

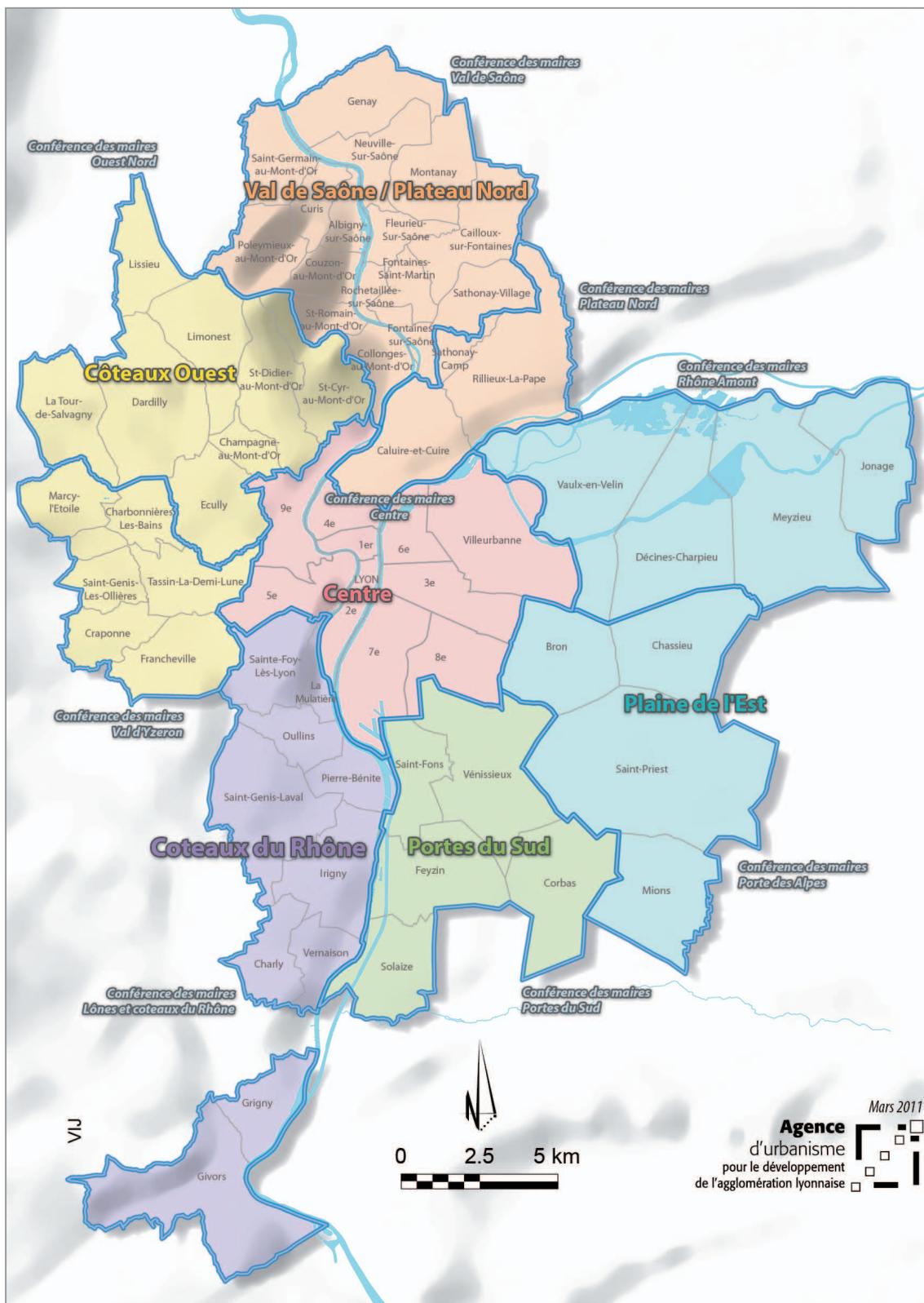
Programme Local de l'Habitat

Val de Saône – Plateau Nord

Adopté le 10 janvier 2007
Actualisé le 4 avril 2011



Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



Plateau Nord

■ CALUIRE	3
■ RILLIEUX-LA-PAPE	9
■ SATHONAY CAMP	17

Val de Saône

■ ALBIGNY SUR SAONE	23
■ CAILLOUX SUR FONTAINES	29
■ COLLONGES AU MONT D'OR	35
■ COUZON AU MONT D'OR	41
■ CURIS AU MONT D'OR	47
■ FLEURIEU-SUR-SAONE	53
■ FONTAINES SAINT MARTIN	59
■ FONTAINES SUR SAONE	65
■ GENAY	73
■ MONTANAY	79
■ NEUVILLE-SUR-SAONE	85
■ POLEYMIEUX AU MONT D'OR	91
■ ROCHETAILLEE SUR SAONE	95
■ ST-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	101
■ ST-ROMAIN-AU-MONT-D'OR	107
■ SATHONAY VILLAGE	111
■ ANNEXES	115

Le contexte communal

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

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

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	41 010	<p>Le niveau de population baisse alors que le nombre de ménages augmente.</p> <p>Le vieillissement de la population devient une préoccupation importante avec plus de 30% des ménages dont le chef a plus de 65 ans (plateau nord : 28% et Grand Lyon : 23%).</p> <p>Alors que 52% des ménages sont modestes, le revenu net moyen se situe à 30 235 €, au-dessus de la moyenne du Grand Lyon (24 316 €). Par contre, le revenu médian par unité de consommation est de 21 916 € et a évolué de 2.4% contre 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685 €).</p>
Population (RGP 1999) :	41 233	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.07%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.56%	
Solde naturel 99-07 :	0.48%	
Ménages RP07 :	18 921	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.12	
Revenus (DGI 2007) :	30 235	
Evolution 2006-2007 (€ constants) :	2.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 620	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	774	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.1%	
Part des + 65 ans :	30.4%	
Part des 80 ans et plus :	9.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	19 531	<p>Un parc où le locatif est minoritaire, malgré le caractère central de la commune, et dont la part de logement sociaux demeure encore insuffisante malgré les efforts de construction.</p>
Evolution récente (DGI 2005-2009) :	1.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	16%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	84%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	57.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	16.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	29.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	54.0%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	3 182	La structure du parc est cohérente avec la demande. La demande est importante avec plus de 1160 demandes en attente. 85% des ménages demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI Plus de 50% sont des ménages sans enfants Plus de 64% travaillent
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	724	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 22% T3 : 38% T4 : 30% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	1 506	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	oui	Terrain situé Terre des Lièvres – 16 places de séjour.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	177	Après une période dynamique 1990/1999, le marché s'était ralenti pour repartir fortement sur la période récente 2005-2009.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	124	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	165	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	89/an PLAI : 3.8% PLUS : 46.1% PLS : 50.1%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	552 /an	Néanmoins, le marché de l'accession neuve reste faible, ramené au nombre d'habitants alors que celui de l'ancien est très dynamique, bien plus fort que la moyenne d'agglomération. Les prix de l'accession neuve sont parmi les plus hauts de l'agglomération.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	117 /an	
- Individuel :	0 /an	
- Collectif :	117 /an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	414 /an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	2.2	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 495€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 572€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	9.5	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.4	

Les enjeux

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

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines suffisamment denses et 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

Le programme d'action

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

Avoir une meilleure maîtrise du potentiel foncier

Les capacités résidentielles de la commune 20011/2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Sous-total			831	386	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
Sous-total			70	18	

→ Les leviers d'action

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

Répondre aux besoins prioritaires en logement

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

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
153	80	292

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
129	75	187

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
113	145

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 145 logements. L'exercice à fait apparaître une programmation de 406 logements financés dont 120 en 2010.

L'effort doit continuer à la fois sur la production mais aussi sur le type de produit. En effet, la production est majoritairement orientée sur le PLS alors que la demande est essentiellement orientée sur les PLUS et les PLAI.

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

674 logements sociaux sont attendus sur la période, comprenant :

- 509 logements sociaux sont programmés à horizon 2013 suite au rachat de deux résidences Opac du Rhône non conventionnées par Grand Lyon Habitat.
- Environ 165 logements sociaux supplémentaires pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut et des projets en cours.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Des produits adaptés à la demande :

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 Plateau Nord : 52% des ménages de la commune sont éligibles aux logements financés en PLUS/ PLAI et 85% des demandeurs en attente rentrent dans les plafonds PLAI.

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

ODELOS a recensé au 1^{er} juillet 2008, 1163 ménages demandeurs de logement social dont 500 habitent déjà la commune. Ce chiffre est en constante augmentation depuis 2003. 30% des demandeurs demandent un petit logement (T2), 35% un logement de type 3 et 28% un grand logement (T4/T5).

La production de logements est à orienter en conséquence.

Une offre à répartir géographiquement au sein de la commune

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

→ 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). Une dizaine d'emplacements réservés ont été créés depuis 2008.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain, avec un effort particulier sur le PLUS et le PLAI.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires (PAE du Centre).
- Etudier la mise en place par la Ville d'un droit de préemption renforcé

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 typologies de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire.

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

Dans le secteur Plateau Nord, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent 22% des ménages.

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

Il convient alors de :

- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable et « sociale ».
- Surveiller les ventes en bloc ou à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de maintenir ces logements dans la gamme « intermédiaire ».

→ Les leviers d'action

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

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

Le vieillissement de la population nécessite, en 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 ponctuels existent et pourront être traités en s'appuyant sur la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence.

Parc HLM

Un projet actuel de résidentialisation des espaces extérieurs des Bruyères :

Porté par l'OPAC du Rhône, le projet associe plusieurs partenaires financeurs – le Grand Lyon, la Région et la Ville de Caluire. Il concerne le quartier des Bruyères, quartier politique ville classé en « thématique », constitué de quatre bâtiments d'habitat collectif social (100 logements, R+5).

Les principales problématiques urbaines résident dans le manque de lisibilité, de traitement des espaces extérieurs et dans la difficulté de définition de l'espace public/privé.

Cette résidence s'inscrit dans un paysage urbain contrasté (zone commerciale, zone d'activités, espaces agricoles, zone résidentielle, zone privative) et dans une logique d'évolution urbaine (future ligne C2).

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- prévenir la délinquance situationnelle,
- améliorer le cadre urbain,
- insérer la résidence dans une logique de quartier,
- requalifier les espaces extérieurs (l'accès automobiles-piétons, la voirie, le stationnement, les espaces publics/privatifs, les espaces paysagers, le mobilier urbain).

La consultation des entreprises est prévue fin 2010.

Le démarrage des travaux est prévu au premier trimestre 2011 et la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2012.

Un autre projet de réhabilitation du parc HLM est prévu sur le quartier Montessuy-Pasteur. L'Opac du Rhône dispose d'un patrimoine de 282 logements répartis en neuf bâtiments de R + 3 / 5 sur rez-de chaussée surélevés sans ascenseur. Les logements sont répartis sur deux îlots de part et d'autre de la rue Pasteur. Il est prévu de réhabiliter les bâtiments situés sur l'îlot est. Sur l'îlot Ouest, les bâtiments seront démolis et une opération mixte couplant accession libre et logement social reconstitué est prévue.

D'autres projets de réhabilitation du parc se mettent en œuvre sur la commune. Grand Lyon Habitat a acheté deux résidences Opac du Rhône, Le stade et Jean désiré Trait, en vue de les conventionner et une réhabilitation est prévue. Egalement HMF a acheté à un propriétaire privé deux bâtiments situés 136 et 138 avenue de Gaulle. Aujourd'hui occupés, ils bénéficieront d'améliorations. Un premier conventionnement est intervenu en 2010, un second est à programmer.

■ 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 de 16 places est ouverte depuis 2007.

Hébergement temporaire

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Caluire participe à la MOUS Saturnisme-Insalubrité-Indécence ; 1 à 3 dossiers sont signalés chaque année depuis 2007.

Le contexte communal

La commune de Rillieux-la-Pape est caractérisée par une situation de plateau, à l'articulation de trois territoires : le Plateau Nord (Caluire/Sathonay Camp/Rillieux), le plateau de la Dombes et la première couronne de l'Est Lyonnais. Son relatif isolement géographique, atout pour le développement résidentiel, est un handicap en terme de relation avec le centre de l'agglomération lyonnaise. Depuis la mise en service de l'A46, Rillieux se trouve placée en position d'entrée d'agglomération par le secteur de Vancia et la future ligne forte de transport en commun améliorera ses relations avec Lyon (2011).

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

Territoires en politique de la Ville : La Ville Nouvelle (catégorie 1), la Roue (catégorie 3), le quartier de Vancia étant retenu sur la thématique habitat.

