		
Sous total	38	7
<b>Zones d'urbanisation futures au PLU (AU indicé et U soumis à un périmètre de gel))</b>		
Sous-total	179	58
Total	231	79

## → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

**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**

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

Environ 14 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le territoire. 40% des ménages du secteur de conférence Ouest Nord ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social de ce type.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2009, 34 ménages demandeurs de logement social (pour un parc existant de 36 logements)

#### *Privilégier le partenariat local*

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

## → Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs et l'utilisation des outils du PLU :
  - une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur :
    - le secteur de la Bûchette qui est particulièrement adapté aux objectifs de mixité sociale, par sa situation à proximité du centre village : réalisation de 30% de logements aidés ;
    - le tènement au lieu dit « La Croix Rampeau », qui se situe dans le prolongement de la ZAC de la Bûchette : réalisation de 30% de logements aidés ;
    - la parcelle B 1700 située Allée de la Combe à Bois Dieu, non loin de la future gare de Lissieu : réalisation de 100% de logements aidés ;
    - le tènement des Favières Est, au nord du centre bourg : réalisation de 50% de logements aidés ;
  - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones urbaines obligeant la réalisation de 30% de logements sociaux dans le cadre de la construction de programmes de logements et au-delà de 5 logements construits.
- Imposer une part importante de logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte très peu de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou mixte comportant au minimum 30% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

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

Concernant l'accession, si le marché de l'occasion reste encore accessible aux ménages intermédiaires, celui du neuf est beaucoup trop cher aboutissant à des taux d'effort trop élevés.

Il est proposé de produire sur la commune de Lissieu le développement d'opérations en accession sociale et de manière modérée d'une offre locative intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité afin de répondre aux besoins des ménages de la commune mais également des ménages en mobilité professionnelle.

### → Les leviers d'action

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

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

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

**Généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés et pour toute opération proposant du logement locatif social dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental**

**Engager si nécessaire des opérations de réhabilitation du parc existant public et privé**

## ■ Répondre aux besoins en logement des populations modestes

---

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

#### Habitat adapté

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

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

#### → Les leviers d'action

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

- Créer un dispositif de connaissance, d'accès et de mobilité dans les logements en définissant et mettant en œuvre une politique concertée en matière d'attribution
- Mobiliser tous les acteurs du logement : bailleurs sociaux, Conseil général, CAF...

## Le contexte communal

Située en limite de Lyon, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or s'étage sur les plateaux qui prolongent le versant sud du Mont Cindre. Les espaces naturels restent très importants. Le développement résidentiel de cette commune très attractive, a été très important à partir des années 50 avec une stabilisation depuis 1990.

La commune se structure autour :

- du bourg ancien, enceinte médiévale autour de laquelle s'est constituée une offre de services publics et commerciaux, rayonnant sur l'ensemble du plateau communal ;
- des hameaux souvent situés aux marges du territoire ; ils jouent un rôle de centres de quartiers ;
- des grandes propriétés, respirations végétales dans le tissu.

Plusieurs grands équipements (hôpitaux, école nationale supérieure de police, armée), des entreprises tertiaires ou artisanales, les commerces du centre ville offrent un volume d'emplois important et permettent à Saint Cyr-au-Mont-d'or de ne pas être uniquement une commune résidentielle.

De vastes secteurs libres sont présents au sud-est du territoire. Ils constituent les dernières grandes réserves foncières de la commune : plateau des Chabottes en limite de Lyon, balmes de la Saône sur le secteur de la Chaux.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	5 385	La population est stable depuis 1999 alors que le nombre de ménages progresse. 31% des ménages de Saint Cyr sont des ménages modestes pouvant prétendre à un logement social de type PLUS de par leur revenu. Pourtant, le revenu net moyen des ménages est très élevé : 61 047 €, bien supérieur à celui de Ouest Nord (45 592 €) et plus de deux fois supérieur au revenu moyen d'agglomération (24 594 €). Le revenu médian par unité de consommation se situe à 33 242€ et a évolué de +8.6% quand celui de l'agglomération a évolué de +3.2%. On note une très faible représentation des jeunes ménages.
Population (RGP 1999) :	5 392	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.01%	
Solde migratoire 99-07 :	0.10%	
Solde naturel 99-07 :	-0.11%	
Ménages RP07 :	1 949	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.6%	
Taille des ménages RP 07 :	2.65	
Revenus (DGI 2007) :	61 047	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-2.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	132	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	53	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.7%	
Part des + 65 ans :	25.2%	
Part des 80 ans et plus :	7.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	2 077	Le nombre de résidences principales a très légèrement augmenté depuis 2004. Le parc est principalement composé d'habitat individuel.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	0.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	79%	Le taux de logements sociaux est très inférieur à la moyenne de coteaux ouest (12.9%) et de l'agglomération (23.1%)
Part des logements collectifs (RP 2007) :	20%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	0.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	6.4%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	15.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	77.2%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	133	La typologie du parc de logements sociaux s'est équilibrée depuis 2003 avec une bonne répartition entre petits et grands logements.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	282	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 27% T3 : 35% T4 : 31% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	27	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	Sans objet	
Observatoire de la demande :	Sans objet	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Sans objet	Commune de plus de 5000 habitants sans obligation sur son territoire au titre de Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2003/2009.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	20	Le rythme de construction s'est légèrement accéléré depuis 1990, toujours au profit de l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	26	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	29	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	19/an PLAI : 5.2% PLUS : 94.8% PLS : 0%	Le marché de l'accession à la revente est majoritaire.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	28/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	24/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) :	2 727€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.2	

## Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles de la commune

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières (engagées 2008-2010 et à engager 2011-2013)</b>					
TOTAL			174	110	2013

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long terme pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

#### Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
47	12	20	48	20	87	48	48

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 48 logements.

En 2008-2009, il y a eu 15 logements financés ; en 2010, il y en a eu 27.

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

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

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

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale, les PLS étant une offre répondant davantage aux besoins de ménages à revenus intermédiaires. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest. 53% des ménages des Coteaux Ouest ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social soit un ménage sur deux.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2003, 21 ménages demandeurs de logement social. La demande porte principalement sur les T2 / T3. 67% des demandeurs travaillent mais 62% rentrent dans les plafonds PLAI. La demande concerne à plus de 71% des ménages sans enfants

**Privilégier le partenariat local**

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
  - Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale,
  - une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones UA, UD et AUD obligeant 20% à 25% logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, à partir de 1000 m<sup>2</sup> SHON.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des projets urbains.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

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

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

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

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant.

Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération.

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

---

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

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

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

---

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

### Habitat adapté

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

- Identification des besoins par la commune en collaboration avec les différents partenaires locaux.

Produire du logement social « adapté » (PLAI).

### → Les leviers d'action

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

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

Pas de besoins identifiés.



