

Programme Local de l'Habitat

Programme d'action

Adopté le 10 janvier 2007
Actualisé le 4 avril 2011



Sommaire

■ Chapitre 1. Favoriser une attractivité durable de l'agglomération lyonnaise dans une perspective de croissance démographique, par une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre davantage aux besoins des ménages.	5
■ Fiche n° 1 (ex 1 et 3) : Définir une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat	6
■ Fiche n° 2 : Capturer des biens fonciers et immobiliers en faveur des produits prioritaires du PLH	8
■ Fiche n° 4 : Redéfinir les objectifs habitat dans les fonciers maîtrisés	10
■ Fiche n° 5 (ex 5 et 21) : Produire plus et mieux : une stratégie globale en faveur du logement social (PLUS/PLAI/PLS)	12
■ Fiche n° 6 : Mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU	16
■ Fiche n° 7 : Pérenniser les contrats de plan avec les organismes communautaires	18
■ Fiche n° 8 : Contractualiser avec les Entreprises Sociales de l'Habitat	20
■ Fiche n° 9 : Améliorer l'image du logement social	22
■ Fiche n° 10 : Reconstituer l'offre démolie dans le cadre du renouvellement urbain	23
■ Fiche n° 11 : Pérenniser le développement des opérations mixtes	25
■ Fiche n° 12 : Favoriser le développement du logement social diffus	27
■ Fiche n° 13 : Innover pour développer du logement aidé	29
■ Fiche n° 14 (ex 14 à 18) : Mobiliser une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc existant de logements privés	31
■ Fiche n° 19 : Définir les conditions de vente du patrimoine HLM	33
■ Fiche n° 20 (ex fiches 20 et 22) : Promouvoir une offre d'accession pour les ménages à revenus modestes et moyens	36
■ Fiche n° 23 : Favoriser le développement d'une offre de logement et d'hébergement pour les étudiants	38
■ Fiche n° 24 : Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes et des ménages en mobilité	41
■ Fiche n° 25 : Prendre en compte le vieillissement et le handicap	43
■ Fiche n° 26 : Adapter l'offre en logement aux évolutions démographiques et de modes de vie	46
■ Fiche n° 27 : Développer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle	49
■ Fiche n° 28 : Généraliser le référentiel «habitat durable» du Grand Lyon	51
■ Fiche n° 29 : Sensibiliser les propriétaires privés à la qualification énergétique des logements et des immeubles d'habitation existants	53

■ Fiche n° 30 : Poursuivre les missions d'accompagnement et de prévention dans les copropriétés fragiles ne nécessitant pas d'interventions lourdes sur le bâti.	55
■ Fiche n° 31 : Expérimenter la mise en place d'un PIG Cité Ouvrière : l'exemple de la cité Berliet à Saint-Priest.	57
■ Fiche n° 32 : Réhabiliter et entretenir le patrimoine locatif social.	59
■ Fiche n° 33 : Poursuivre la mise en œuvre de la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité en quartiers politique de la ville.	61
■ Fiche n° 34 : Prendre en compte les risques technologiques et leurs impacts sur les secteurs résidentiels concernés.	63
■ Fiche n° 35 : Lutter contre les nuisances sonores dans le parc privé.	66

■ Chapitre 2 : Promouvoir un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération lyonnaise. 69