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	29 546	Après une baisse de la population entre 1990 et 1999, La commune regagne en population malgré un solde migratoire négatif mais largement compensé par un solde naturel positif. En 2010, les 30 000 habitants sont atteints. 72% des ménages sont des ménages à revenus modestes. Le revenu net moyen se situe à 20 910 €, au-dessous de la moyenne du Grand Lyon (24 316 €). Le revenu médian par unité de consommation est de 15 320 € et a évolué de 4.7% contre 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685 €). Le vieillissement de la population devient une préoccupation importante avec 25% des ménages dont le chef a plus de 65 ans (plateau nord : 28% et Grand Lyon : 23%).
Population (RGP 1999) :	28 367	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.53%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.50%	
Solde naturel 99-07 :	1.03%	
Ménages RP07 :	11 440	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.56	
Revenus (DGI 2007) :	20 910	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 199	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 027	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.6%	
Part des + 65 ans :	25.2%	
Part des 80 ans et plus :	5.6%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	11 311	Un parc de logements déséquilibré, avec une majorité de logements locatifs sociaux, une très faible part de logements locatifs libres.
Evolution récente (DGI 2005-2009) :	1.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	26%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	74%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	48.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	55.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	10.6%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	41.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	6 256	Le parc social est composé majoritairement de grands logements. Une diminution significative du nombre de demandeurs est observée depuis 2003 mais le niveau de ressources des demandeurs a baissé : 85% < PLAI.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 16% T3 : 33% T4 : 37% T5 et + : 14%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	1 365	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-13%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	3	
Observatoire des flux :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Oui	Terrain situé - angle rue Maryse Bastié et chemin de Neyron - 20 places de séjour.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	48	Le rythme de construction est en très fort développement ces 3 dernières années au profit du collectif principalement.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	89	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	95	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	64/an PLAI : 5.3% PLUS : 58.5% PLUS CD : 14.2% PLS : 22.0%	Malgré cela, rapporté au nombre d'habitants, le marché de l'immobilier est peu dynamique aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Les prix en collectifs dans le neuf comme dans l'ancien sont moins élevés qu'en moyenne sur le Plateau Nord. Egalement, les loyers sont moins élevés que dans le Grand Lyon.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	155 /an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :		
- Individuel :	3 /an	
- Collectif :	26 /an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	113/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.3	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 058€	
Ancien (OTIF 2008) :	1 798€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	10.2	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.5	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

Le programme d'action

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

Avoir une meilleure maîtrise du potentiel foncier pour soutenir un rythme de construction neuve suffisant et orienter la dynamique immobilière dans une logique de diversification de l'offre

Le potentiel foncier et immobilier de la commune 2011-2013 et perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Dynacité	Place du marché	60	60	2013
	Ain Habitat	Terres Bourdins	21	8	2012
	Capitol	555 chemin du bois	31	0	2013
	Opac 69	1 ^{ère} tranche - terrain Ouzounian	100	20	2013
	Cogedim	Rue général Brosset	40	0	2011
	A déterminer	1 ^{ère} tranche Clos Pernet	100	50	2013
	SCIC Habitat	Chemin du champ du lière	30	30	2012
	Batigère	Rue victor Hugo	5	5	
	Copra	Chemin du champ du lière	38	10	2011
	Dantin Orloges	Chemin de la Buissière - Crépieux	30	23	2013
	Bouygues	Rue capitaine Julien	30	10	2012
	Poitoux	4786 route de Strasbourg - Vancia Sud	21	5	2011
	Promogim	La Bordelière	72	12	2011
	Poitoux	Rue Ampère	19	0	2011
	M. Merle	Les vergers de la teyssonnière	60	10	2011
	Opac 69	Rue des mercières	10	10	2012
	Spirit	15 chemin de crépieux	32	0	212
		Sous-total	699	253	

Opérations d'aménagement après 2013					
	A déterminer	Les Balcons de Sermenaz	470 à 480	144	2015
Opérations immobilières ou opération d'aménagement 2013 - 2020					
	La Pierre Angulaire	Ilôt Bonsecours (EPADH)	A déterminer	A déterminer	
	Opac 69	2 ^{ème} tranche terrain Ouzounian	50	10	2014
	A déterminer	2 ^{ème} tranche Clos Penet	100	20	
	A déterminer	Bottet / Verchères	60	A déterminer	
	Opac 69	Chemin des Iles	A déterminer		

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

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

Favoriser les parcours résidentiels de proximité et attirer de nouveaux habitants par une offre accessible

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

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

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

Des projets portés par des bailleurs sont actuellement réfléchis sur la commune. Egalement, le dispositif Pass Foncier a permis à une trentaine de ménages de devenir propriétaires entre 2009 et 2010.

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

La part de logements locatifs, privés comme intermédiaires (PLS), est faible pour une commune disposant d'un pôle d'emploi (PERICA) et dont la liaison avec les pôles d'emplois de l'agglomération tend à s'améliorer (ligne forte de transport en commun).

L'offre actuelle ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages en mobilité professionnelle ou de formation (apprentissage notamment).

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

Poursuivre la rénovation urbaine de la Ville Nouvelle :

Rappel des objectifs et état d'avancement :

Le projet urbain a été validé fin 2003 et le programme d'actions a été inscrit dans le cadre de la convention ANRU dès 2005 :

Opérations réalisées :

- Aménagement de la 3^{ème} et de la 4^{ème} tranche de l'avenue de l'Europe,
- Réalisation du centre Chorégraphique National Maguy Marin,
- Création du parc d'activités de Sermenaz,
- Opérations de renouvellement urbain de la Velette,
- Opération de renouvellement urbain des Semailles (démolition et réhabilitation),
- Réhabilitation des logements du quartier Ravel (ERILIA) et du Bottet et avenue de L'Europe (SEMCODA),
- Opération de renouvellement urbain de Boileau,
- Réalisation de la MJC et de l'aménagement des espaces extérieurs,
- L'aménagement des espaces extérieurs de proximité,
- Construction des 50 logements de Teyssonière (reconstitution de l'offre),
- Requalification des galeries commerciales Verchères 1,
- Restructuration de l'avenue de l'Europe.

Opérations engagées ou à engager :

- Reconstruction du centre commercial du Bottet (2013) et requalification des galeries commerciales de Piamateur (2010) et Verchères 2 (2010).
- Première tranche d'un nouveau quartier « les balcons de Sermenaz » (2013-2017).
- Ligne forte C2 (2011).
- Aménagement du terrain Velette (2011).
- Aménagement de semailles ouest (2011-2012).
- Restructuration du pôle Europe et de la place du marché (à définir).

Détail des opérations programmées pour le volet habitat

Secteurs	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements	Commentaires / échéances
Opérations de démolition			
Velette	Dynacité		réalisées
- tours 8 et 10		126	
Semailles			
- Barre Nations		64	
-89 av. de l'Europe		10	
Boileau		24	
Sous-total		224	
Reconstruction sur site			
Reconstitution de l'offre HLM sur site			
Teyssonière	Dynacité	50	réalisée
Avenue général Leclerc	Dynacité	60	2012-2013
Sous-total		110	
Diversification de l'offre résidentielle sur site			
Les Balcons de Sermenaz	Foncière logement et autres opérateurs non déterminés	90	
Sous-total		90	

Opérations de réhabilitation/restructuration du parc HLM			
Le Bottet	SEMCODA	267	réalisées
32-36 avenue de l'Europe	SEMCODA	156	réalisées
Semailles	Dynacité		réalisées
- 2-8 avenue de Rome		56	
- 2,4,6 av. des Nations		101	
- 91 à 95 av. de l'Europe	Dynacité	30	réalisées
- 66 à 72 av. de l'Europe		40	
- 2 et 4 rue de Bruxelles		20	
- 1 et 3 av. des Nations		20	
- 13 à 21 av. des Nations		80	
- 1 et 3 rue de Francfort		20	
- Ravel	ERILIA	554	réalisées
- La Roue Dunant /Fleury salignat	Dynacité		2011-2013
	Sous-total	1344	
Opérations de réhabilitation de copropriétés			
Sous-total : 0			

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Une attention particulière doit être portée aux copropriétés de la ville nouvelle, souvent fragiles de part les revenus modestes des propriétaires. Une veille immobilière sera mise en place.

Parc HLM

Programme	Localisation	Nombre total de logements	Projet	Echéance	Commentaire
Ville Nouvelle		1304			
Dynacité	Semailles	327	Réhabilitation lourde	réalisée	
ERILIA	Ravel	554	Réhabilitation lourde	réalisée	
SEMCODA	Bottet et av. de L'Europe	423	Réhabilitation lourde	réalisée	
La Roue		332	Réhabilitation lourde	réalisée	
Rillieux Village	Square Henri Dunant/Fleury Salignat	179	Réhabilitation lourde	2011-2013	
	Total	1815			

Par ailleurs, afin de pérenniser les investissements réalisés et poursuivre les efforts pour l'amélioration du cadre de vie, notamment les réhabilitations des bailleurs, une convention de Gestion Urbaine de Proximité a été signée sur la durée du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Les actions soutenues dans ce cadre concernent l'entretien et la maintenance des parties communes et des espaces extérieurs et l'amélioration de la tranquillité publique.

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

Faciliter l'accès au logement des populations modestes

Privilégier l'observation et le partenariat local

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

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

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

Cette politique est actuellement développée à partir d'outils méthodologiques mis en place à l'échelle de l'agglomération en matière de peuplement et d'attributions et s'appuie sur les groupes de travail mis en place localement dans le cadre des observatoires existants, dont les axes de travail sont les suivants :

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

Mettre en œuvre une politique concertée en matière de relogement opérationnel

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

Les premiers 200 logements démolis sur les quartiers Semailles et Velette, comme les 24 logements ont respecté les termes de la charte d'agglomération, ainsi que les exigences des conventions ANRU.

Une enquête a posteriori de l'opération de relogement a également été réalisée sur les premières opérations de démolition et aura lieu sur la dernière courant 2011.

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Bilan 2002-2004 et engagements PLH 2005-2007

Bilan 2002-2004	
Projets	Réalisés
177	54

Engagement PLH 2005-2007		
Perspectives	Engagement	Réalisé
130	130	245

Le bilan prévisionnel de la programmation 2008 - 2010 est de 143 logements financés dont 40.6% de PLS, en cohérence avec les enjeux communaux de diversification de l'habitat.

Perspectives de programmation 2011-2013 :

Au regard des projets repérés, un minimum de 150 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale.

Ils garantissent une offre locative accessible aux plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Plateau Nord : 60% des ménages du secteurs sont éligibles aux logements financés en PLUS.

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

- **1063 demandeurs** étaient en attente d'un logement social à Rillieux-la-Pape au 30 juin 2008, dont 42% avec plusieurs demandés. Avec une **diminution significative du nombre de demandeurs depuis 2003 (-31%)**, Rillieux se distingue de l'agglomération (+5%).
- **53% des demandeurs habitaient déjà la commune** lors de l'enregistrement de leur demande.
- La part des familles était équivalente à la moyenne d'agglomération mais on constatait **une part plus importante de familles monoparentales** (25% contre 16%).
- Les demandeurs pour Rillieux-la-Pape étaient en moyenne **un peu plus jeunes** qu'au niveau de l'agglomération (1/3 de moins de 30 ans).
- **Les demandeurs salariés étaient majoritaires** (59%) et proches des proportions d'agglomération (58%). Néanmoins, **le niveau de ressources des demandeurs pour Rillieux baisse**, plus fortement en comparaison de l'évolution moyenne de l'agglomération (85% < PLAI contre 82%).
- 56% étaient locataires, mais **la part des hébergés et des cohabitants était supérieure à la moyenne d'agglomération** (38% contre 26%).
- La tension sur le parc locatif social a diminué pour atteindre 2,4 demandeurs par logement libéré. **La tension était différente selon les types de logements et était très forte sur les T2 (6,7), les T1 (4,8) et les T3 (3,2).**

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés est en cours pour 5 logements, rue Victor Hugo.

Par ailleurs, trois ménages ont déjà été relogés dans du patrimoine communautaire ou communale et géré par Régie Nouvelle.

Trois ménages sont encore en attente d'une solution de relogement compte tenu de la fermeture à prévoir du terrain de la route de Fontaines frappé d'un arrêté de péril.

Gens du voyage

Une aire de 20 places de séjour est ouverte à l'angle de la rue Maryse Bastié et du Chemin de Neyron, conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage daté d'avril 2003. Cette aire va être réhabilitée courant 2011.

Le contexte communal

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

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	4 167	<p>Une population dont le nombre s'affaiblit en raison d'un solde migratoire déficitaire, malgré un nombre de ménages en légère hausse.</p> <p>66% des ménages sont modestes (100% plafond PLUS HLM). Le revenu moyen des ménages est inférieur à la moyenne communautaire qui est de 24 594 €. Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 18807€) a évolué de 7.8% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €).</p> <p>Des ménages légèrement plus jeunes que dans le secteur PLH, qui ne compte que 3% de ménages dont le chef de famille est âgé de moins de 30 ans et 28.3% de ménages de plus de 60 ans.</p>
Population (RGP 1999) :	4 336	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.43%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.69%	
Solde naturel 99-07 :	0.26%	
Ménages RP07 :	1 816	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.3%	
Taille des ménages RP 07 :	2.24	
Revenus (DGI 2007) :	21 432	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	167	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	66	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	4.0%	
Part des + 65 ans :	25.2%	
Part des 80 ans et plus :	6.6%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 795	<p>La commune perd des résidences principales sur la période récente mais les projets à venir vont inverser fortement cette tendance.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-2.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	23%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	77%	<p>Le taux de logements sociaux est important.</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.4%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	35.8%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	35.2%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	19.7%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	45.1%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	631	La pression est forte avec 4 demandes pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 19% T3 : 41% T4 : 34% T5 et + : 7%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	204	
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 moins de 5 000 habitants non soumise à l'obligation.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	8	Le rythme de construction augmente et va s'accélérer avec la sortie opérationnelle de la ZAC ainsi que la création des logements de fonction pour la gendarmerie.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	15	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	114	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	16/an PLAI : 6.4% PLUS : 38.5% PLS : 55.1%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	40 /an	Le marché de l'accession est porté par la revente. Les prix sont encore inférieurs à ceux moyens du plateau Nord et du Val de Saône.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	7/an	
- Individuel :	0 /an	
- Collectif :	7 /an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	31 /an	
Volume des ventes pour 1000 habitants		
dont neuf (ECLN 2007) :	4.1 /an	
dont ancien (OTIF 2008) :	6.0 /an	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 065€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 320€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.5	

Les enjeux

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

- un potentiel de développement de 34 hectares en centre-ville, sur les terrains militaires libérés, faisant l'objet d'une opération d'aménagement importante, dont les premiers îlots vont être construits en 2013,
- une situation géographique au cœur d'un secteur résidentiel attractif (Val de Saône, Caluire et Cuire),
- un parc de logement présentant une offre locative privée et sociale abondante en regard de sa taille actuelle.