## Le contexte communal

Saint-Didier-au-Mont-d'Or présente un paysage naturel exceptionnel qui occupe plus de 40% de l'espace communal. La qualité paysagère et la proximité immédiate de Lyon ont toujours fait de la commune un lieu résidentiel très attractif. Saint-Didier-au-Mont-d'Or accueille quelques activités économiques porteuses de diversité et de structuration de territoire qui sont à conforter : commerces du centre ville, activité agricole sur le secteur de Saint André, parc d'affaires de Crécy. La commune est structurée autour du bourg ancien, centre de la commune, et de hameaux anciens. Le reste de la commune s'est urbanisé sous la forme pavillonnaire. Un important secteur non construit, les Seignes, situé à l'ouest du bourg, constitue une zone naturelle à préserver. La maîtrise de l'étalement urbain constitue un enjeu majeur pour la commune. En effet le développement diffus menace le paysage naturel, l'agriculture, l'organisation du territoire et engendre une augmentation des déplacements automobiles. L'aménagement du centre et son extension vers l'ouest sur les secteurs du Pinet et du Favril doit permettre une revitalisation du bourg, un développement maîtrisé, une meilleure gestion des flux automobiles.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	6 342	<p>La population a légèrement augmenté entre les deux recensements, avec un solde migratoire et un solde naturel positifs. La taille des ménages a continué à diminuer mais le profil des ménages reste très familial.</p> <p>Le revenu net moyen des ménages est le plus élevé de l'agglomération (moyenne agglomération 24 922 €).</p> <p>De plus, on observe une évolution très élevée du revenu médian (34 731 €) de 13.7%.</p> <p>Le vieillissement de la population devient une véritable préoccupation pour la commune.</p>
Population (RGP 1999) :	6 154	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.35%	
Solde migratoire 99-07 :	0.01%	
Solde naturel 99-07 :	0.34%	
Ménages RP07 :	2 364	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.2%	
Taille des ménages RP 07 :	2.60	
Revenus (DGI 2007) :	66 803	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	4.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	102	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	42	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.6%	
Part des + 65 ans :	28.1%	
Part des 80 ans et plus :	8.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	2 504	<p>L'évolution des résidences principales a été assez importante depuis 2005.</p> <p>Le parc est principalement composé d'habitat individuel, sa part est nettement supérieure à celle du secteur et de l'agglomération (52%, 18%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	78%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	21%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	<p>Les ménages sont majoritairement propriétaires et ce statut s'est renforcé depuis 1999 au détriment du locatif privé.</p> <p>Le taux de logements sociaux est très inférieur à la moyenne du secteur et de la communauté urbaine.</p>
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	5.8%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	2.5%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	15.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	79.8%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	63	Le parc de logement social existant est composé d'un nombre plus important de T3 au détriment des petits logements (11% contre 23% pour le secteur) Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle) les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique sont important.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	437	
Structure du parc de logements sociaux (EPLS 2009) :	T1 et T2 : 11% T3 : 37% T4 : 38% T5 et + : 14%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	23	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	2	
Observatoire des flux :	Sans objet	
Observatoire de la demande :	Sans objet	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Sans objet	Commune de plus de 5000 habitants sans obligation sur son territoire au titre de Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2003/2009.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	25	Le rythme de construction est stable depuis 1990. Les 2/3 des constructions sont individuelles.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	24	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	24	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	4/an PLAI : - PLUS : 42.9% PLS : 42.9%	Le marché de l'accession à la revente est majoritaire. Les prix de vente de l'immobilier collectif en ancien sont largement supérieurs à ceux du secteur (2777 € m <sup>2</sup> ) et de l'agglomération (2554 € m <sup>2</sup> ).
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	56/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	11/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	11/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF 2005-2008) :		
(OTIF 2005-2008) :	40/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.9	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 563€	
Ancien (OTIF 2008) :	3 626€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.6	

## Les enjeux

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser les capacités résidentielles relativement contraintes de la commune,

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles estimées de la commune 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	prestimm	2 rue de la chèvre	17	4	2012
	immotech	3 place de l'abbé boursier	14	4	2012
	EHD	Rue venturini	32	32	2012
	Rhône Saône Habitat	Rue Victor hugo	8	8	2012
	Rhône Saône Habitat	Avenue de la république	16	16	2012
	Sagec	Rue Venturini / chemin de la barre	31	7	2013
Sous-total			118	71	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
	BNP	1, rue de la chèvre	80	24	2014
	A déterminer	1 <sup>ère</sup> tranche - Site pinet Favril	80	30	2014
	A déterminer	2 <sup>ème</sup> tranche Site pinet Favril	60	12	

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

#### Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
64	25	6

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagement	Réalisés
65	29	21

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
67	38

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 38 logements. En 2008-2009, il y n'y a pas eu de logements financés et 24 logements ont été financés en programmation 2010.

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

**Perspectives de programmation de logements sociaux 2011-2013**

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

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest. 53% des ménages des Coteaux Ouest ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social soit un ménage sur deux.

La commune recense plus de 50 demandes en attente d'un logement social. Les demandeurs sont plutôt âgés et souhaitent surtout des petits logements

**Privilégier le partenariat local**

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Ceci se fait :
  - au travers de l'inscription, lorsque cela est nécessaire, d'emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser).
  - Par la mise en place d'une servitude au titre de l'article L123-1-16° sur les zones UA, UC, UD obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Parc privé**

Pas de besoins identifiés.

#### **Parc HLM**

Pas de besoins identifiés.

