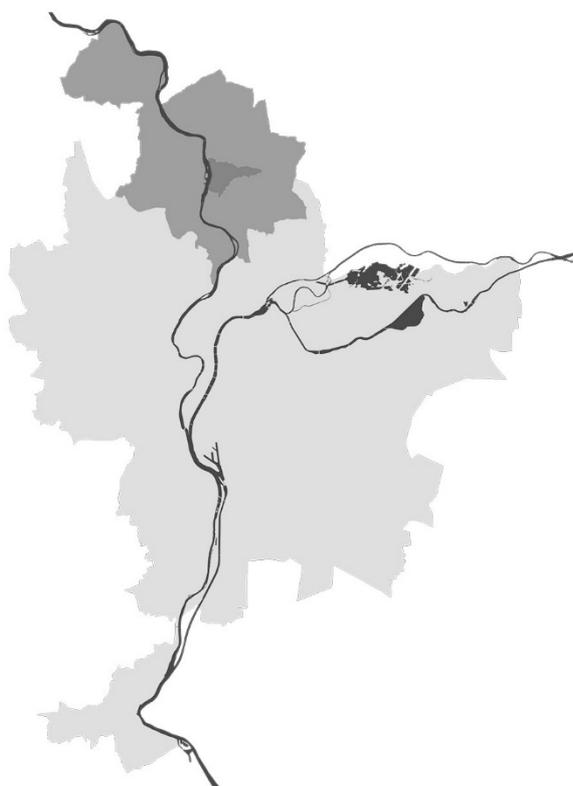


FLEURIEU-SUR-SAÔNE



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

FLEURIEU-SUR-SAONE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 206**

Objectif : Actualiser les principales données sociodémographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes concernées par la loi MOLLE

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat et du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 11 logements /an, soit 97 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 1 logement par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les zones AU sous condition du tissu urbain,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 6 logements locatifs sociaux sur 2 ans, entre 2018 et 2019. Sur la durée du PLUH, les objectifs de production des logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2020-2022, 2023-2025...~~ La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la création de règles et d'un périmètre de secteur de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 11 logements /an, soit 97 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 1 logement par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les zones AU sous condition du tissu urbain,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 3 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la création de règles et d'un périmètre de secteur de mixité sociale,

Point n° 206

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	1 381	1 420
Nombre de ménages	529	542
Taille des ménages	2,6	2,6
Nombre de résidences principales	529	542
Part des ménages propriétaires	72,6%	72,6%
Part des ménages locataires du parc privé	23,1%	23,1%
Part des ménages locataires du parc HLM	3,2%	3,2%
Taux de logements vacants	5,1%	5,4%
Nombre d'emplois	263	237
Revenu fiscal médian	27 051 €	27 554 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

6.

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	1 381	1 449	14	4,9%	1 385 927
Nombre de ménages	529	570	8	7,8%	631 553
Taille des ménages	2,6	2,5	0,0	-0,03	2,1
Nombre de résidences principales	529	570	8	7,8%	631 553
Part des ménages propriétaires	72,6%	71,9%	-0,1%	-0,7%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	23,1%	23,1%	0,0%	0,0%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	3,2%	3,3%	0,0%	0,1%	125 583
Taux de logements vacants	5,1%	4,9%	0,0%	-0,2%	7,4%
Nombre d'emplois	263	222	-8	-15,7%	704 742
Revenu fiscal médian	27 051 €	27 880 €	166	3,1%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	3,95%	3,60%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	6
Pression de la demande de logement locatif social	2,0
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,0%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,0%

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	3,95%	3,60%	3,40%

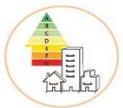
Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	6	11
Pression de la demande de logement locatif social	2,0	3,7
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%	0%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,0%	10,5%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,0%	5,3%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	57,6	58,1	59,7
Nombre de logements	598	610	630
Densité	10,4	10,5	10,5

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Point n° 206