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

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

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

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

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

■ Continuer à répondre aux besoins en logement des populations modestes

- En continuant le renouvellement urbain du parc obsolète ou inadapté,
- en facilitant l'accès au logement des familles et des ménages aux revenus modestes,
- en développant une offre d'habitat adapté aux besoins de ménages modestes et aux ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure.

Le programme d'action

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

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

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

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

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

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

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

La part de logements locatifs accessibles aux ménages à revenus intermédiaires (PLS) mérite d'être développée de manière modérée pour répondre aux besoins des actifs du bassin d'emplois.

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Aucune opération engagée.

Parc HLM

Dynacité s'est engagé sur une opération de réhabilitation lourde de son patrimoine. Des besoins sont encore identifiés sur les résidences a.v Paul Delorme et Avenue de Pérouse.

Poursuivre le renouvellement urbain du parc obsolète ou inadapté

Sathonay-Camp n'a pas de site concerné par le CUCS de l'agglomération lyonnaise actuellement en cours.

Dynacité et la SA Régionale d'HLM ont engagé des opérations importantes de démolition / reconstitution de leur parc devenu inadapté et obsolète.

En 2007, pour Dynacité, il a été acté la démolition de 19 logements sur le site mutualité ainsi que 26 logements sur le secteur Chanzy. Actuellement, 35 logements sont en cours de construction sur Mutualité et 15 logements sont en programmation en 2010 sur Chanzy et permettront ainsi de reconstituer l'offre démolie.

Il a aussi été acté la démolition de la résidence de la SA Régionale HLM, 2-4 boulevard Castellane / 1 à 7 avenue Félix Faure, de 60 logements. Le bailleur a construit 43 logements, avenue Félix Faure. Egalement, dans la ZAC, elle devrait reconstruire 17 logements restants, permettant le relogement de ménages habitant encore dans la résidence.

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

■ Continuer à répondre aux besoins en logement des populations modestes

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

La commune n'est pas soumise à l'obligation de construire des logements sociaux au titre de la loi SRU.

Perspectives de programmation 2011-2013

Programme	Localisation adresse	Type habitat	Nombre de logements sociaux	Commentaires
Reconstitution				
Dynacité	Allée du Val de Saône	collectif	12 PLUS et 3 PLAI	2011
Développement				
A déterminer	Av Pérouse	collectif	6 à 7 PLUS / PLAI	2011
SA HLM régionale	ZAC	Collectif	30 à 40 PLUS / PLAI	2011-2012
A déterminer (Nexity)	ZAC	Collectif	20	2012-2013
Total			71 à 82	

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur : 60% des ménages du secteur Plateau Nord sont éligibles aux logements financés en PLUS. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

ODELOS a recensé au 1^{er} juillet 2008, 155 ménages demandeurs de logement social. 33% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 43% un logement de type 3 et 23% un grand logement (T4/T5). Ils proviennent pour près de 57% des ménages des communes du Plateau Nord. 72.5% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social.

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

Développer une offre d'habitat adapté 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 identifiés. Si nécessaire, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence peut être mobilisée.

■ Les leviers d'action généraux**Optimiser les ressources foncières et immobilières****Les capacités résidentielles 2011-2013 et perspectives à plus long terme**

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Dynacité	33 av Paul Delorme	35	35	2012
	Dynacité	Allée du Val de Saône	15	15	2013
	A déterminer	Av de Pérourge	35	6 à 7	2013
		Sous total	85	56 à 57	
Opérations d'aménagement d'ici fin 2013					
	SA Régionale HLM	ZAC - 1 ^{ère} tranche- îlot ?	30 à 40	30 à 40	2013
	Nexity	ZAC - 1 ^{ère} tranche	92	20	2013
		Sous - total	207 à 217	50 à 60	
Opérations d'aménagement 2013-2020					
	A préciser	ZAC	521	105 à 130	
		Logement des gendarmes	500	0	

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 744	<p>La population a légèrement augmenté entre 1999 et 2007 grâce à un solde migratoire qui a compensé un solde naturel négatif.</p> <p>La taille des ménages est passée de 2.63 (1999) à 2.44 mais la composition reste familiale.</p> <p>58% des ménages sont des ménages à revenus modestes (plafonds PLUS - logement HLM). Le revenu net moyen d'un ménage est inférieur à la moyenne du Val de Saône.</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (20 206 €) a évolué de 6.2% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685€)</p>
Population (RGP 1999) :	2 673	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.30%	
Solde migratoire 99-07 :	1.80%	
Solde naturel 99-07 :	-1.50%	
Ménages RP07 :	930	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.44	
Revenus (DGI 2007) :	23 800	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-6.8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	82	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	27	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.6%	
Part des + 65 ans :	23.1%	
Part des 80 ans et plus :	4.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	931	<p>Le nombre de résidences principales a légèrement diminué entre 2005 et 2009.</p> <p>La part des logements individuels a augmenté depuis 1999 en passant de 51 à 53%.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-2.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	53%	<p>Le taux de logements sociaux est important.</p>
Part des logements collectifs (RP 2007) :	46%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	4.6%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	27.2%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	17.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	55.1%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	253	Le parc de logement social est assez ancien. Dans le cadre de son plan patrimoine, l'Opac du Rhône s'est engagé sur une opération de démolition / reconstitution d'une soixantaine de logements des deux résidences Jean Chirat et Les Carrières. Cette opération s'inscrit dans le projet urbain du centre-ville.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 18% T3 : 39% T4 : 37% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	37	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	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 :	8	Le rythme de construction est faible.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	5	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	6	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	4/an PLAI : - PLUS : 100% PLS : -	L'essentiel des ventes porte sur le marché de l'ancien.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	19/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :		
- Individuel :	3/an	
- Collectif :	3/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	0/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :	17/an	
dont neuf (ECLN 2007) :	0.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	6.2	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	2 592€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.8	

Les enjeux

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

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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 perspectives

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Figesco	Chanoine Roulet	9	0	2011
	Opac 69	reconversion de la friche CLMS (centre de long moyen séjour)	36	36	2012
	Opac 69	Rue Richerand	48	26	Fin 2013
	SCI Albigny Avoraus	Avenue des Avoraus	47	0	2013
Sous-total			131	62	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	Opac 69	Aménagement du Centre bourg - opération mixte accession / produits pers âgées	25	A définir	
	Espace Vitton	Reconversion de la friche CLMS	20 à 24	0	2014
	privé	Aménagement du centre	18	0	
	A déterminer	Avenue des Avoraus - phase 2	30 à 40	A préciser	
Sous-total			63 à 73		
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	Secteur Loupe Albigny Couzon	150		
Sous-total			150		

→ 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

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur.

A Albigny, l'analyse de la demande met en lumière l'importance des ménages (les ¾ des demandeurs) dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI. La demande de ménages de moins de 35 ans est importante. 53% concerne des ménages avec enfants. Plus de 65% ont des revenus provenant du travail. Enfin, la demande est plutôt orientée sur les T2/T3.

Perspectives de programmation 2011-2013

26 logements sociaux pourraient être programmés sur la période 2011-2013. Cette programmation correspond à une reconstitution de l'offre de la résidence des Carrières qui sera démolie. Cette opération s'inscrit dans le projet urbain du centre-ville.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

La commune comptant moins de 3 500 habitants et 27% de logements sociaux n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Cependant, le droit de préemption pourra être motivé par la production de logements adaptés à la demande de ménages en difficulté ou de grands logements et par une diversification de l'offre en répondant à des besoins spécifiques tels que : des opérations mixtes associant maîtres d'ouvrages privés et sociaux ou des logements sociaux dans les secteurs où il y en a peu. Dans cette optique, le tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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.

Il est proposé, afin de répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires de la commune mais également des ménages du Val de Saône, de favoriser le développement d'opérations en accession abordable.

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

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

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Il n'y a pas de situations de mal logement identifiées. En cas de besoins, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence sera sollicitée.

Habitat adapté

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

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population			
Population (RP 2007) :	2 339	La population augmente de manière régulière depuis 1990, ce qui confirme l'attractivité de la commune. La composition des ménages est très familiale avec une taille moyenne bien supérieure à celle du Val de Saône et du Grand Lyon. Le revenu moyen net par habitants est supérieur à celui du secteur Val de Saône (30 761€) et celui du Grand Lyon (24 594€). 38.4% des ménages sont modestes (plafond PLUS – logement HLM) Le revenu médian par unité de consommation (25 710 €) a évolué de 13.5% contre 3.2% sur la moyenne agglomération (18685€).	
Population (RGP 1999) :	2 172		
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.94%		
Solde migratoire 99-07 :	0.58%		
Solde naturel 99-07 :	0.36%		
Ménages RP07 :	816		
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.2%		
Taille des ménages RP 07 :	2.85		
Revenus (DGI 2007) :	38 931		
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	3.7%		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	30		
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	9		
Age du chef de ménage (RP 2007) :			
Part des - de 25 ans :	-		
Part des + 65 ans :	19.7%		
Part des 80 ans et plus :	4.2%		
Parc de logements			
Résidences principales (DGI 2009) :	836	Une part exceptionnelle de logements individuels dans le parc.	
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.4%		
Part des logements individuels (RP 2007) :	92%	Un des plus faibles taux de logements sociaux de l'agglomération.	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	7%		
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%		
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	2.4%		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	9.6%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	86.4%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	20		Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits restent importants. La commune n'est pas concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU, néanmoins, le déficit de logements sociaux pour atteindre un minimum d'équilibre de 20% du parc est de 147 en 2009.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 30% T3 : 40% T4 : 30% T5 et + : 0%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	3		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-		
Observatoire des flux : NON			
Observatoire de la demande : NON			

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	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 :	9	Une activité de construction qui a augmenté depuis 1990, orienté sur les logements individuels.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	18	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	18	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	- PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	17/an	Un marché de l'immobilier soutenu par la revente.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :		
- Individuel :	2/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :		
Volume des ventes pour 1000 habitants :	2/an	
dont neuf (ECLN 2007) :	13/an	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.1	
prix moyens des logements collectifs	2.6	
Neufs (ECLN 2007) :	3 165€	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	-	

Les enjeux

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

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations d'aménagement 2011-2013					
	Urba concept	La Fonderie	40 à 50	20%	2013
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A préciser	Le favret	250	30%	
	A préciser	Les Chaumes	A déterminer	A déterminer	

→ 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 2001/2010

8 logements PLUS de la SEMCODA ont été financés en 2002 et livrés en 2004, complétant l'offre de l'Opac du Rhône. Ainsi, le parc à vocation sociale de la commune est constitué de 20 logements.

Perspectives de programmation 2011-2013

Localisation adresse	Type habitat	Capacité	Nombre de logements sociaux	Commentaires
La Fonderie	Coll / ind	40 à 50	20% : 8 à 10	Bailleur à déterminer quand le projet sera validé

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 Val de Saône. En effet, 52.3% des ménages ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement PLUS.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action pour développer du logement social

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou 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.

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

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

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

Généraliser le référentiel « habitat durable »

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

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.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	3 849	La population a progressé de façon considérable depuis 1990. Le solde migratoire et le solde naturel sont excédentaires. Le vieillissement de la population devient une vraie préoccupation avec 25.8% des ménages dont le chef de famille a plus de 65 ans. 34% des ménages ont des revenus modestes (< plafond PLUS – logement HLM). Le revenu moyen net est très élevé (plus du double du revenu moyen net des ménages de l'agglomération). Le revenu médian par unité de consommation d'un ménage a évolué de 6.3% contre 3.2% en moyenne d'agglomération.
Population (RGP 1999) :	3 420	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.51%	
Solde migratoire 99-07 :	0.89%	
Solde naturel 99-07 :	0.61%	
Ménages RP07 :	1 429	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.0%	
Taille des ménages RP 07 :	2.63	
Revenus (DGI 2007) :	51 227	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	13.2%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	69	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	31	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.9%	
Part des + 65 ans :	25.8%	
Part des 80 ans et plus :	3.4%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 463	Le nombre de résidences principales a fortement augmenté depuis 2005. La part des logements individuels est très importante et largement supérieur à la moyenne du Val de Saône (55%). Le taux de logement social est très faible.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	9.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	72%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	27%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	2.1%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	0.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	78.3%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	5	Même si la demande s'exprime peu par rapport à la demande d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre, les besoins locaux non satisfaits sont importants.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	287	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 0% T3 : 0% T4 : 0% T5 et + : 100%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	9	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	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 :	11	Le rythme de construction a augmenté depuis 1990 et demeure orienté sur l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	25	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	25	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	15/an PLAI : 10.7% PLUS : 45.3% PLS : 44.0%	Les prix de vente en collectif neuf comme en ancien sont très élevés.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	36/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :		
- Individuel :	6/an	
- Collectif :	1/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :		
Volume des ventes pour 1000 habitants :	5/an	
dont neuf (ECLN 2007) :	26/an	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.6	
prix moyens des logements collectifs	3.9	
Neufs (ECLN 2007) :	3 924€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 548€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	-	

Les enjeux

Compte tenu du faible taux de logement sociaux de la commune, 3 enjeux se détachent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

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

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

- en développant une offre de logement social pour compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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

Les capacités résidentielles de la commune 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
Sous-total			49	23	

→ 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

Le parc de logement locatif social est presque inexistant. 135 logements ont été financés depuis 2007 et sont en projet ou en cours de construction. Un autre projet financé de 13 logements a été abandonné, les contraintes urbanistiques rendant l'opération non réalisable.