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

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

#### **Habitat adapté**

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

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

### **→ Les leviers d'action**

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



## Le contexte communal

Charbonnières-les-Bains est une des communes les plus cotées de l'agglomération du point de vue de l'habitat. Son caractère résidentiel, né du thermalisme, ne se dément pas et le territoire est marqué par de grandes propriétés et du pavillonnaire. Deux pôles de centralité : le bourg ancien et un centre plus récent, développé autour des anciens thermes. Des espaces naturels limitent le développement urbain de la commune qui ne dispose plus que d'une dizaine d'hectares devant elle.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	4 782	<p>Une population qui croît fortement depuis 1990, grâce à une très forte attractivité de la commune et au développement immobilier.</p> <p>Des ménages très aisés avec un revenu moyen de 51 243€ supérieur au revenu moyen observé sur le Val d'Yzeron (33 955 €) et plus de deux fois supérieur à celui du Grand Lyon (24 594€)</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 30 976€) a évolué de 10% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €).</p> <p>Une taille de ménage, après une période de forte réduction, qui se stabilise et conserve un caractère familial marqué.</p> <p>33.3% des chefs de ménages sont âgés de plus de 65 ans.</p>
Population (RGP 1999) :	4 377	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.13%	
Solde migratoire 99-07 :	0.63%/an	
Solde naturel 99-07 :	0.51%	
Ménages RP07 :	1 943	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.45	
Revenus (DGI 2007) :	51 243 € / an	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	75	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	27	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.7%	
Part des + 65 ans :	33.3%	
Part des 80 ans et plus :	8.4%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 987	<p>Un parc de logements à destination de propriétaires occupants et ne laissant qu'une faible part au locatif privé et surtout social.</p> <p>Le taux d'évolution 2005-2009 des résidences principales est important au regard de la moyenne sur le Grand Lyon (4.1%) , bien qu'inférieur à celui du secteur de la conférence des maires Val d'Yzeron qui est de 9.2%.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7%/an	
Part des logements individuels (RP 2007) :	58%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	42%	<p>Le taux de logement social est faible et très inférieur à la moyenne du secteur Val d'Yzeron et du Grand Lyon.</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.0%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	23.7%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	6.5%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.6%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	73.6%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	130	Le parc de logement social existant est composé d'un nombre important de T1/T2 au détriment des grands logements (T5). Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux couplé à une faible rotation annuelle) les besoins locaux non satisfaits restent importants
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	267	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 38% T3 : 28% T4 : 29% T5 et + : 5%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	20	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Commune de moins de 5 000 habitants non soumise à l'obligation de réalisation.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	33	Les rythmes de construction 1990-1999 et 1999-2008 ont été similaires : 33 et 35 logements / an avec une production plus importante de logements en collectif (2/3).
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	35	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	35	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	16/an PLAI : 7.6% PLUS : 65.8% PLS : 26.6%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	50 /an	Le marché de l'immobilier a été plutôt dynamique sur le neuf comme dans l'ancien mais de manière plus faible que la moyenne du Val d'Yzeron. Par contre, les prix sont très élevés, supérieurs à la moyenne sur le Val d'Yzeron, du secteur coteaux Ouest et encore plus au regard de la moyenne du Grand Lyon. Ils se situent parmi les plus élevés de l'agglomération.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	14 /an	
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	11/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	32/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	4.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	4.2	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	4 163€	
Ancien (OTIF 2008) :	3 045€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.8	

## Les enjeux

Le déséquilibre de l'offre et la rareté du foncier disponible confèrent au développement d'une offre de logements sociaux un caractère éminent.

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

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

- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	Alliade	Extension du bourg	16	16	2012
	Opac 69	6 Chemin st roch	30	30	2013
	Immobilière Rhône Alpes	Le méridien est, route de Paris	20	20	2013
	SEMCODA	14 Chemin du siroux	6	6	2013
	Sous total		72	72	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
Estimation sous réserve mutation terrains		Rue Bennier (terrains communaux à 80%)	30	30	2015
Estimation sous réserve mutation terrains		Secteur des verrières (modification 7 PLU)	25	6 à 7	2015
Estimation sous réserve PPRNI		Densification bourg thermal	40	15 à 20	2015-2020
Transformation bureaux en logements RD 307		Chemin du Ravet	30	10	2015-2020
Estimation		Site Lacombe (région)	150	45	2015
	Sous total		275	106 à 112	
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
Les secteurs concernés se situent au Sud secteur « la Ferrière ».					

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

**Répondre aux besoins prioritaires en logement**

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

*Bilan et engagements SRU*

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
35	26	0	36	70	16	40	65

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 65 logements.

En 2008-2009, il y en a 41 logements financés ainsi que le conventionnement de 17 logements communaux.

En 2010, il y a eu 20 logements financés.

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

*Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013*

Un minimum de 35 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précitées plus haut.

*Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins*

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale, le produit PLS ne répondant qu'aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2009 sur Charbonnières les Bains, 30 ménages demandeurs de logement social. La demande est fortement orientée sur les T3, suivi des T4 puis T2. 65% des demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI.

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

*Privilégier le partenariat local*

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM,
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Ceci se fait :
  - au travers de l'inscription, lorsque cela est nécessaire, d'emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser),
  - Par la mise en place d'une servitude au titre de l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

- Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant

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

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

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

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

### Généraliser le référentiel « habitat durable »

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

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Des besoins sont pressentis sur la copropriété des Ombrages, confrontée à la mise en conformité sur l'accessibilité ainsi que sur la résidence « Villa des Bleuets » faisant partie du patrimoine « historique » de la commune.

#### Parc HLM

D'importants travaux de réhabilitation sont prévus sur le patrimoine d'Alliade sur le Bourg en 2011 en parallèle de l'opération de construction neuve de 16 logements.

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

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

#### Habitat adapté

Développer une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure. La priorisation sera donnée aux personnes âgées. En effet, les ménages dont le chef a plus de 65 ans représentent plus de 33% de l'ensemble sur Charbonnières.

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

Quelques situations ont été repérées et pourraient bénéficier de la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence.



## Le contexte communal

Craponne, située en limite du territoire communautaire, s'est développée historiquement le long de la route D489 qui structure la commune. Son identité se caractérise par un tissu d'habitat très urbain sur cette avenue, et plus rurale au delà sur le plateau et les versants vallonnés. Dotée d'une zone économique importante, et depuis la recombinaison du centre, Craponne donne l'image d'une commune entre ville et campagne.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	8 727	<p>La population est en hausse depuis 1990. L'évolution du nombre de ménages est encore plus forte. Le revenu moyen par ménage est inférieur à la moyenne du Val d'Yzeron (33 955 €) mais reste sensiblement supérieur à la moyenne communautaire (24 594 €). Le revenu médian par unité de consommation (22 501 €) a évolué de 5.9% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui d'agglomération (18685 €).</p> <p>Le vieillissement de la population est une vraie préoccupation avec 27.5% des ménages dont le chef de famille a plus de 65 ans.</p>
Population (RGP 1999) :	8 002	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.10%	
Solde migratoire 99-07 :	0.57%	
Solde naturel 99-07 :	0.53%	
Ménages RP07 :	3590	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2,1%	
Taille des ménages RP 07 :	2,42	
Revenus (DGI 2007) :	29 939	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	217	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	79	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.2%	
Part des + 65 ans :	27.5%	
Part des 80 ans et plus :	9.9%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 635	<p>Le nombre de résidences principales a fortement évolué à la hausse sur la dernière période 2005-2009. Le parc de logements individuels domine encore mais l'écart se resserre depuis 1999 avec le collectif.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.5%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	56%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	44%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	<p>Le taux de logements sociaux est encore insuffisant (10.8%). Les efforts de production n'ont pas suffisamment compensé les déséquilibres générés par la construction neuve.</p>
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	18.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	10.8%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	25.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	64.3%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	393	Le parc de logement social existant est composé d'un nombre important de T3 et manque de très grands logements T5. La demande de logement social a augmenté depuis 2004 et la pression est forte avec 5 demandeurs pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	334	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 24% T3 : 42% T4 : 29% T5 et + : 5%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	161	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui	Une aire d'accueil de 10 places a ouvert en 2006 sur un terrain situé sur la voie Romaine.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	56	Le rythme de construction s'est fortement accéléré depuis 1990. La ventilation des logements sociaux financé s'est mieux orientée sur les PLUS / PLAI sur la période 1999-2004.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	124	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	179	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	69/an PLAI : 4.4% PLUS : 50.3% PLS : 45.3%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	95/an	Le marché de l'immobilier a été très dynamique sur le neuf.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	49/an	
- Individuel :	5/an	
- Collectif :	44/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	42/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	11.5	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.3	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 304€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 272€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3,5	

# Les enjeux

Les caractéristiques de la commune et l'évolution des principaux indicateurs précisent les contours des enjeux de l'habitat pour les prochaines années :

## ■ 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, particulièrement sur le secteur du centre-ville,

- en diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires.