■ Fiche n° 36 : Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement.	70
■ Fiche n° 37 : Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles.	73
■ Fiche n° 38 : Garantir une méthode commune pour le relogement dans le cadre du renouvellement urbain.	76
■ Fiche n° 39 : Mettre en place un fichier commun de la demande locative sociale.	78
■ Fiche n° 40 : Observer la demande locative sociale.	80
■ Fiche n° 41 : Trouver des solutions pour les familles en difficulté avec leur environnement.	82
■ Fiche n° 42 : Améliorer la prise en charge des problèmes de santé psychique dans le logement.	84
■ Fiche n° 43 (ex fiches 43 et 44) : Développer l'offre d'habitat spécifique destiné aux personnes défavorisées.	87
■ Fiche n° 45 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage.	89
■ Fiche n° 46 : Requalifier l'hébergement en foyers de travailleurs migrants.	91
■ Fiche n° 47 (ex fiches 47 et 48) : Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome.	93
■ Fiche n° 49 : Lutter contre l'habitat dégradé et indécents.	95
■ Fiche n° 50 : Mettre en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale «Hôtels meublés».	98
■ Fiche n° 51 : Prendre en compte les difficultés de propriétaires occupants modestes dans le parc privé en dehors des périmètres opérationnels.	100
■ Fiche n° 52 : Formaliser, capitaliser et généraliser les interventions en copropriétés dégradées.	102
■ Fiche n° 53 : Gérer les situations de crises pérennes (bidonvilles, squats).	104

■ Chapitre 3 : Gouvernance, observation et évaluation : comment faire vivre le PLH et le décliner dans les territoires et les communes ? 107

■ Fiche n° 54 : Organiser la gouvernance locale.	108
■ Fiche n° 55 : Mettre en place un observatoire de l'habitat.	111
■ Fiche n° 56 : Organiser des échanges réguliers avec le Conseil de développement.	112
■ Fiche n° 57 : Réaliser un guide pratique du logement dans l'agglomération lyonnaise.	114
■ Glossaire.	116

Avertissement

Le plan d'action du PLH se décompose en plusieurs parties :

- Un plan d'action général,
- Un plan d'action décliné dans chaque commune du Grand Lyon.

Chapitre 1

■ Favoriser une attractivité durable

Le premier chapitre décrit le programme d'actions à mettre en œuvre entre 2006 et 2013 afin de :

- Favoriser une production suffisamment abondante diversifiée et équilibrée pour répondre davantage aux besoins des ménages,
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages en s'appuyant sur la dynamique immobilière pour maintenir une offre d'habitat accessible au plus grand nombre des habitants (jeunes actifs et primo-accédants, familles à revenus modestes ou intermédiaires, jeunes en formation – étudiants, apprentis) dans un contexte de marchés tendus,
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain et de diversification de l'offre résidentielle dans le cadre des projets urbains engagés en première couronne Est,
- Conserver un environnement urbain de qualité, dans la proximité comme à l'échelle de l'agglomération, tout en fixant des objectifs de construction neuve supérieurs aux rythmes actuels de développement immobilier (qualité de l'offre et des formes urbaines, dessertes en transports en commun, services et équipements, etc.).

Ex fiches 1–3

Une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat

■ Contexte

L'agglomération bénéficie depuis quelques années d'un retour à une croissance démographique et d'une forte attractivité, et doit faire face à une demande de logement croissante.

Les inégalités territoriales en capacités résidentielles sont flagrantes sur l'agglomération, et l'accroissement des prix du foncier difficile à maîtriser.

La Communauté urbaine tente d'organiser et d'orienter l'effort de production en agissant en direction :

- De l'optimisation des capacités de construction pour faire face à l'accroissement de la demande,
- De l'orientation de la production vers des produits répondant aux besoins les plus pressants dans les zones tendues,
- Du rééquilibrage par la diversification de l'offre résidentielle dans les secteurs en renouvellement urbain (au sens large du terme).

■ Objectifs

Promouvoir une offre d'habitat qui respecte les caractéristiques suivantes :

- Une offre suffisamment abondante pour répondre aux besoins démographiques, dans un contexte de croissance rapide dans l'agglomération lyonnaise et l'aire urbaine,
- Un développement résidentiel qui préserve les conditions nécessaires à l'attractivité, dans la proximité d'un environnement urbain de qualité, mieux desservi par les transports en commun et accompagné des équipements et services adéquats,
- Un développement résidentiel qui favorise des formes d'habitat de qualité tout en étant plus denses et économes en ressources foncières,
- Un développement résidentiel équilibré entre les territoires, qui tient compte et optimise les capacités résidentielles des communes,
- Une offre diversifiée, orientée vers des produits locatifs ou en accession qui restent accessibles au plus grand nombre.