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

Perspectives de programmation 2011-2013

Soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune va être soumise à des objectifs SRU 2011-2013. En anticipation, elle a identifié des projets pouvant permettre de respecter cette obligation.

34 logements sociaux pourraient être programmés sur la période 2011-2013. Egalement, la captation de logements sociaux dans le parc privé pourrait permettre de conventionner au moins 5 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 de Saône (les 2/3 des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS).

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- 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 a été mise en place sur certaines zones U et AU indicé.**
- 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 plus de 3 500 habitants est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui exige des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 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 à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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 il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concernée.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de problème signalé.

Si nécessaire, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence sera mobilisée.

Habitat adapté

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

Le contexte communal

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 564	La population a très légèrement diminué depuis 1999 en raison d'un solde migratoire négatif que ne compense pas un solde naturel pourtant positif. Néanmoins, le nombre de ménages a augmenté. Le revenu moyen net par habitant est plus faible que celui moyen du secteur Val de Saône (30 761€) mais plus fort que celui du Grand Lyon (24 594€). 53.8% des ménages sont modestes (plafond PLUS – logement HLM) Le vieillissement de la population devient une vraie préoccupation avec 26.7% des ménages dont le chef a plus de 65 ans.
Population (RGP 1999) :	2 609	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.23%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.37%	
Solde naturel 99-07 :	0.14%	
Ménages RP07 :	1 008	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.36	
Revenus (DGI 2007) :	26 503	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	110	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	39	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.2%	
Part des + 65 ans :	26.7%	
Part des 80 ans et plus :	5.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 041	Le parc de résidences principales est stable depuis 2004.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	0.2%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	60%	La part des logements individuels est importante, plus que la moyenne sur le Val de Saône (55%). Le taux de logement social est inférieur à 20%.
Part des logements collectifs (RP 2007) :	40%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	5.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	10.8%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	25.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	62.4%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	112	L'offre est insuffisante sur les petits et les grands logements. Même si la demande s'exprime peu (15 demandes en 2008 contre 11 en 2003) par rapport à la demande d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre, les besoins locaux non satisfaits sont importants et la pression est importante avec 3 demandes pour un logement disponible.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 9% T3 : 42% T4 : 42% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	15	
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 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 :	5	Le rythme de construction est faible et s'équilibre entre maisons individuelles et logements collectifs.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	9	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	2	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	- PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	18/an	Le marché est orienté sur l'ancien et est dynamique avec un volume de vente pour 1000 habitants supérieur à celui du Val de Saône (4.4).
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	17/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.9	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	2 393€	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.6	

Les enjeux

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

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

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

- en développant 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,
- 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 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 perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Cogefo	Rue Robert Chond	9	A déterminer	2012
	particulier	gare	4	0	2013 ?
	Colysée	Terrain RFF (1180 m ² SHON)	14	2	2012
Sous-total			27	Min 2	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Les Paupières	A déterminer		
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		Loupe Albigny / Couzon			

→ 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

Le parc de logement locatif social est faible (10.8% de logements locatifs sociaux) et n'a pas progressé depuis 2001.

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

Perspective de programmation 2011/2013

2 logements sociaux au minimum pourraient être programmés avant 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 au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (52.3% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS).

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (alors que 24.5% seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

Privilégier le partenariat local

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- 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 a été mise en place sur certaines zones U.**
- 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 mixte comportant 100% de logements sociaux ou une opération avec au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

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

■ 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 il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Non concernée.

Parc public

L'Opac 69 réhabilite sa résidence à l'angle rue Pierre Dumont et rue Aristide Briand.

■ 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 problème signalé.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	994	L'évolution de la population a été positive depuis 1999 en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. La composition des ménages est très familiale. 39% des ménages ont des revenus modestes (< plafond PLUS – logement HLM). Le revenu moyen net est très élevé (revenu moyen net des ménages de l'agglomération : 24 954 € - du Val de Saône : 30 761€). Le revenu médian par unité de consommation d'un ménage (26 260€) a évolué de 9.7% contre 3.2% en moyenne d'agglomération (18 685€).
Population (RGP 1999) :	897	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.35%	
Solde migratoire 99-07 :	0.68%	
Solde naturel 99-07 :	0.67%	
Ménages RP07 :	361	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.3%	
Taille des ménages RP 07 :	2.81	
Revenus (DGI 2007) :	41 659	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	8.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	12	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	ND	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.6%	
Part des + 65 ans :	22.6%	
Part des 80 ans et plus :	3.6%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	365	L'évolution des résidences principales a été importante depuis 2005. La part des logements individuels est très élevée et est nettement supérieure à la moyenne du secteur (55%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	8.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	85%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	15%	Les statuts d'occupation montrent la prédominance des propriétaires occupants (79% contre 63% en moyenne dans le secteur) et la faible proportion de locataires, notamment du parc locatif social.
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	5.8%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	11.6%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	78.9%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	21	Même si la demande s'exprime peu par rapport à la demande d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre, les besoins locaux non satisfaits sont importants.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 19% T3 : 57% T4 : 24% T5 et + : 0%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	8	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	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 :	5	Le rythme de construction a augmenté depuis 1990. Il reste orienté sur l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	9	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	15	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	1/an PLAI : - PLUS : 100% PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	10/an	Le marché immobilier est porté par la revente. Il est peu dynamique.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	8/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.0	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	2 684€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.7	

Les enjeux

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

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

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

- en développant une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
- en favorisant les parcours résidentiels,
- en anticipant le 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 tenant compte des situations liées aux évolutions démographiques.

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

- en développant une offre d'habitat 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					
	Fornas	Montée de l'église	16	0	2012
	6 ^{ème} sens	Chemin du Gant	4	0	2013
	privé	Lotissement Beyrion Combe	5	0	2012
	Maison de Pays	Route de Saint Germain	10	0	2011
	Cogefo	Route des monts d'or	4		2012
	Sous - total		39	0	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
		Zone AU les Avoraus	70	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

Perspectives de programmation 2011-2013

Aucune potentialité à court terme.

Il est prévu que des logements sociaux soient programmés dans le cadre de l'aménagement de la zone AU des Avoraus en cours d'étude mais leur programmation interviendra après 2013.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins et adaptée au contexte urbain

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 de Saône (52.3% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS).

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (24.5% seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

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

Privilégier le partenariat local

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain.
- 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 du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale a été mise en place sur certaines zones U,
 - 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.
- 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 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

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

■ 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 il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concernée

■ 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.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	1 302	<p>Les années 1990 avaient vu l'émergence d'une forte dynamique démographique. Si cette dernière est toujours positive, cela est dû à un solde naturel qui a compensé un solde migratoire devenu négatif entre 1999 et 2007.</p> <p>La composition des ménages est familiale. 17.5% des ménages ont des revenus modestes (< plafond PLUS – logement HLM). Le revenu moyen net est élevé (revenu moyen net des ménages de l'agglomération : 24 954 € - du Val de Saône : 30 761€).</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation d'un ménage (23 966€) a évolué de 9.2% contre 3.2% en moyenne d'agglomération (18 685€).</p>
Population (RGP 1999) :	1 286	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.14%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.27%	
Solde naturel 99-07 :	0.42%	
Ménages RP07 :	499	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	2.59	
Revenus (DGI 2007) :	36 438	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-1.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	24	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	11	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	-	
Part des + 65 ans :	23.2%	
Part des 80 ans et plus :	6.4%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	514	<p>L'évolution des résidences principales a été importante depuis 2005.</p> <p>La part des logements individuels est très élevée et est nettement supérieure à la moyenne du secteur (55%).</p> <p>Les statuts d'occupation montrent la prédominance des propriétaires occupants (73.6% contre 63% en moyenne dans le secteur) et la faible proportion de locataires du parc locatif social.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	80%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	20%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.7%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	4.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	22.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	73.6%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	22	<p>Même si la demande s'exprime peu par rapport à la demande d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre, les besoins locaux non satisfaits sont importants.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 25% T3 : 50% T4 : 25% T5 et + : 0%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	8	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	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 :	10	Le rythme de construction a légèrement diminué depuis 1990 et reste orienté sur l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	6	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	8	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	- PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	6/an	Le volume de vente porte uniquement sur les logements d'occasion.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	6/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.1	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.7	

Les enjeux

La dynamique démographique d'une part et le très faible taux de logement social de 4,3% dégagent quatre enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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 perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	privé	Zone AUE2 terrain Dœuvre	15	0	
	Commune	Place Guimet	4	4	
	Sous-total		19	4	
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale (après 2013)					
		ER Mixité sociale : Grande rue- parcelles AB209 à 211	A déterminer		
		ER mixité sociale : av Philibert Gaillard	A déterminer		
Opérations immobilières 2013 - 2020					
		Zone AUE2 Le mas	20	A déterminer	
		Zone AUE2 - Grand Buisson	35	7	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU / secteur mutable					
		Les propriétés Vergnais (guimet / grande rue)	25		

→ 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

Perspectives de programmation 2011-2013

4 logements sociaux PLUS / PLAI pourraient être programmés au regard des capacités résidentielles présentées précédemment.

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 de Saône (52.3% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (24.5% seulement des ménages ont des revenus intermédiaires).

Le faible nombre de demandeurs de logement social s'explique par la faiblesse de l'offre.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concerné

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

■ Aucun besoin signalé. Si nécessaire, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence pourra être sollicitée.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 698	La commune a très légèrement perdu des habitants alors qu'elle a gagné des ménages. La composition des ménages reste très familiale. Le revenu moyen par ménage est supérieur à la moyenne du Val de Saône (30 761 €) et à la moyenne communautaire (24 594 €). Le revenu médian par unité de consommation (26431€) a évolué de 7% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui d'agglomération (18685 €).
Population (RGP 1999) :	2 721	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.12%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.12%	
Solde naturel 99-07 :	0.00%	
Ménages RP07 :	916	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.79	
Revenus (DGI 2007) :	36 327	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.1%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	68	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	30	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.3%	
Part des + 65 ans :	21.0%	
Part des 80 ans et plus :	7.9%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	975	Le nombre de résidences principales a augmenté depuis 2005. La part des logements individuels est très forte. Sur le Val de Saône, elle est de 55%.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.5%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	75%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	24%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	1.0%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	11.6%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	14.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	78.1%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	113	La demande de logements sociaux diminue depuis 2005 car l'offre augmente peu et le taux de rotation est faible. Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, 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 : 21% T3 : 40% T4 : 30% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	65	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	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 :	23	Le rythme de construction diminue depuis 1990.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	14	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	15	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	14/an PLAI : 5.9% PLUS : - PLUS CD : 94.1% PLS : -	Le marché de l'immobilier est porté par l'ancien.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	23/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	6/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	6/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	17/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.4	
dont ancien (OTIF 2008) :	5.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 000€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 116€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.4	

Les enjeux

Le dynamisme démographique et la présence d'un taux de logement social de 11.6% dégagent trois enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

- La maîtrise du foncier et/ou de l'immobilier.
- La production de logement locatif social adapté à la demande et aux revenus modestes.
- Le développement d'une offre diversifiée ou combinant des opérations mixtes : public/privé.

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

- en poursuivant le développement d'une offre de logement social sur le segment le plus faible du parc,
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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 2011-2013

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Les mollières	60 à 70	Min 12 (min 20%)	
	A déterminer	Ténagement Simon Rousseau	A préciser	A préciser	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	Propriété des sœurs	A déterminer		
TOTAL					

→ 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.

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

Perspectives de programmation de logement social 2011-2013

Un minimum de 12 logements sociaux pourrait être programmé à horizon fin 2013 en fonction de l'avancée du projet, correspondant à 20% du nombre de logements dans l'opération des Mollières.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur.

Le fichier ODELOS recense, au 1^{er} juillet 2008, 52 demandes en attente. Les 35/60 ans représentent 56% de la demande. 44% sont des couples avec enfants, 31% des personnes isolées. 68% des demandeurs travaillent et 77% rentrent dans les plafonds PLAI.

La demande émanant du parc privé est importante (43%).

Les T3 sont demandés à 43% suivis des T2 pour 27%.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte très peu de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

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

■ 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

■ 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

Il n'y a pas de problèmes recensés. En cas de besoin, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence pourra être mobilisée.