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

- en privilégiant des formes urbaines respectueuses de l'environnement et les produits alternatifs à l'individuel afin valoriser le potentiel foncier relativement contraint de la commune.

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

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

## Le programme d'action

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

#### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

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

OPERATEUR SOCIAL	MAITRE D'OUVRAGE	ADRESSE/SECTEUR	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013 (LIVRAISON AVANT ET FIN 2013)</b>					
HMF	DIAGONALE	91 av. Edouard Millaud	69	18	2012
OPAC	RHONEA (Antares)	25 voie romaine	23	5	2011
ALLIADE	Alliade	33, rue des aqueducs	26	26	2011
	Loti Ouest	6 av. Jean Bergeron	40	8	2012
HMF	Nexity	126 rue Pierre Dumond	52	8	2012
	Craponne Dumont	7 rue Joseph Moulin	36	0	2013
HMF	HMF	Ilot du centre	21	21	2013
	NEW IM	9 av. Jean Bergeron	26	6	2012
	SARL GAIA	104 T avenue Pierre Dumond	22	4	2012
	A déterminer	Impasse du Grand Champ	env 35	Min 20% SHON	2013
	<b>Sous total</b>		<b>env 350</b>	<b>Min 96</b>	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
Potentiel non estimé					
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
	Zone AUE3 (ex NAUE)	Les Troignes	4 à 10		
	Zone AU2 (exNA2)	« les Landes » - 19 480 m <sup>2</sup>	23 à 62		

#### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous-occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

**Répondre aux besoins prioritaires en logement**

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

*Bilan SRU et engagements*

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
40	22	35	45	24	159	47	60

*Bilan anticipatoire SRU 2008-2010*

L'engagement SRU 2008-2010 est de 60 logements. En 2008-2009, il y a eu 176 logements financés; en 2010, il y en a eu 17.

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

*Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013 :*

50 logements

*Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins*

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val d'Yzeron (46% des ménages de Val d'Yzeron ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social). Le produit PLS ne répond qu'aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (25%).

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 132 ménages demandeurs de logement social. 37% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 38% un logement de type 3 et 25% un grand logement (T4/T5). Ils proviennent pour près de 49% des ménages des communes du Val d'Yzeron et pour plus de 25% de l'extérieur de l'agglomération. La demande des plus de 60 ans est importante (26.5%). 42% des demandeurs sont des personnes seules. 76% des demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI.

*Privilégier le partenariat local*

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs :
  - Une servitude au titre de l'article L123-1-16° a été mise en place sur certains secteurs (zones UA, UC, UD et les zones à urbanisation futures) obligeant la réalisation de logements sociaux minimum dans le cadre de la construction de programmes de logements, au-delà d'un certain seuil de SHON.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires.

## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

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

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

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

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

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

## Fluidifier les parcours résidentiels en diversifiant l'offre, pour permettre l'accueil des populations à revenus intermédiaires

### Des parcours résidentiels contraints

- Poursuivre le développement modéré d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité (sans empiéter sur le potentiel de développement de logements à vocation sociale, qui demeure prioritaire)
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable.

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

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

Dans le Val d'Yzeron, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages.

### → Les leviers d'action

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

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

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

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

### Généraliser le référentiel « habitat durable »

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

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

---

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

#### Habitat adapté

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

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

Une aire d'accueil pour 10 places de passage a ouvert en 2006, voie romaine.

## Le contexte communal

La commune se caractérise par trois centres bourgs distincts et plusieurs hameaux : Francheville-le-bas, cœur historique, au bord de l'Yzeron, développé en habitat collectif dans les années 60 à 80, Francheville-le-haut, ancien village à dominante résidentielle où domine l'habitat individuel, et Bel Air au Nord, secteur mixte avec des zones d'activité et une dominante d'habitat collectif. Sa topographie contraint fortement son développement.

Sur les 825 hectares de la commune, seuls 19,75 sont destinées à une urbanisation future (2.5%).

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	11 708	<p>La population augmente régulièrement depuis 19 ans. Le nombre de ménages évolue à la hausse de manière plus rapide.</p> <p>Le revenu moyen des ménages est élevé par rapport à la moyenne communautaire (+36%).</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 23733 €) a évolué de 4.9% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (22 172 €).</p> <p>Une très faible représentation des très jeunes ménages.</p> <p>Une structure à dominante « familiale » présagée par une taille moyenne des ménages élevée.</p>
Population (RGP 1999) :	11 324	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.41%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.14%	
Solde naturel 99-07 :	0.55%	
Ménages RP07 :	4 476	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.2%	
Taille des ménages RP 07 :	2.50	
Revenus (DGI 2007) :	33 485	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-7.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	324	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	124	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.1%	
Part des + 65 ans :	25.4%	
Part des 80 ans et plus :	7.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	4 708	Le parc se divise à part quasi égale entre l'individuel et le collectif.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	8.9%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	52%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	47%	Les ménages sont principalement propriétaires occupants mais moins de 16% ont moins de 40 ans contre 44% dans le locatif privé et 33% dans le locatif HLM.
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	33.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	15.1%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	16.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	69.3%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	712	La commune est dans une dynamique de rattrapage importante depuis 2005. En parallèle, le nombre de demandeurs augmente depuis 2003 et le taux de rotation a fortement diminué passant de 14% en 1999 à 8% en 2009.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	229	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 21% T3 : 39% T4 : 32% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	309	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	10 places de passage	Une aire de passage de 20 places a été ouverte en 2007, en collaboration avec Sainte Foy lès Lyon.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	37	Les rythmes de construction 1990-1999 et 1999-2008 ont été similaires : 33 et 35 logements / an avec une production plus importante de logements en collectif (2/3).
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	117	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	183	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	67/an PLAI : 7.2% PLUS : 43.2% PLS : 49.5%	Entre 2005 et 2007, le marché de l'immobilier a été alimenté à 43% par le neuf. Les prix sont élevés au regard de la moyenne d'agglomération mais un peu plus faible que la moyenne Val d'Yzeron.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	203/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	78/an	
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	75/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	110/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 288€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 467€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.8	

## Les enjeux

Les différents indicateurs de la commune orientent ses besoins : des capacités de développement mesurés devant faire l'objet d'une maîtrise forte afin de poursuivre le rééquilibrage engagé (social et territorial).