Le contexte communal

Fontaines sur Saône s'étire le long de la Saône à quelques kilomètres à l'amont de Lyon. C'est une des communes les plus urbanisées du secteur avec une forte densité de population (2897 habitants/km² contre 1143 h/km² pour le Grand Lyon). Mais la géographie contraint fortement le territoire, balms et versants escarpés du Vallon du Ravin séparent les secteurs du bord de Saône du plateau et limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation. L'enjeu pour la commune est d'agir sur le renouvellement urbain du centre bourg comprenant le quartier La Norenchal inscrit en politique de la ville en catégorie 1. Cette intervention prioritaire n'a pas que des incidences locales mais elle impacte également sur le développement du bassin d'habitat du Val de Saône. C'est dans ce cadre qu'un protocole d'accord intercommunal sur la reconstitution et le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux a été signé le 15 mai 2003 pour une durée de 5 ans. D'autre part, le secteur sud de la commune se situe dans un environnement à dominante naturelle composé, le long de la Saône, de grandes propriétés et, sur le plateau, d'un habitat de moyenne ou faible densité datant des années 1950. Ce secteur comprend les logements collectifs du quartier des Marronniers, inscrit en quartier de catégorie 3 au contrat urbain de cohésion social. Enfin le parc de logement s'organise à 82% en collectif et le taux des logements sociaux est de 22,07% en 2009.

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

Population		
Population (RP 2007) :	6 310	<p>Depuis 1999, la commune perd de la population ainsi que des ménages, en raison d'un solde migratoire négatif, qui ne compense pas un solde naturel positif. La commune est également engagée dans un projet de renouvellement urbain comprenant le relogement de 249 ménages qui s'est fait en grande partie hors de la commune.</p> <p>La population dont le chef de ménage est âgé de plus de 65 ans est importante et supérieur à celle du Grand Lyon (22.8%) et à celle du Val de Saône (24.3%).</p> <p>58.4% des ménages ont des revenus modestes (Plafonds PLUS). Le revenu net moyen est de 26004 €, inférieur à la moyenne sur le Val de Saône (30 761 €).</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation est de 20 468 € et a évolué entre 2002 et 2007 de 7.9% (évolution Grand Lyon : +3.2%).</p>
Population (RGP 1999) :	6 721	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.79%	
Solde migratoire 99-07 :	-1.67%	
Solde naturel 99-07 :	0.88%	
Ménages RP07 :	2 781	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	-0.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.24	
Revenus (DGI 2007) :	26 004	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	217	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	94	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.5%	
Part des + 65 ans :	28.8%	
Part des 80 ans et plus :	8.1%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	2 864	<p>La commune a perdu des résidences principales depuis 2005.</p> <p>La part des logements individuels est trois fois plus faible que sur le secteur Val de Saône.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-1.8%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	18%	<p>L'offre de logements s'est diversifiée depuis 2001 avec un taux SRU qui est passé de 26.6% à 22% en 2009.</p>
Part des logements collectifs (RP 2007) :	82%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	49.6%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	22.0%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	23.7%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	53.2%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	629	Les T5 sont peu représentés. Inadéquation type de logements offerts / demandés : 21% de grands logements demandés (T4/T5) et 72% sur les T2/T3. Dynamique de travail engagée en 2010 autour de l'analyse de la demande.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 16% T3 : 44% T4 : 33% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	213	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	7	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	28	Le rythme de construction a augmenté depuis 1990 au profit du collectif.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	31	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	33	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	- PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	72/an	Le marché est principalement orienté sur la revente.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	4/an	
- Individuel :	1/an	
- Collectif :	3/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	64/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	2 494€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.6	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	Commune de plus de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil sur son territoire dans le cadre du schéma départemental.

Les enjeux

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus adaptées, respectueuses de l'environnement, en optimisant 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 nouvelle 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					
	Opac 69	Rue 8 mai 1945	13	8	2012-2013
Opérations d'aménagement 2011-2013					
	Opac 69	ZAC îlot 2	36	36	2011
	Foncière logement	ZAC îlot 2	19		2011
	Opac 69	ZAC îlot 3	48	48	2013
	Foncière logement	ZAC îlot 3	20		2011
	Brémond	ZAC îlot 6	56		2013
	Opac 69	ZAC îlot 6	21	21	2013
	Foncière	ZAC îlot 6	19		2011
	Opac 69	ZAC îlots 4 et 5	38	38	2012
Sous-total			257	143	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	Grand Lyon Habitat	Château Roy	19		2014-2015 (accessibilité à l'étude)
	A déterminer	Simon Rousseau	A préciser	A préciser	
	A déterminer	Propriété Serain	45		Dt 10 en accession sociale
	A déterminer	Terrain ville - face mairie	80 à 100	0	

Poursuivre la rénovation urbaine de la Norenchal

	nombre de logements
La reconstitution ANRU sur site	167

Rappel des objectifs généraux du projet :

Renforcer la centralité de Fontaines-sur-Saône et maintenir la vitalité des commerces et des services,

- Améliorer et diversifier l'offre de produits logement.
- Renforcer la mixité sociale sur le bassin de vie.
- Prendre en compte les aspirations des habitants et répondre au mieux à leurs besoins.
- Permettre l'intégration urbaine et sociale du quartier de la Norenchal au centre ancien.
- Améliorer le cadre de vie dans le centre-ville.

Le programme finance dans le cadre de la convention anru :

- Démolition des trois bâtiments existants : 290 logements.
- Création d'une nouvelle offre de logements sur le site (281 logements) :
 - 167 logements locatifs sociaux (60%),
 - 56 logements en accession à la propriété (20%),
 - 58 logements locatifs libres (20%).
- Recomposition des rues et des espaces publics :
 - Création de deux nouvelles rues au cœur du site et de liaisons piétonnes,
 - Création d'une place centrale et aménagement des abords de l'école,
 - Création d'une offre de stationnement privé et d'une offre de stationnement public clairement identifiées.
- Renforcement des équipements publics : Relocalisation de l'agence de l'OPAC du Rhône dans un nouveau bâtiment au cœur du projet (ilot 5).

Etat d'avancement :**Démolitions**

OPERATIONS	Logements	Réalisation	
		Début	Fin
LA NORENCHAL BAT A	128	15-déc-2005	27-juil-2006
LA NORENCHAL BAT B	36	10-juin-2007	1-sep-2007
LA NORENCHAL BAT C	126	janvier-11	sep-11
	290		

Plan de relogement

Début du relogement : février 2003. Bilan du relogement à novembre 2010 : 249 familles relogées (dont 14 familles positionnées sur l'ilot 2a construit sur site par l'OPAC du Rhône. Livraison prévue en début d'année 2011). Diminution du taux d'effort pour 27% des ménages, stabilisation du taux d'effort pour 26% des ménages, réduction importante des taux d'effort supérieurs à 30% (11% à 3%). Diminution importante des situations de sous-occupation (51% à 11% des ménages après relogement). 85% des ménages relogés conformément aux compositions familiales. 38% des ménages relogés dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans. Localisation 46% des ménages relogés sur la commune, 73% des ménages relogés hors ZUS.

Aménagements, constructions sur site, équipements

L'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une ZAC sous maîtrise d'ouvrage communautaire. La réalisation a été confiée à l'OPAC DU RHONE dans le cadre d'une convention publique d'aménagement. La ZAC a été créée en juillet 2004, le dossier de réalisation et la Convention Publique d'Aménagement ont été approuvés en septembre 2004. Les travaux d'aménagement ont débuté au 2^{ème} semestre 2008 ; ils devraient s'achever au cours de l'année 2013.

Un premier programme de 24 logements locatifs sociaux a été livré par l'OPAC du Rhône en juillet 2009.

Deux opérations complémentaires contribuant à un renforcement des équipements publics et à la réussite du projet global sont inscrites dans la convention ANRU mais ne sont pas financées dans ce cadre :

- La délocalisation de l'agence postale sur l'ilot 5 (2012).
- Le projet de restructuration de l'école qui prévoit une opération de démolition/ reconstruction sur les bâtiments actuels avec un regroupement de l'école maternelle et primaire sur le même site, la réorganisation des services et équipements publics (réalisation : 2012-2014).

→ 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

Perspectives de programmation de logements sociaux 2011-2013

8 logements sociaux pourraient être programmés au regard des capacités résidentielles présentés précédemment (Opac 69, rue du 8 mai 1945).

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 de Saône. La demande de logement social sur la commune est significative : 179 demandes enregistrées au premier juillet 2008 par l'observatoire de la demande de logement social dans le département du Rhône (ODELOS/DDE69). Ce nombre de demandeurs est stable depuis 2003 Parmi ceux-ci, ODELOS compte 93 résidents. Les 2/3 des effectifs demandent des T2 T3. 21% des demandeurs souhaitent des grands logements (T4/T5). 76% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. 26% des demandes ont plus de deux ans. Enfin, la demande des plus de 60 ans est importante : 31%.

Privilégier le partenariat local

Suite au travail engagé en 2010, il s'agira de développer le partenariat à l'échelle communale sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale, du fonctionnement du parc HLM et de l'évolution du peuplement. L'objectif est la création d'une Instance Locale de l'Habitat et des Attributions (ILHA) en 2011 et une poursuite du travail engagé autour des axes suivants :

- demande de plus de 2 ans d'attente, demandes de mutations,
- critères d'attribution prioritaires,
- processus de pré-attribution partenarial (notamment sur l'offre PLAI après relogement),
- vieillissement de la population.

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avec un taux de logements sociaux de 22,07% la commune n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins le droit de préemption pourra être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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 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.

A l'échelle locale le phénomène de vieillissement de la population fait partie des orientations du CUCS en matière d'habitat avec les objectifs suivants :

- à court terme :
 - maintien et développement d'une « veille » bailleurs/département /Ville sur les situations d'isolement, les problèmes d'accessibilité,
 - adaptation des logements en fonction des besoins,
- à moyen/long terme, il s'agit d'un phénomène pris en compte dans le cadre de la réflexion stratégique engagée sur le quartier des Marronniers.

■ 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, il conviendra de généraliser le référentiel « habitat durable » dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental au niveau des fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc public: poursuivre l'amélioration du cadre de vie

L'un des objectifs principaux en matière d'habitat et d'amélioration du cadre de vie inscrit dans le CUCS est de pérenniser et valoriser l'existant en rendant les habitants acteurs de l'amélioration du cadre de vie dans leur résidence (classement en catégorie 3 dans le CUCS 2007-2009 reconduit jusqu'à fin 2011). Cet axe de travail se décline dans le cadre d'une convention GSUP signée pour la période de l'actuel CUCS autour des points suivants :

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie en prenant en compte les attentes des habitants.
- Poursuivre les efforts visant à améliorer l'entretien et la maintenance du quartier avec les services gestionnaires en impliquant les habitants et associations.
- Améliorer le tri et la gestion des déchets.
- Poursuivre et développer un travail participatif avec l'association des locataires et les habitants.

Suite à une enquête de satisfaction réalisée en 2009 dans le cadre de l'évaluation du CUCS, il apparaît que malgré la réalisation de travaux de gros entretien sur le bâti en 2007-2008, les parties communes sont un point faible de la résidence.

L'absence d'ascenseurs sur la quasi-totalité des bâtiments de la résidence interroge par rapport à la population vieillissante en place. Plus globalement, se pose la question de l'évolution de ce parc à moyen terme dans un contexte de développement d'une offre neuve sur le secteur.

Au niveau social, la proximité de la résidence « Les Bruyères des Monts d'Or » (112 logements OPAC du Rhône) située sur la commune de Sathonay Camp a un impact direct sur le fonctionnement du quartier des Marronniers du fait de sa localisation excentrée (utilisation des aires de jeu, équipements, transports, commerces). Des actes de vandalisme et de délinquance impliquant des jeunes des deux résidences générèrent ponctuellement de vives tensions et nécessitent un travail spécifique de proximité en lien avec les acteurs concernés. Des situations individuelles complexes sur le quartier des Marronniers nécessitent de poursuivre une veille sociale et un partenariat renforcé auprès des familles. L'arrivée de nouveaux ménages sur un quartier qui compte une population présente depuis longtemps avec de nombreux réseaux familiaux nécessite la poursuite d'actions collectives partenariales visant à favoriser les liens sociaux.

L'objectif sur le quartier est, d'une part, de maintenir une dynamique de projet transversale et préventive en réponse aux besoins des habitants, en poursuivant le partenariat impulsé par le CUCS notamment sur les aspects tranquillité publique et GSUP, lien social et vivre ensemble, d'autre part d'engager une réflexion de fond en articulation avec le PLU sur l'évolution du bâti en intégrant les problématiques accessibilité (ascenseurs) et performance énergétique.

L'Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est également amenée à intervenir à une échelle élargie en fonction des besoins :

- sur la résidence « la Roselière » qui compte 8 logements sociaux, récemment acquise par l'OPAC 69 et qui doit faire l'objet d'interventions sur les parties communes et les logements,
- sur la résidence « Château Roy » qui compte 132 logements sociaux, propriété de Grand Lyon Habitat qui travaille actuellement sur un projet de réhabilitation comportant un volet thermique important.

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

Fontaines sur Saône compte 0.2% de logements inconfortables en 2007. En cas de besoin, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence peut être sollicitée. Également, une attention particulière doit être portée à certaines copropriétés sur lesquelles des éléments de fragilité sont observés.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

Le contexte communal

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

La commune de Genay comprend une population de 4802 habitants au RGP 2007 et un taux de logements sociaux de 17.9%. Elle est donc soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	4 802	<p>Une croissance démographique favorable, malgré un solde migratoire négatif. La population dont le chef de ménage est âgé de plus de 65 ans est inférieure à celle du Grand Lyon (22.8%) et à celle du Val de Saône (24.3%), La population jeune est à contrario très peu représentée. 57% des ménages ont des revenus modestes (Plafonds PLUS). Le revenu net moyen est de 28 185 €, légèrement inférieur à la moyenne sur le Val de Saône (30 761 €). Le revenu médian par unité de consommation est de 20 715 € et a évolué entre 2002 et 2007 de 9.5% (évolution Grand Lyon : +3.2%).</p>
Population (RGP 1999) :	4 657	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.37%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.47%	
Solde naturel 99-07 :	0.85%	
Ménages RP07 :	1 838	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.63	
Revenus (DGI 2007) :	28 185	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	6.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	116	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	51	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	1.9%	
Part des + 65 ans :	20.3%	
Part des 80 ans et plus :	4.4%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	1 905	<p>L'évolution récente des résidences principales a été forte. La part des logements individuels est importante mais reste stable depuis 1999.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	61%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	38%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.3%	<p>Le taux de logements sociaux a augmenté depuis 2001 (15,3%) mais il reste encore inférieur à 20%.</p>
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	14.1%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	17.9%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.7%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	63.1%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	341	Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits restent importants : 4 demandes pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	40	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 17% T3 : 41% T4 : 34% T5 et + : 8%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	151	
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 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 :	25	Le rythme de construction s'est accéléré depuis 1990 avec 35 logements / an sur la dernière période 2005-2009. La production est plutôt orientée sur l'individuel mais a tendance à se rééquilibrer avec le collectif sur la dernière période.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	31	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	35	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	7/an PLAI : 9.1% PLUS : 60.6% PLS : 30.3%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	39/an	Le marché immobilier sur le collectif neuf reste actif par rapport à la moyenne du secteur et du Grand Lyon. Ceci ne se confirme pas sur l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	13/an	
- Individuel :	1/an	
- Collectif :	12/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	23/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	3.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	3.5	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	2 877€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 418€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.6	

Les enjeux

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

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

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

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

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

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

- en développant une offre d'habitat 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
Opérations immobilières 2011-2013					
	Spirit	Rue du château	35	7	
	Covebat	Ruelle Marchand	18	Min 6	
Sous-total			53	Min 13	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	ER LS -rue du Proulieu	A déterminer	A déterminer	
	A déterminer	secteur Lisières Ronzin -	A déterminer	A déterminer	
Opérations immobilières au-delà de 2020					
	A déterminer	Parcelles du stade	A déterminer		

→ 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 sur le segment le plus faible du parc

Bilan et engagements SRU

Bilan et engagements SRU 2002-2004		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
82	82	76

Bilan et engagements SRU 2005-2007		
Objectif théorique	Engagements	Réalisés
5	5	14

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
6	11

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

L'engagement SRU 2008-2010 est de 11 logements. En 2008-2009, il y a eu 19 logements financés. Il n'y a pas eu de projet programmé en 2010.

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

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

7 logements sociaux minimum pourraient être programmés 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 au plus grand nombre des ménages demandeurs de logement social à Genay. En effet, le fichier départemental de la demande de logement social (ODELOS) indique, au 1^{er} juillet 2008, que 73% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. Seulement 5% de ceux-ci dépassent les plafonds élargissent donc au produit PLS. Les produits attendus sont donc de type PLAI et PLUS. D'autre part, il conviendra de rapprocher l'offre à développer à une demande orientée à 21.6% vers les T4, à 31.4% vers les T3 et à plus de 42% pour les T1/T2, La demande est en décalage avec l'offre qui manque de petits logements.

Privilégier le partenariat local

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

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. 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 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

Avec un taux de logements sociaux de 17,9% la commune est concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption pourra être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social, 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 UA suivies de leurs suffixes qualifiants.

Faciliter des modes de production de logement social complémentaires

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

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 ou à l'éloignement pour des raisons de solvabilité. Aussi, il conviendra de poursuivre la diversification de l'offre locative en proposant dans des secteurs identifiés, un produit adapté aux ménages à revenus intermédiaires, par le développement de locatif de type PLS dans des opérations mixtes, à la condition toutefois, de ne pas empiéter sur les objectifs de production du PLUS / PLAI qui restent prioritaires pour une commune soumise aux obligations de la loi SRU.

L'accession sociale est aussi un produit intéressant à développer sur la commune.

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

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

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

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

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Pas de besoins identifiés

Parc public

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

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

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 682	L'évolution de la population est positive, avec un solde migratoire important : 1.75% contre 0.05% sur le Val de Saône et -0.14% sur le Grand Lyon et un solde naturel similaire à celui du Val de Saône mais inférieur à celui du Grand Lyon (0.79%). Cette croissance est continue depuis 1990. La population âgée de plus de 65 ans est inférieure à celle du Grand Lyon (22.9%) ainsi qu'à celle du secteur (24.3%). Les très jeunes ménages de moins de 25 ans sont très peu représentés (0.85% contre 2.2% sur le Val de Saône et 8.9% sur le Grand Lyon) Le niveau net moyen des revenus est largement supérieur à la moyenne du secteur (30761€) ainsi qu'à celui du Grand Lyon. Le revenu médian par unité de consommation (25 499 €) a évolué de 4.6% contre 3.2% sur la moyenne agglomération (18685€).
Population (RGP 1999) :	2 335	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.75%	
Solde migratoire 99-07 :	1.26%	
Solde naturel 99-07 :	0.49%	
Ménages RP07 :	928	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.5%	
Taille des ménages RP 07 :	2.86	
Revenus (DGI 2007) :	38 545	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-21.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	43	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	13	
Age du chef de ménage (RP 2007) :	0.9%	
Part des - de 25 ans :	17.0%	
Part des + 65 ans :	4.3%	
Part des 80 ans et plus :		
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	943	La part des logements individuels est de 90% contre 93% en 1999 contre 55.9% sur le secteur du Val de Saône et 18.3% sur le Grand Lyon.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	90%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	10%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.1%	Le taux de logements sociaux est faible.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	1.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	6.2%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	9.9%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	84.7%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	58	L'offre de logements sociaux a augmenté depuis 2003 mais est insuffisante. En effet, même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne d'agglomération, en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits restent importants. Dans le faible volume de logements sociaux, les T4 et les T5 sont faiblement représentés alors que la typologie du parc total de la commune est orientée sur de grands logements.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 43% T3 : 39% T4 : 14% T5 et + : 5%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	12	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	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 :	16	Le rythme de construction est stable depuis 1990, avec un marché orienté sur l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	21	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	16	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	0/an PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	12/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	11/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
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, 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 difficulté pour se loger.

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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 et à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	France Terre	En sallet (zone AUE1) - permis d'aménager habitat jumelé	21		2013
	Loti Direct	Rue Margeon	30		2011
	A déterminer	Margeon Sud	30	6 à 8	2013
	Urba concept	Rue de neuville	11		2011
	A déterminer	Rue de collonges	10		2012
Sous-total			80	6 à 8	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
Sous-total		Sallet Nord	60 à 70	12 à 14	2018

→ 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

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Fin 2008, une dizaine de demandes sont en attente. Il s'agit plutôt de ménages jeunes et travaillant, actuellement habitant sur le secteur Val de Saône ou ses franges en dehors du Grand Lyon. La demande est plutôt orientée sur les T2 et les T3. La moitié des demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI.

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

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

Privilégier le partenariat local

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

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

6 à 8 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

- les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future à long terme AU suivies de leurs suffixes qualifiants,
- Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en lien étroit avec les politiques de services 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concerné.

■ 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

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

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

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	7 127	<p>Le nombre d'habitants est stable depuis 1999, en raison principalement d'un solde migratoire négatif (qui perdure depuis 1990) compensé par un solde migratoire légèrement plus important.</p> <p>La taille des ménages diminue, passant de 2.46 à 2.26 entre 1999 et 2007. Le rythme de croissance des ménages (1.2%/ an) a été plus rapide que celui de la population.</p> <p>La part des plus de 65 ans est importante, supérieure à la moyenne de l'agglomération et même à celle du Val de Saône</p> <p>Inversement à la moyenne sur le Val de Saône, le revenu moyen des ménages est faible [-20% par rapport aux revenus de l'ensemble de la Communauté urbaine].</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 17205 €) a évolué de plus de 7.1% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2%.</p>
Population (RGP 1999) :	7 062	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.11%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.45%	
Solde naturel 99-07 :	0.56%	
Ménages RP07 :	3 096	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.2%	
Taille des ménages RP 07 :	2.26	
Revenus (DGI 2007) :	20 229	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-0.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	431	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	200	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.2%	
Part des + 65 ans :	28.1%	
Part des 80 ans et plus :	8.0%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	3 128	<p>La part des logements individuels est inférieure à celle du secteur Val de Saône (55%) et a un peu diminué depuis 1999.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.9%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	27%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	71%	<p>La taux de logement sociaux est de 30.1% et diminue depuis 2001 de manière régulière.</p> <p>L'offre résidentielle est diversifiée, avec un équilibre concernant l'occupation du parc entre propriétaires occupants, locataires du parc privé et du parc HLM.</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.5%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	31.0%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	30.1%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	29.2%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	38.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	943	La pression sur les petits logements est très forte. La demande concerne des mutations à hauteur de 41%. 82% des demandeurs rentrent dans les plafonds PLAI.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 15% T3 : 40% T4 : 35% T5 et + : 10%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	226	
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) :	10	La commune répond à l'obligation d'aménager une aire d'accueil sur son territoire dans le cadre du schéma départemental 2003-2008. Elle dispose d'une aire d'accueil de 10 places (5 emplacements) depuis le 16 juin 2010.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	16	Le rythme de construction s'est accéléré depuis 1990 avec une part de la construction collective qui est devenue majoritaire.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	38	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	28	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	15/an PLAI : - PLUS : - PLS : 100%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	102/an	Les constructions individuelles se sont stabilisées en nombre. Entre 2005 et 2007, le marché de l'immobilier a été alimenté au 2/3 par le neuf. La vente de logements neufs entre 2005 et 2007 était orientée au 2/3 sur le collectif.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	67/an	
- Individuel :	14/an	
- Collectif :	54/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	34/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	4.5	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	2 700€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 260€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.0	

Les enjeux

L'importance démographique de la commune dans le secteur, la présence à la fois d'une importante population âgée/jeune, et un taux de logement social de 30.1% dégagent des enjeux qui peuvent se décliner comme suit :

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

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

- en poursuivant de façon ciblée le développement d'une offre de logement social sur le segment le plus faible du parc,
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune,
- en poursuivant des efforts de réhabilitation et d'entretien du parc HLM pour améliorer le cadre de vie des habitants,
- en poursuivant la démarche de gestion de proximité accompagnée d'un travail sur les attributions et le peuplement au plan communal intercommunal.

■ 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
Opérations immobilières 2011-2013					
	Hôpital	Foyer EPADH	77 chambres	77 chambres*	2011
	A déterminer	Tènement CPAM	45	9	2013
	Vinci Immobilier	Chemin des Muriers	45	0	2012
	Non connu	Station Laverrière - avenue Burdeau	15	0	2013
Sous-total			182	86	
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale					
		Entrée sud de Neuville	15	4	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Projet du Vieux Château	25	5	2016
	A déterminer	Site de l'hôpital actuel	30	6	2015
		Projet du Vieux Moulin	50	10	
		Tènement Leader Price	20	4	
		Secteur Gare	20	4	
Sous-total			145	29	
Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		AUE2 : 11 030 m ²			
		AUD1b : 23 000 m ²	92	18	

*Les chambres EPADH sont comptabilisées 1 pour 1 si le logement est autonome, sinon 1 pour 3. Cette comptabilisation SRU sera faite à la livraison.

→ 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

Perspectives de programmation de logements sociaux 2011-2013

Un minimum de 30 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précitées plus haut.

Produire une offre locative sociale et intermédiaire plus conforme aux besoins

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils garantissent une offre locative accessible au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur.

L'observatoire de la demande de logement social (ODELOS) montre au 1^{er} juillet 2008 que l'offre à Neuville sur Saône est composée majoritairement de T3/T4 alors que 44% de la demande est orientée sur des petits logements.

L'offre nouvelle devra cibler la typologie manquante mais aussi se développer sur des secteurs dépourvus, des logements adaptés ou pas chers. En effet, 82% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI .

D'autre part, la commune ayant un taux de logements sociaux de 30.1%, il peut être proposé de développer du logement intermédiaire de type PLS de manière très modérée.

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

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

- les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future à long terme AU suivies de leurs suffixes qualifiants.
- Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc social existant et veiller à la préservation de la qualité du cadre de vie et au bon fonctionnement des résidences.

Un programme de réhabilitation du bâti et de requalifications des espaces extérieurs de l'ensemble du parc locatif social a été engagé depuis 2002 :

- Résidence Rey Loras (97 logements – Alliade Habitat) en 2002.
- Résidence de l'Echo (138 logements - OPAC du Rhône) en 2004.
- Résidence des Creuses (40 logements – OPAC du Rhône) en 2008.
- Résidence de l'Aventurière notamment (183 logements - OPAC 69) en 2007-2008.

Cependant, les résidences Rey Loras et du Stade (213 logements) propriétés d'Alliade Habitat font encore l'objet d'une programmation de réhabilitation et nécessitent des aménagements au niveau des espaces extérieurs.