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

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

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

#### Les capacités résidentielles de la commune 20011/2013

	Nombre de logements	dont nombre de logements locatifs sociaux
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>		
Sous total	319	153
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>		
Sous total		
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>		
Sous total	50	12

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

#### Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
48	67	87	56	139	212	48	80

**Bilan anticipatoire SRU 2008-2010**

L'engagement SRU 2008-2010 est de 48 logements. En 2008, il y a eu 98 logements financés; en 2010, il y en a eu 91.

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

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

Environ 80 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

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

- Poursuivre le développement de logements PLAI et PLUS :  
ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 231 ménages demandeurs de logement social pour Francheville, dont moins d'un/4 provient de la commune. Francheville confirme son attractivité. La demande concerne plutôt des ménage actifs avec enfant mais 74% rentrent dans les plafonds PLAI.
- Rééquilibrer l'offre au sein des différents quartiers de la commune. Ces dernières années, l'offre locative sociale s'est développée sur les quartiers de Bel-Air et à plus modérément à Francheville-le-Haut.

**Privilégier le partenariat local**

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Inscrire lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser),
- 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 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux

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

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

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

Favoriser l'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant.

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

---

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

---

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

### Habitat adapté

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

### Gens du voyage

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

### Hébergement temporaire

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés.



## Le contexte communal

Marcy-l'Etoile se situe en limite Nord-Ouest de la Communauté Urbaine. Cette petite commune s'est développée grâce à l'implantation d'équipements d'agglomération : L'Institut National du Travail et l'Ecole Vétérinaire de Lyon et à l'extension d'Aventis-Pasteur. Elle dispose sur son territoire d'activités agricoles à l'Est et au Sud, et du Parc de Lacroix-Laval (115 ha boisés). Le tissu urbain se décompose en trois entités : le centre, tissu ancien en cours d'organisation, le quartier des Verchères, récent, pavillonnaire dense, et un tissu pavillonnaire plus lâche à l'Est et à l'Ouest.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	3 199	<p>La population continue de croître avec des soldes migratoire et naturel positif. Une composition des ménages très familiale, malgré la tendance à la réduction (tendance nationale).</p> <p>Les ménages sont aisés avec un revenu moyen de 36374€ supérieur au revenu moyen observé sur le Val d'Yzeron (33 955 €) et sur le Grand Lyon (24 594€).</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 23 908 €) a évolué de 8.3% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €).</p> <p>Contrairement aux tendances communautaires, des ménages de plus de 60 ans peu nombreux, et des jeunes ménages plutôt bien représentés pour une commune de l'Ouest.</p>
Population (RGP 1999) :	3 091	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.43%	
Solde migratoire 99-07 :	0.21%	
Solde naturel 99-07 :	0.22%	
Ménages RP07 :	947	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0,8%	
Taille des ménages RP 07 :	2,88	
Revenus (DGI 2007) :	36 374	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	8,8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	53	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	23	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	6,8%	
Part des + 65 ans :	15.3%	
Part des 80 ans et plus :	3.6%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 472	<p>Un parc dominé à 77% par l'individuel, et présentant un taux de logements locatifs faible en regard du profil de la commune (emplois, écoles...)</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	48.4%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	77%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	23%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	-	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	17.59%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	12.7%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	72.7%	

<b>Logements sociaux</b>		
Nb de logements sociaux :	259	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 13% T3 : 20% T4 : 48% T5 et + : 18%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	42	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	OUI/NON	
Observatoire de la demande :	OUI/NON	
<b>Accueil gens du voyage</b>		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Les communes de moins de 5000 habitants sont non soumises à l'obligation de réalisation.
<b>Construction neuve et marché immobilier</b>		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	27	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	29	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	57	Le rythme de construction a fortement augmenté sur la dernière période en raison de programmes de construction collective et individuelle importante.
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	20/an PLAI : 1% PLUS : 7% PLS : 92%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	48/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :		
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	32/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	13/an	Le marché de l'immobilier a été principalement porté par le neuf . Si la dynamique a été plutôt faible au regard de la moyenne sur le Val d'Yzeron, elle est plus forte que celle sur le Grand Lyon.
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	3.1	
dont ancien (OTIF 2008) :	1.3	Le marché de l'immobilier dans l'ancien est par contre peu actif.
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 433€	
Ancien (OTIF 2008) :	3 176€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.6	

# Les enjeux

Marcy l'Etoile est une commune de nature très typée du point de vue de l'habitat (parc très familial, population en âge d'activité...) qui souhaite se préparer à répondre aux évolutions de la demande de logement (logements sociaux, logements collectifs, logements locatifs).

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

- en continuant à développer 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 et permettre ainsi l'accueil de nouveaux arrivants.

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

- Un plan de référence est en cours d'élaboration 2011-2012. Il participera à la définition des formes d'habitat respectueuses de l'environnement.

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	A préciser	45, route de Sainte Consorce	4 à 6	4 à 6	2013
	Marignan	1191 av Marcel Merieu	48	8	2013
Sous-total			52 à 54	12 à 14	

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

**Répondre aux besoins prioritaires en logement**

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

**Bilan de la programmation 2001/2010**

A partir de 2005, plusieurs opérations ont été financées et ont été livrées en 2009/2010 pour 139 logements sociaux dont 78 logements étudiants.

L'offre de logements sociaux sera ainsi augmentée à 273 logements fin 2010.

**Perspectives de programmation 2011-2013**

Bailleur	Localisation adresse	Nombre de logements sociaux	Commentaires
A préciser	45, route de Sainte Consorce	4 à 6	Consultation commune
A préciser	1191 av Marcel Merieu	8	Opération Marignan
Total	Au moins 12		

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Coteaux Ouest (46% des ménages du Val d'Yzeron ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social).

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 37 ménages demandeurs de logement social dont 13 résidant déjà sur la commune.

40% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 35% un logement de type 3 et 25% un grand logement (T4/T5). 67% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social.

**Privilégier le partenariat local**

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

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

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

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE**

La commune comptant moins de 3500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

**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 (13%) pour une commune 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.

La mise sur le marché récent d'un parc résidentiel locatif de courte période ne répond que partiellement à ces attentes.

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

---

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

Il s'agit d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon

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

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

---

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

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

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

Pas de problèmes signalés.