Une démarche partenariale de gestion sociale et urbaine de proximité a également été mise en place afin d'assurer :

- un meilleur repérage et un meilleur suivi des dysfonctionnements,
- une veille sociale,
- une préservation de la qualité du cadre de vie amenée par les opérations de réhabilitations et de requalifications.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Parc privé

Neuville-sur-Saône compte 0.5% des logements inconfortables en 2007. L'OPAH Coteaux ouest / Val de Saône engagée pendant les années 2001-2003 a permis de subventionner 163 logements (71 propriétaires occupants et 92 propriétaires bailleurs) et de réduire ce taux de logements inconfortables. La problématique de mal logement a été traitée et des cas ponctuels restants pourront être traités dans le cadre de la MOUS Saturnisme / Insalubrité / Indécence.

Habitat adapté

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

Gens du voyage

Une aire d'accueil pour 10 places de passage a été ouverte le 16 juin 2010.

Logements d'urgence

La commune souhaite réaliser une réhabilitation d'un immeuble rue Lefebvre en 2012 pour permettre la création de 7 lits d'urgence.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : **NON**

Soumise à la loi SRU : **NON**

Population			
Population (RP 2007) :	1 187	La population a fortement augmenté depuis 1999 et sa croissance a été plus forte que celle des ménages, ce qui confirme son attractivité pour des ménages avec enfants. Ainsi la taille des ménages est stable depuis 1999, passant de 2.75 à 2.72 en 2007. Les jeunes ménages sont bien représentés sur la commune et le vieillissement de la population n'est pas encore une préoccupation importante. Le revenu net moyen d'un ménage est important, bien supérieur à la moyenne du Val de Saône (30 761 €) et à la moyenne du Grand Lyon (24 922 €). Le revenu médian par unité de consommation 2007 est de 28 744 et a évolué fortement depuis 2002 : +10.8%.	
Population (RGP 1999) :	859		
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	4.16%		
Solde migratoire 99-07 :	3.41%		
Solde naturel 99-07 :	0.74%		
Ménages RP07 :	354		
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.8%		
Taille des ménages RP 07 :	2.72		
Revenus (DGI 2007) :	42 125		
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	6.6%		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	7		
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	ND		
Age du chef de ménage (RP 2007) :			
Part des - de 25 ans :	4.7%		
Part des + 65 ans :	23.3%		
Part des 80 ans et plus :	3.5%		
Parc de logements			
Résidences principales (DGI 2009) :	-	La part des logements individuels est très élevée.	
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-		
Part des logements individuels (RP 2007) :	92%		
Part des logements collectifs (RP 2007) :	7%		
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	-	Le taux de logements sociaux est d'environ 2.7% (données 2007). Les statuts d'occupation montrent la prédominance des propriétaires occupants et la faible proportion de locataires.	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	0.3%		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	-		
Taux de locataires privés (RP 2007) :	9.9%		
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	83.7%		
Logements sociaux			
Nb de logements sociaux :	9	Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable sur le Val de Saône, restent importants.	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 33% T3 : 44% T4 : 22% T5 et + : 0%		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	1		
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-		
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-		
Observatoire des flux :	NON		
Observatoire de la demande :	NON		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non		Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation.

Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	2	Depuis 1990 le rythme de la construction a légèrement progressé mais toujours au profit de l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	6	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	4	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	2/an PLAI : - PLUS : 100% PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	7/an	Le marché de l'immobilier est orienté uniquement sur l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	6/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	0.8	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	-	

Les enjeux

Compte tenu de ce qui précède et notamment du récent dynamisme démographique de la commune, 2 enjeux se détachent et devront être pris en compte dans le cadre du PLH :

- La maîtrise de foncier et / ou de l'immobilier.
- Le développement de l'offre locative sociale, en conformité avec la demande.

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

- en développant une offre de logement social pour compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	commune	La cure - place de l'église	2	2	2012-2013
	SCI du Thou	Impasse du thou	6	0	2012
Sous-total			8	2	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Terrain communal : 18 chemin de robiat	6 à 12		A déterminer

→ 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

Le parc de logement locatif social est très faible (2.7% des résidences principales en 2007) et n'a pas progressé depuis 2001.

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

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

2 logements sociaux pourraient être programmés 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 au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (52.3% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires. Le faible nombre de demandeurs de logement social s'explique par la faiblesse de l'offre.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi SRU. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

- Inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « loyers maîtrisés » de l'agglomération.
- La municipalité va étudier la possibilité de conventionner ses 8 logements communaux.

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 il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

La commune va réhabiliter la cure. Deux logements sociaux seront ainsi créés.

■ 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.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	1 299	La population augmente de manière régulière depuis 1990 en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. La taille des ménages est passée de 2.93 (1999) à 2.77 mais la composition reste familiale. 54.7% des ménages sont des ménages à revenus modestes (plafonds PLUS - logement HLM). Le revenu net moyen d'un ménage est supérieur à la moyenne du Val de Saône. Le revenu médian par unité de consommation (21 418 €) a évolué de 4.9% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685€).
Population (RGP 1999) :	1 134	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.76%	
Solde migratoire 99-07 :	0.89%	
Solde naturel 99-07 :	0.87%	
Ménages RP07 :	476	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.6%	
Taille des ménages RP 07 :	2.77	
Revenus (DGI 2007) :	34 327	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-1.6%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	52	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	24	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.6%	
Part des + 65 ans :	18.3%	
Part des 80 ans et plus :	3.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	548	L'évolution des résidences principales a été très forte depuis 2005.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	14.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	67%	La part du logement individuel est importante et supérieure à la moyenne du Val de Saône (55.9%).
Part des logements collectifs (RP 2007) :	32%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.0%	La part de logements sociaux est suffisante.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	0.4%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	23.5%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	14.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	59.3%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	129	L'offre est importante et équilibrée sur toutes les typologies. La pression est très forte avec 15 demandes pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 20% T3 : 49% T4 : 22% T5 et + : 9%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	146	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	15	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	Commune de moins de 5000 habitants non soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil.
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	17	Le rythme de construction a diminué depuis 1990 et s'équilibre aujourd'hui entre individuel et collectif. Il n'y a plus eu de logements sociaux financés depuis 2001.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	10	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	13	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	- PLAI : - PLUS : - PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	21/an	Le marché de l'immobilier est peu dynamique avec un volume de vente pour 1000 habitants faible aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	14/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	14/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	6/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.3	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 739€	
Ancien (OTIF 2008) :	2 046€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.7	

Les enjeux

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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 perspectives futures

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Mutations en diffus / application secteurs mixité sociale					
		Renouvellement du centre	20	0	
Opérations immobilières au-delà de 2013					
		Secteur de Parrafrey - consultation d'opérateurs faite	80		

→ 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

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

Bilan de la programmation 2008/2010

Aucun logement social n'a été financé pour la période 2008/2010

Perspectives 2011/2013

Pas de projets prévus.

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 de Saône. 52.3% des ménages du Val de Saône ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement social soit un ménage sur deux.

ODELOS a recensé au 1^{er} juillet 2008, 107 ménages demandeurs de logement social. 39% des demandeurs demandent un petit logement (T1/T2), 33% un logement de type 3 et 28% un grand logement (T4/T5). 73% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. D'autre part, elle compte plus de 20% de logements sociaux.

Le droit de préemption urbain pourra donc être motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi, pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre ou répondre à des besoins spécifiques. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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 le Val de Saône, les ménages à revenus « intermédiaires » représentent près du quart des ménages.

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 de manière modérée le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité.
- Favoriser le développement d'opérations en accession abordable, à destination des primo-accédants.

→ 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé :

Pas de besoins identifiés à ce jour.

Parc public :

Des besoins sont repérés sur la résidence de l'Opac 69, au 384 quai Pierre Dumont.

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

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

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

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

→ Les leviers d'action

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

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés à ce jour. Si nécessaire, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence peut être mobilisée.

Le contexte communal

La commune est située en limite nord de l'agglomération, en rive droite de la Saône, à 20 kilomètres du centre de Lyon. La gare permet de relier le centre de l'agglomération en 15 minutes. Son implantation (à la fin du 19^{ème} siècle) a contribué à la création d'une autre centralité autour des cités SNCF. Même si la voie ferrée et la RD 51 coupent la commune de la Saône et si la RD 16 la sépare en deux, ces liaisons renforcent sa fonction de point d'articulation entre le massif du Mont d'or au sud et la plaine agricole de Chasselay - les Chères au nord.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	2 555	L'évolution de la population a été positive avec un solde migratoire et surtout un solde naturel positifs. La composition des ménages demeure familiale. Le vieillissement de la population est masqué par un apport de population nouvelle. Le revenu moyen des ménages est plus faible que la moyenne sur le Val de Saône mais reste supérieur au revenu moyen de l'ensemble de la Communauté urbaine). Par contre, le revenu médian par unité de consommation (2007 : 20 952 €) a évolué de plus de 11.1% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18685€).
Population (RGP 1999) :	2 385	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.92%	
Solde migratoire 99-07 :	0.06%	
Solde naturel 99-07 :	0.86%	
Ménages RP07 :	995	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	2.52	
Revenus (DGI 2007) :	28 285	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	5.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	85	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	27	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.3%	
Part des + 65 ans :	21.2%	
Part des 80 ans et plus :	5.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	-	La part des logements individuels reste importante mais évolue à la baisse depuis 1999.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	-	
Part des logements individuels (RP 2007) :	57%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	42%	Le statut logement des ménages habitants est principalement propriétaire mais la part des logements sociaux est importante : en 2007, le taux SRU était de 29.64%.
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	0.6%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	-	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	15.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	55.9%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	335	L'offre est importante mais il manque des petits et très grands logements. La pression est forte avec 5 demandes pour une offre.
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 12% T3 : 54% T4 : 30% T5 et + : 4%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	188	
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) :	Non	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 :	4	Le rythme de construction a augmenté depuis 1990 et s'est orienté sur la dernière période plus fortement sur le collectif et l'habitat intermédiaire.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	17	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	38	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	9/an PLAI : - PLUS : 87.0% PLS : 13.0%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	41/an	Le marché immobilier a été assez dynamique sur le neuf sur cette même période (vente d'individuel majoritaire).
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	25/an	
- Individuel :	18/an	
- Collectif :	7/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	13/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	9.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	2.3	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	2 262€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	2.8	

Les enjeux

La commune se caractérise à la fois par la présence d'un parc de logement social significatif dans le secteur et par une demande de logements sociaux tout aussi significative. Le taux de logements sociaux était de 29.64% en 2007. Aussi, plusieurs enjeux peuvent se décliner comme suit :

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

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

- en diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires. L'accession sociale peut répondre à cet enjeu,
- en poursuivant le développement d'une offre de logement social, dont les produits PLS,
- 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, des sociétés SOLLAR et ICF en particulier, pour améliorer le cadre de vie des habitants et limiter les charges des locataires.

■ 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

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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	ICF	ZAC de la mendillonne	46	46	2011
	A déterminer	Propriété Liogier	20	0	2013
	Sollar	Les platanes	22	22	2012
	sollar	Secteur les Platanes - extension	20	0	2013
	A déterminer	Rue de l'église	10	0	2012
	A déterminer	Rue du lavoir	5	0	2012
Démolition / reconstitution +développement sur site	ICF	Chemin de maintenue	40	40	2013
	A déterminer	Basses brosses	20	A déterminer	
Sous-total			183	108	
Opérations immobilières 2013 - 2020					
	A déterminer	Rue de la Combe	10		
	A déterminer	Barollière	A préciser	A préciser	
	ICF	Chemin de maintenue	A préciser	A préciser	
Opérations immobilières au-delà de 2020					
	A déterminer	Secteur Thimonnier	120		

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

Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013

Environ 40 logements sociaux pourraient être programmés à horizon 2013 au regard des capacités résidentielles précisées plus haut.

Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins

Au 1^{er} juillet 2008, ODELOS recensait 158 demandes en attente. La demande concerne à plus de 44% des personnes seules. 21% des demandeurs ont moins de 25 ans et 52% ont entre 35 et 60 ans. Plus de 80% des demandeurs travaillent mais 73.5% rentrent dans les plafonds PLAI.. Plus de 35% des ménages en attente sont logés actuellement dans le parc privé.

La demande est équilibrée sur petits et grands logements.

Privilégier le partenariat local

Il est souhaitable de participer au développement d'un partenariat communal et intercommunal, en particulier sur le Val de Saône, sur la base d'une connaissance partagée de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc HLM, notamment quant à 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).
- Continuer à développer du logement social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain, en mixité avec des produits d'accession sociale ou libres.
- Actualiser régulièrement et affiner l'analyse et le repérage des capacités détaillées précédemment, 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.
- 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. Historiquement elle compte plus de 20% de logements sociaux. Le droit de préemption urbain pourra donc être motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi, pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre ou répondre à des besoins spécifiques. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption pourra s'appliquer à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

- les zones urbaines à vocation habitat de centre (zones U suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation habitat (zones AU suivies de leurs suffixes qualifiants),
- les zones d'urbanisation future à long terme (AU suivies de leurs suffixes qualifiants).
- Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal.

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec les politiques de services 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.

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.

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

- poursuivre de manière modérée le développement d'opérations en locatif intermédiaire PLS, en programmes simples ou en mixité,
- favoriser le développement d'opérations en accession abordable en développant des opérations neuves aidées.

■ 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

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

Parc privé

Saint Germain au mont d'or compte 0.2% des logements inconfortables en 2007. La problématique de mal logement a été traitée au début des années 2000 grâce à une OPAH et les cas ponctuels restants pourront être traités dans le cadre de la MOUS Saturnisme / Insalubrité / Indécence.