## Le contexte communal

Saint-Genis-les-Ollières, située en limite du territoire communautaire, est une commune au caractère très résidentiel. Hormis le secteur de centre ancien, l'urbanisation est très diffuse, principalement pavillonnaire.

Les zones d'urbanisation futures représentent environ 18 hectares, soit 4.8% du territoire communal.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	4 655	<p>La population a faiblement diminué depuis 1999 alors que le nombre de ménages continue à augmenter légèrement. Le profil reste néanmoins très familial (taille des ménages plus élevée que sur le secteur Val d'Yzeron et Grand Lyon). Le vieillissement des ménages n'est pas encore une préoccupation importante pour la commune. Les ménages sont aisés avec un revenu moyen de 35 967€ supérieur au revenu moyen observé sur le Val d'Yzeron (33 955 €) et sur le Grand Lyon (24 594€). Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 24 743 €) a évolué de 7% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €).</p>
Population (RGP 1999) :	4 743	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.22%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.68%	
Solde naturel 99-07 :	0.46%	
Ménages RP07 :	1 759	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.62	
Revenus (DGI 2007) :	35 967	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	88	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	34	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.7%	
Part des + 65 ans :	21.4%	
Part des 80 ans et plus :	4.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 832	<p>La croissance du nombre de résidences principales a été importante.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	78%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	22%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.1%	<p>Un parc au profil très spécialisé, en forte croissance : les trois quarts des logements sont des logements individuels et les trois quarts des logements sont occupés par leurs propriétaires.</p>
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	1.2%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	8.9%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	17.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	74%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	163	Le parc de logement social manque de très grands logements (T5). Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux couplé à une faible rotation annuelle), les besoins locaux non satisfaits restent importants.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	203	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 28% T3 : 37% T4 : 28% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	41	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Commune de moins de 5 000 habitants non soumise à l'obligation de réalisation.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	32	Le rythme de construction a diminué depuis 1990 et la production s'équilibre entre collectif et individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	17	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	24	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	8/an PLAI : 2.4% PLUS : 97.6% PLS : -	Le marché est peu dynamique. Il s'agit principalement d'un marché de l'accession soutenu par le marché de la revente.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	37/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	10/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	10/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF 2005-2008) :	24/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.9	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 176€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 901€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.6	

# Les enjeux

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune, tout en respectant le caractère « village » de la commune,
- en poursuivant les efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants.

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	Opac du Rhône	Chapoly	29	29	2013
	Opac du Rhône	Lot Merieux	14	14	2013
	HPL promotion	Rue marcel Meirieux	22	10	2013
	A déterminer	Zone AU1« Les Usclards »	40	10	2013
	Sous total		105	63	
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
		zone AU1 l'Achat (ex NA)	A définir		
		Zone AUE2 secteur Peluzes-Fougères-13 à 14 000 m <sup>2</sup>	A définir		

## → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

### Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
34	47	38	36	36	40	34	34

#### Bilan anticipatoire SRU 2008-2010

L'objectif SRU 2008-2010 est de 34 logements. En 2008-2009, il y a eu 3 logements financés. Il n'y a pas eu de projets financés à la programmation en 2010.

Plusieurs projets sont envisagés sur la commune mais soit ont fait l'objet de recours sur le permis, soit de retards (terrains Etat, contraintes d'aménagement urbain...).

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

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

4 projets sont aujourd'hui connus pour plus de 60 logements. Néanmoins, la commune ne maîtrisant pas les délais de mise en œuvre des opérateurs, l'engagement communal porte sur environ 35 logements sociaux à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

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

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val d'Yzeron (46% des ménages du Val d'Yzeron ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social de type PLUS).

ODELOS a recensé au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 33 ménages demandeurs de logement social (principalement résidents). 48% demandent un petit logement (T1/T2), 27% un T3, 24% un T4/T5. 58% des ménages ont des revenus leur permettant d'accéder à un PLAI, 35% à un PLUS et 6% à un PLUS

Il s'agit donc de favoriser principalement la production de logements en PLAI et PLUS. Le produit PLS ne répondant qu'à de faibles besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

#### Privilégier le partenariat local

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

## → Les leviers d'action

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

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

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

afin d'économiser les ressources foncières de la commune conformément aux engagements de l'Agenda 21 du Grand Lyon, tout en préservant l'aspect « village » de la commune.

### Généraliser le référentiel « habitat durable »

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

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

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

#### Habitat adapté

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

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

Pas de problèmes signalés.



## Le contexte communal

Commune importante de l'Ouest lyonnais, Tassin-la-Demi-Lune présente à la fois les caractéristiques d'une ville bien urbanisée, dense, structurée et bénéficiant d'un noyau commercial conséquent, et les aspects d'une commune périurbaine jouissant d'une géographie contrastée : plateaux, vallons, où l'élément végétal est omniprésent.

4 secteurs d'habitat peuvent être différenciés :

- La place Vauboin, et les axes structurants que sont l'avenue de la République et l'avenue Charles de Gaulle,
- le bourg,
- le tissu entre celui-ci et la Demi-Lune, quasi intégralement urbanisé,
- et l'Ouest où un tissu pavillonnaire mite le territoire.

La commune ne dispose plus de foncier libre pour l'urbanisation future, après une croissance extrêmement rapide ces dernières années.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	18 278	<p>La population a fortement augmenté entre 1999 et 2007 grâce à un solde migratoire et un solde naturel positif.</p> <p>Le revenu moyen est élevé (supérieur de 28% au revenu moyens des ménages de l'agglomération) mais 49% des ménages ont des revenus modestes (&lt; 25400 €). Le revenu médian par unité de consommation d'un ménage a évolué de 6.3% contre 3.2% en moyenne d'agglomération.</p>
Population (RGP 1999) :	15 977	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.70%	
Solde migratoire 99-07 :	1.16%	
Solde naturel 99-07 :	0.55%	
Ménages RP07 :	8 041	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.3%	
Taille des ménages RP 07 :	2.24	
Revenus (DGI 2007) :	31 423	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	604	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	254	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.4%	
Part des + 65 ans :	25.7%	
Part des 80 ans et plus :	8.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	8 216	<p>61% du parc est occupé par des propriétaires occupants.</p> <p>La part des logements sociaux est insuffisante avec un taux de 10.4%.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	6.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	23%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	77%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	46.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	10.4%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	30.9%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	61%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	853	<p>La demande de logements sociaux est centrée sur les T2/T3. Plus de 60% des demandeurs souhaitant la commune y sont déjà résidents.</p> <p>Plus d'une demande sur deux concerne des ménages sans enfants.</p> <p>81% rentrent dans les plafonds PLAI</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	790	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 21% T3 : 32% T4 : 37% T5 et + : 10%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	337	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	4	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Commune de plus de 5000 habitants sans obligation sur son territoire au titre du schéma départemental 2003 - 2009.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	113	<p>Le rythme de construction s'est considérablement accru depuis 2005.</p> <p>Le marché de l'accession reste extrêmement actif, tant au niveau du neuf que de l'ancien.</p> <p>Le financement du logement s'est accéléré depuis 2005 et s'équilibre mieux en terme d'offre sociale par rapport à la période 1999-2004.</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	217	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	233	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	111/an PLAI : 7.4% PLUS : 63.7% PLS : 28.9%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	314/an	<p>Les prix sont élevés part rapport au Val d'Yzeron et à l'agglomération.</p>
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	132/an	
- Individuel :	2/an	
- Collectif :	130/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	175/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	8.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.5	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 803€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 576€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m <sup>2</sup> ) (Clameurs) :	10,9	
Prix moyens des loyers HLM en €/m <sup>2</sup> (EPLS 2009) :	3.4	

# Les enjeux

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

## ■ 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.

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

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

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

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

# Le programme d'action

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

### Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

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

	Nombre de logements	dont nombre de logements locatifs sociaux
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>		
Sous total	895	195
<b>Opérations d'aménagement 2011-2013</b>		
Sous total	329	98
Total	1224	293

### → Les leviers d'action

Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées ci-dessus, par des travaux complémentaires sur les fonciers libres ou sous - occupés de la commune et les mutabilités immobilières potentielles dans les secteurs denses.

Constituer des réserves foncières de moyen ou de long termes pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune.

S'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle.

**Répondre aux besoins prioritaires en logement**

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

*Bilan et engagements SRU*

Bilan et engagements SRU 2002-2004			Bilan et engagements SRU 2005-2007			Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements	Réalisés	Objectif théorique	Engagements
130	37	205	113	112	195	124	130

*Bilan anticipatoire SRU 2008-2010*

La programmation 2008-2009 a permis de financer 339 logements sociaux : 64.6% de PLUS, 8.8% de PLAI et 26.6% de PLS.

En 2010, il y a eu 19 logements financés.

Malgré cet excellent résultat, l'effort doit être maintenu sur la programmation, tout particulièrement sur les PLUS / PLAI et même renforcé sur la production des PLAI au regard d'une demande qui rentre très majoritairement dans les plafonds permettant d'accéder cette offre la plus accessible en terme de loyer.

*Perspectives de programmation 2011-2013*

60 logements sociaux pourraient être programmés sur la période 2011-2013.

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

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

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

En 2008, ODELOS recensait 248 demandes pour Tassin, dont 61% provenait de la commune. La demande provient majoritairement de ménages 25-35 ans et de ménages retraités. Elle concerne à plus de 55% des ménages sans enfants.

81% rentrent dans les plafonds PLAI et plus de 49% sont des ménages actuellement logés dans le parc locatif privé.

La demande est plutôt concentrée sur des T2/T3.

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs et l'utilisation des outils du PLU : **une servitude au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale a été mise en place sur le secteur centre.**
- 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 (notamment dans la Zac du Centre).

## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

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

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

### Des parcours résidentiels contraints

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

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

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

En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 7 ans, les ménages à revenus moyens sont contraints de s'éloigner des communes centre et de première, voire 2<sup>ème</sup> couronne pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien).

Il convient donc de :

- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable en développant des opérations neuves « aidées », afin de proposer un parcours résidentiel à certains ménages locataires de la commune, afin de contribuer à fluidifier le parc social.
- Poursuivre un développement modéré d'opérations en locatif intermédiaire PLS , en programmes simples ou en mixité (sans empiéter sur le potentiel de développement de logements à vocation sociale, qui demeure prioritaire) en surveillant les ventes en bloc ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

### → Les leviers d'action

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

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

---

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

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

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Pas de besoins identifiés.

#### Parc HLM

Pas de besoins identifiés.

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

---

### Privilégier le partenariat local

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

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

#### Habitat adapté

- Développer d'une offre « d'habitat adapté » pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.
- Veiller à la prise en compte des besoins des familles Gens du Voyage sédentarisées installées sur le terrain communal.
- Identifier les besoins par la commune en collaboration avec les différents partenaires locaux.
- Produire du logement social « adapté »

#### Hébergement temporaire

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

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

Pas de problème signalé.

## Dardilly

### ■ Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>					
	MCP	Impasse du Pinay	8		2013
	ICF	29 rue du Paillet	34	12	2013
	OPAC Grand Lyon	Terrain du Barriot à proximité de l'église Saint Claude	15	15	2013
	Foch investissement	20 montée du clair	18	6	2011
	Pitance	Allée de Charrière	11		2012
	Galys SAA	RN7	6		
	Mercier promotion	Chemin neuf	21	7	
	Opac du Rhône	Extension maison personnes âgées	36	36	
Sous-total			149	76	
<b>Opérations immobilières 2013 - 2020</b>					
	A déterminer	Rue de la poste (résidence sénior)	9	9	2014
	A déterminer	Route d'Ecully - ER mixité 30% -	60	20	2015
	A déterminer	Opération La poste	100	33	2016
Sous-total			169	62	
<b>Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable</b>					
		4 Zones AU2	48 200 m <sup>2</sup>		A définir

### ■ Perspectives de programmation logement social 2011-2013 : opérations déjà repérées

Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plus CD	Plai	Pls	Accession sociale	Total	origine foncier	Observations
OPAC du Rhône	16 chemin de Cuers	2011	36					36		ARHM
à déterminer	Chemin neuf	2011	6		1			7	VEFA	Mercier Promotion
à déterminer	Rue de la poste	2011	7		2			9		Foncier commune
								52		

# Ecully

## ■ Détail des perspectives de programmation 2011-2013

opérations annoncées par les bailleurs								
Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plai	Pls	Total	origine foncier	Observations
HMF	10-12 chemin du chancelier	2011	6	3		9	VEFA	Cogedim
Grand Lyon Habitat	29 avenue de Veyssières	2011	18	8		26	Bail GL	
opérations repérées								
Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plai	Pls	Total	origine foncier	Observations
à déterminer	4/6 avenue Edouard Payen	2012	8	3	6	17	VEFA	New im
à déterminer	11 av du docteur terver	2012				25	VEFA	sci gs 37

# Limonest

## ■ Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	France Terre	Vallon de la Sablière	48		
	MCP Promotion	Vallon de la Sablière	18		
	Immobilière Rhône-Alpes	393 à 401 avenue Charles de Gaulle	10	10	
	OPAC du Rhône	Vigie des monts d'or extension	12	12	
	OPAC du Rhône	505 à 523 avenue du général de Gaulle	23	23	
Sous-total			111	45	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
	OPAC du Rhône	ZAC des Bruyères	14	9	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	Promoteur	193 à 217 av général de Gaulle	34	8	
	A déterminer	168 à 140 av général de Gaulle	A travailler/ à négociier	A travailler/ à négociier	