Prendre en compte des besoins en logements adaptés, atypiques ou temporaires

Il s'agit de 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 spécifique.

Le handicap est une problématique repérée sur la commune, ainsi que la demande de maintien à domicile adapté.

Le contexte communal

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

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	1 069	<p>Un taux annuel d'évolution du nombre d'habitants positif entre 1999 et 2007 due à un solde migratoire et un solde naturel positifs.</p> <p>Les ménages dont le chef de famille a plus de 65 ans représentent 30.69%, largement supérieur à la moyenne du Val de Saône mais encore plus à celle de l'agglomération.</p> <p>Le nombre de très jeunes ménages est faible. 43.4% des ménages sont des ménages à revenus modestes (plafonds PLUS - logement HLM). Le revenu net moyen d'un ménage est bien supérieur à la moyenne du Val de Saône.</p> <p>Le revenu médian par unité de consommation (25 255 €) a évolué de 6% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685€).</p>
Population (RGP 1999) :	948	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.54%	
Solde migratoire 99-07 :	1.02%	
Solde naturel 99-07 :	0.53%	
Ménages RP07 :	401	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.5%	
Taille des ménages RP 07 :	2.69	
Revenus (DGI 2007) :	35 079	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-0.8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	24	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	6	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	2.0%	
Part des + 65 ans :	30.7%	
Part des 80 ans et plus :	7.9%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	414	<p>Le parc de logements progresse peu entre 2005 et 2009. La part de logements individuels est très importante.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	0.7%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	82%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	18%	<p>Le taux de logement social est insuffisant.</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.7%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	4.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	5.1%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	18.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	74.5%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	21	<p>A noter que courant 2010, 10 nouveaux logements sociaux de l'Opac du Rhône ont été livrés. Cela portera à 31 le nombre de logements sociaux à l'inventaire SRU 2011.</p> <p>Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits dans un délai théorique convenable, restent importants.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 26% T3 : 47% T4 : 26% T5 et + : 0%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	7	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	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 :	6	Le rythme de construction est stable depuis 1990 et demeure orienté sur l'individuel.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	8	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	5	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	2/an PLAI : - PLUS : 100% PLS : -	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	6/an	Le marché de l'immobilier est porté par l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	0/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	0/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	5/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	1.9	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	-	
Ancien (OTIF 2008) :	1 730€	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.1	

Les enjeux

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

- la maîtrise foncière et / ou de l'immobilier,
- la tendance marquée au vieillissement de la population,
- l'offre locative sociale.

■ 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 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 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					
	Bouygues	Secteur du Prado	28	0 à 2 max	2012
En potentialité	A déterminer	Maison Vollet	8	8	2013
Sous-total			36	8 à 10	

→ 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

Le parc de logement locatif social est très faible (5.1% des résidences principales) et ne peut pas répondre à la demande dans sa diversité.

Perspectives de programmation 2011-2013

8 à 10 logements sociaux pourraient être programmés 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 au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Val de Saône (52% des ménages du Val de Saône ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLUS)

Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires (alors que 24% seulement des ménages du Val de Saône ont des revenus intermédiaires).

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux. Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non dans les zones classées comme suit au PLU en vigueur :

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

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

Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

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

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

■ 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, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » dans les fonciers maîtrisés.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Non concernée.

■ 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.

Le contexte communal

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

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : NON

Population		
Population (RP 2007) :	1 870	<p>La population a augmenté entre 2007 et 2009 en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. Le vieillissement de la population n'est pas encore une préoccupation importante. 35.4% des ménages sont des ménages à revenus modestes (plafonds PLUS - logement HLM). Le revenu net moyen d'un ménage est supérieur à la moyenne du Val de Saône (30761 €). Le revenu médian par unité de consommation (26 323 €) a évolué de 8.1% entre 2002 et 2007 contre une évolution de 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685€).</p>
Population (RGP 1999) :	1 693	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.26%	
Solde migratoire 99-07 :	0.83%	
Solde naturel 99-07 :	0.43%	
Ménages RP07 :	640	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.0%	
Taille des ménages RP 07 :	2.85	
Revenus (DGI 2007) :	37 900	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-0.2%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	20	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	7	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	-	
Part des + 65 ans :	21.6%	
Part des 80 ans et plus :	5.6%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	660	<p>La part de logements individuels, prédominante, est plus de quatre fois supérieure à la moyenne communautaire (18%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	7.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	88%	<p>Le taux de logements sociaux est faible.</p>
Part des logements collectifs (RP 2007) :	11%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.2%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	-	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	2.7%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	9.4%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	86.1%	
Logements sociaux		
Nb de logements sociaux :	18	<p>Même si la demande potentielle s'exprime peu par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale : peu de logements sociaux avec une faible rotation annuelle, les besoins locaux non satisfaits restent importants.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 33% T3 : 39% T4 : 28% T5 et + : 0%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	13	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	-	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	NON	

Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Non	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 :	10	Le rythme de construction a augmenté depuis 1990 avec un équilibre entre logements individuels et logements collectifs.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	26	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	34	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	4/an PLAI : - PLUS (9) : - PLS : 100%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	28/an	Les prix dans le neuf sont légèrement supérieurs au prix moyen du Val de Saône.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	18/an	
- Individuel :	8/an	
- Collectif :	10/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	9/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	2.8	
dont ancien (OTIF 2008) :	1.1	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 299€	
Ancien (OTIF 2008) :	-	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	-	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	-	

Les enjeux

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

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

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

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

- en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement 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

A court terme, il n'y a pas de capacités identifiées.

→ 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 2008/2010

21 logements PLS ont été financés.

Perspectives 2011-2013

Aucune programmation n'est envisagée car il n'y a plus de capacités résidentielles à court terme.

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 Val de Saône. En effet, 52.3% des ménages ont des revenus compatibles avec l'attribution d'un logement PLUS.

Privilégier le partenariat local

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

→ Les leviers d'action

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, puisqu'elle compte moins de 20% de logements sociaux, le droit de préemption pourra donc être motivé par la création de ce type de logements tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou 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.

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

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

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

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Parc privé

Pas de besoins identifiés. Si nécessaire, la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence pourra être mobilisée.

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.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Pas de besoins identifiés.

Caluire

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

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Nehome	48 chemin de crepieux	6		2012
	SCI	9 ch P. Brosse	8		2012
	Vinci Immo	Tranche 2, rue Martin Basse	39		2013
	Ametis	16 chemin Petit	32	8	2012
	Nexity	5, rue Pierre Bourgeois	29	7	2012
	Oceanis	155 gde rue de St Clair	40	8	2012
	Cité Nouvelle	34, route de strasbourg	15	15	2012
	Opac 69	5 montée de la rochette	92	92	2012
	Bouygues Immobilier	4 av Marc Sangnier	40	40	2011
	Vinci Immo	Tranche 1, rue Martin Basse	39	18	2011
	HMF	8, route de strasbourg	13	13	2013
	Bouygues Immobilier	62, rue François Peissel	34	8	2012
	Les Nouveaux constructeurs	106, route de strasbourg	47	12	2013
	Jacques mercier promotion	Rue Jamen Grand	25	9	2011
	Bonhomme	18 av Dufour	57	11	2013
	Vinci immo	Tranche 3, rue Martin Basse	59	18	2013
	Marignan	4, av de gaulle	57	14	2013
	Grand Lyon Habitat	130, av Général de gaulle	4	4	2013
	Marignan-6 ^{ème} sens	Rue Paul Painlevé	136	78	2012
	Marignan-6 ^{ème} sens	Rue Edouard Branly	28	0	2012
	OPAC du Rhône	50 chemin de Crépieux	16	16	2011
	HMF	7 route de Strasbourg	15	15	2013
	Sous-total		831	386	
Opérations d'aménagement 2011-2013					
	6 ^{ème} sens	PAE	70	18	2013
	Sous-total		70	18	
Opérations immobilières ou opération d'aménagement 2013 – 2020					
	A déterminer	PAE	380	95	
Opération démolition / reconstitution		Montessuy Pasteur	300	160	
		HCL	100	25	

		Coste / Canut	200	A déterminer	
		L'oratoire	60	A déterminer	
		Vernay : De Gaulle	80	A déterminer	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
		Terre des Lièvres		A déterminer	

■ Projets de logements sociaux connus en programmation future

Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plus CD	Plai	Pls	Accession sociale	Total	origine foncier	Observations
Grand Lyon Habitat	Le Stade	2011	48			112		160	OPAC69	
Grand Lyon Habitat	Jean Désiré Trait	2011	105			244		349	OPAC69	
Grand Lyon Habitat	6 avenue Pierre Terrasse	2011	2		1			3	Bail GL	
HMF	Rue Martin Basse	2011	13		5			18	VEFA	Vinci
A déterminer	7 route de Strasbourg	2011	10		5			15	bail GL	
A déterminer	130, av Général de gaulle	2011	3		1			4	commune	
Promoteur Bonhomme	18, avenue Dufour	2011				11		11		
A déterminer	Allée Turba Choux	2011	2		1			3	commune	
A déterminer	4 avenue de Gaulle	2011-2012	11		3			14	VEFA Marignan	
A déterminer	PAE	2011	13		5			18	VEFA 6 ^{ème} sens	
Marignan 6 ^{ème} sens	Rue Painlevé							78		
total								673		

A noter également la nécessité de travailler sur un projet de restructuration du foyer ADOMA d'une capacité actuelle de 172 chambres.

Rillieux-la-Pape

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

Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plus CD	Plai	Pls	Accession sociale	Total logements sociaux
Dynacité	Place du marché	2011		51	9			60
Ain Habitat	Terres Bourdin	2012			8		13	8
A déterminer	Clos Penet	2013			50			50
A déterminer	Bottet / Verchères	2013					60	?
Opac 69	friche Ouzounian	2011		20			20	40
A déterminer	Ilôt Bonsecours (EPADH)	?						?
								min 158

Collonges au Mont D'Or

■ Détail des capacités résidentielles 2011-2013 et perspectives à plus long terme

	Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
Opérations immobilières 2011-2013					
	Opac 69	trêves pâques - parking provisoire	15	15	2013
	IRA	Rue Gayet	5	5	2013
	Promoteur	trêves pâques - fayolle	34	8	2013
Sous-total			49	23	
Opérations immobilières potentielles 2013 - 2020					
	OPAC GL	trêves pâques	6	6	
	A déterminer	trêves pâques - zone AUA2 (reliquat)	30	A préciser	
	A déterminer	vieux collonges	A préciser	A préciser	
	A déterminer	Hameau de la mairie	300	A préciser	
Opérations immobilières au-delà de 2020 / Zones d'urbanisation future au PLU ou secteur mutable					
	A déterminer	Chavannes	200		

■ Perspectives de programmation de logements sociaux 2011-2013

Organisme	Adresse	Exercice	Plus	Plus CD	Plai	Pls	Accession sociale	Total	origine foncier
A déterminer	12 rue du maréchal Foch	2011	6					6	VEFA Promogim
IRA	Rue gayet	2011	4 PLUS et 1 PLAI					5	
Opac 69	Trêves pâques parking provisoire	2011	15					15	
A définir	Trêves pâques Fayolle	2011-2012	8					8	VEFA UTEI

Egalement, la captation de logements sociaux dans le parc privé pourrait permettre de conventionner en loyer social au moins 5 logements, au 2 quai de charézieux.

Fontaines sur Saône

■ Détail de la reconstitution de l'offre ANRU

Maître d'ouvrage	Commune	Adresse	Plus	CD	PLAI	Total sur site	Total hors site	Finçmt ANRU	Avancement des op.	OS	Livraison
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Quai Jean-Baptiste Simon		14			14	2002	livré	oct.-03	nov.-04
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Place du 8 mai 1945	2				2	2003	livré	mai-04	oct.-06
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Les prollières	4				4	2003	livré	mai-04	juin-06
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Montgay		8			8	2005	livré	avr.-06	oct.-07
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Norenchal - Ilôt 1		24		24		2005	livré	oct.-07	juin-09
OPAC 69	Saint Romain	Rue du charroi	5				5	2005	financé	sept.-09	sept.-10
OPAC 69	Saint Romain	Rue du Nouveau Bourg	5				5	2005	en travaux	janv.-09	mars-10
OPAC 69	Caluire	Chemin de Crépieux	15		1		16	2008	en travaux	juin-09	févr.-10
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Norenchal - Ilôt 2		32	4	36		2008	en travaux	juil.-09	déc.-10
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Norenchal - Ilôt 4 et 5	26	7	5	38		2010	déposé	2010	
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Norenchal - Ilôt 3	18	23	7	48		2010	déposé	2011	
OPAC 69	Fontaines sur Saône	Norenchal - Ilôt 6	8	8	5	21		2010	déposé	2011	
Opac 69	Fontaines sur Saône	Rue du 8 mai 1945	6		2		8	à préciser			
		reconstitution effective	89	116	24	167	62	229			
		à reconstituer agglo					61				

Neuville-sur-Saône

■ Détail des projets de logements sociaux 2011-2013

Maître d'ouvrage	Adresse/secteur	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Échéances livraison
A déterminer	Projet du Vieux Château	25	5	2016
A déterminer	Site de l'hôpital actuel	30	6	2015
A déterminer	Tènement CPAM	45	9	2013
NON CONNU	Laverrière - avenue Burdeau	15	0	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