## ■ Programmation logement social

		année prog	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	Accession sociale	Total	
OPAC du Rhône	Centre bourg	2006	19					19	
Immobilière Rhône-Alpes	371-383 avenue Charles de Gaulle	2007	18		2			20	
Commune	260 avenue du général de Gaulle	2009	3					3	
Immobilière Rhône-Alpes	393 avenue Charles de Gaulle	2010	7		3			10	
							total 2006-2010	52	
OPAC du Rhône	ZAC des Bruyères	2011	5		4		5	9	
OPAC du Rhône	Vigie des monts d'or extension	2011	12					12	
OPAC du Rhône	505 avenue du général de Gaulle	2011	18		5			23	
Promoteur	193 à 217 av général de Gaulle	2012	8					8	
A déterminer	168 av général de Gaulle	2012	A travailler						
						Total : env 52 logements sociaux			

# Lissieu

## ■ Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières 2011-2013</b>						
	Bailleur social	Terrain communal Allée de la Combe - parcelle B1700	14	100%	14	2013
Sous-total			14		14	
<b>Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale</b>						
		Charvéry	15		0	
	A définir	Centre-bourg	23	30%	7	2011 et plus
Sous-total			38		7	
<b>Zones d'urbanisation future au PLU (AU et U soumis à un périmètre de gel)</b>						
	A définir	Charvéry soumis à un périmètre de gel au titre de l'article L123-2 a) du CU	24	30%	7	En fonction de la lever du périmètre de gel au titre de l'article L123-2 a) du CU
	A définir	ZAC de la Buchette	102-110	30%	33	Soumis à la mise en conformité de la station d'épuration
	A définir	La Croix Rampeau	20	30%	6	
	A définir	Les Favières Ouest	25	50%	12	
Sous-total			179		58	
TOTAL			231		79	

# Saint Cyr au Mont d'Or

## ■ Les capacités résidentielles 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
<b>Opérations immobilières engagées PLH 2008-2010</b>					
	La Sollar	chemin de l'indiennerie	41	26	2013
	opac du Rhône	rue Gabriel Péri	15	15	2013
	Mercier Promotion	rue Reynier	14	4	2013
	Grand Lyon Habitat	24 rue des monts d'or	4	4	2013
Sous-total			74	49	
<b>Opérations immobilières à engager PLH 2011-2013</b>					
	A déterminer	terrain Perrin	30	10	2013
	A déterminer	projet Cordier (jouxant terrain Perrin)	53	13	2013
	SACVL (logts étudiants)	les ormes	15	15	2013
	SACVL	les ormes adapei	15	15	2013
	baillieur bail GL)	rue Termier	8	8	2013
Sous-total			121	61	

# Saint Didier

## ■ Détail des projets de logements sociaux 2011-2013 (capacité et nombre de logements estimatifs)

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Capacité	Nombre de logements sociaux	Commentaire
<b>SAGEC</b>	Rue venturini / chemin de la barre	collectif	31	7	Prog 2011
<b>UGECAM</b>	Val Rosay	Logts existants	30	30	Gestion RSH Prog 2012
<b>BNP</b>	1, rue de la chèvre	collectif	80	24	SMS
<b>GEORGI</b>	Site Pinet - 1 <sup>ère</sup> tranche	collectif	80	30	SMS
<b>Total</b>			<b>221</b>	<b>91</b>	

# Craponne

## ■ Détail des perspectives déjà connues de programmation 2011-2013

opérations repérées								
Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plai	Pls	Total	origine foncier	Observations
HMF	Ilôt du centre	2011	15	6		21	GL	
A déterminer	9 avenue Bergeron	2011			6	6	VEFA New Im	
A déterminer	Avenue Bergeron N° 6	2011				2	VEFA Lotiouest	
A déterminer	Av. Pierre Dumond N° 104 T	2011				4	VEFA GAIA	

# Francheville

## ■ Les capacités résidentielles 2011-2013

Maîtres d'ouvrages	Adresse / secteur	Nombre de logements	Échéances	permis	logements aidés	prog	Question / commentaires
<b>Opérations immobilières</b>							
Opac du Rhône	rue de la poste	20	2011		18 PLUS et 2 PLAI	2008	
SLCC	28 rue du chater	42	2011		9 PSLA + 8 PLUS et 2 PLAI	2008 et 2010	semcoda
France Terre	Chemin des Hermières	35					
Copra	52 av e la table de pierre	20	2011		4 PLS	A venir	
capelli	chemin villas	17			5 PLS	A venir	Contentieux sur le permis
gendarmerie	place du repos	14	2011				
IRA	41 av de la table de pierre	12	2013		12 PLUS PLAI	A venir	MCA
résidence Pierre et Bois SCCV	38, avenue de la table de pierre	39	2013	PC 10/11	10 PLUS PLAI (ICF)	A venir	
association st Roch	4, rue St Eglise	24	2013	PC 10/17	24 PLUS PLAI	2010	
SCI Plaza	2 place du bourg	10	2013	PC 09 24			
Ametys	43 rue de la table de pierre	57	2012		46 PLUS et 11 PLAI	2010	Erilia
Monne décroix	Chemin des lfs	29	2013		5 à 6 logements sociaux	A venir	Prog LS à travailler
<b>Total</b>		<b>319</b>			<b>Env. 153</b>		

Mutations en diffus / ER							
	6, rue de l'Eglise Parcelle n°: 21BR	30% au moins de logements aidés dont 90% en PLUS et 10% en PLAI					
	9, rue de l'Eglise Parcelle n°: BR 145	30% au moins de logements aidés dont 90% en PLUS et 10% en PLAI					
	43, rue du Bochu n°: BY73	50% au moins de logements aidés					
	20, rue du Bochu Parcelle n°: BY108	100% au moins de logements aidés					
	52, route du Bruissin Parcelle n°: BY154	50% au moins de logements aidés					
	61,63 route du Bruissin Parcelles n°: BX102,BY101	50% au moins de logements aidés					
	8, bis et 8, ter route du Bruissin Parcelles n°: BR165,BR166	30% au moins de logements aidés					
	4, chemin du Torey Parcelle n°: BA43	25% au moins de logements aidés					
	11 rue de l'Est/ angle Table de Pierre Parcelle n°: BA2	25% au moins de logements aidés					
	43 avenue de la Table de Pierre Parcelle n°: BB38	25% au moins de logements aidés dont 90% en PLUS et 10% en PLAI					
	<b>Total</b>	<b>Env 50</b>			<b>Env 12</b>		
ZONES d'urbanisation futures au PLU							
	zone UCEAR	600 dont 28 à 30% logement social	après 2014				
	zone AU2 La Roussille	A définir	après 2013				
	zone AUD1A Cantais Immobilier	16	après 2011				
	zone AUD1A grande rue	A définir	après 2013				









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