■ Partenaires

Communes
Conseil général
ABC HLM
FPI
Organismes HLM
Promoteurs constructeurs

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional

■ Modalités de mise en œuvre

Constituer des réserves foncières de moyen et de long terme pour alimenter les capacités résidentielles de l'agglomération.

À court terme, acquérir et revendre des fonciers captés par la Communauté urbaine au profit des opérateurs sociaux (cf. fiche n° 2).

Agir dans le cadre de la planification urbaine :

- Optimiser les capacités résidentielles dans les différents territoires de l'agglomération tout en respectant les conditions nécessaires pour préserver une attractivité résidentielle durable,
- Définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes (cf. fiche n° 2) et actualiser les programmes d'aménagement et de développement durable (PADD) en tenant compte des objectifs et programmes d'intervention du PLH, déclinés dans les communes,
- Orienter une partie de la dynamique immobilière en direction des produits prioritaires du PLH :
 - Par l'inscription au Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de servitudes pour réserves de logement en faveur de la diversité de l'habitat au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logements aidés à réaliser),
 - Par la poursuite de l'intégration de secteurs de mixité sociale dans le règlement du PLU (cf. fiche 11).

Avoir une vision claire des mécanismes concourant à l'évolution des marchés immobiliers

- Mutualiser et mettre en place un outil d'observation du fonctionnement des marchés locaux de l'immobilier et du foncier,
- Mesurer les potentiels de développement en habitat neuf de manière régulière en actualisant le tableau de bord des capacités résidentielles de l'agglomération (lien fiche n° 55 observatoire de l'habitat).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Estimation des capacités résidentielles en équivalent logement/territoires,
- Nombre d'emplacements réservés et zonages mixtes,
- Évolution des fonciers dont la destination par gamme de produits est maîtrisée en équivalent logements,
- Potentiel de m² de SHON de produits aidés par type de zonage.

Capter des biens fonciers et immobiliers en faveur des produits prioritaires du PLH

■ Contexte

Dans un contexte immobilier caractérisé par un renchérissement des charges foncières, la capacité des opérateurs sociaux à maintenir, voire accélérer les rythmes de développement des nouvelles opérations est fortement mise en difficulté.

Face à cela le Grand Lyon a décidé en 2004 de mettre en place une politique foncière dédiée au service du logement social. Le Grand Lyon préempte ou prospecte et acquiert les biens immobiliers pour les remettre à disposition des opérateurs sociaux, à des conditions qui assurent l'équilibre des opérations.

3 dispositifs existent :

- Préemption avec préfinancement des opérateurs sociaux, qui deviennent directement propriétaires du bien préempté (promesse d'achat),
- Acquisition amiable ou préemption avec mise à disposition auprès des opérateurs sociaux par le biais de baux emphytéotiques ou construction,
- Mise en relation directe suite à prospection.

L'acquisition de chaque bien fait l'objet d'une concertation avec la commune d'implantation.

Depuis la mise en place de cette politique foncière, plus de 2800 logements sociaux ont pu être développés, dont 1 500 à l'aide d'un bail emphytéotique, principalement dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

■ Objectifs

- Accroître la production de logement social (plus particulièrement en secteur urbain dense ou prioritaire),
- Favoriser la mixité sociale dans certains secteurs et rééquilibrer l'offre sur l'agglomération,
- Permettre le développement d'une offre de logements adaptés à des besoins spécifiques, ne pouvant trouver une réponse dans les mécanismes classiques de production.

■ Partenaires

Communes
ABC HLM
FPI
Opérateurs publics et privés

Chef de projet

Grand Lyon

Financeurs

État
Grand Lyon
Conseil régional

■ Modalités de mise en œuvre

- Assurer une veille foncière et immobilière dans les secteurs diffus et mettre en œuvre des périmètres de vigilance en concertation avec les communes,
- Poursuivre la captation de fonciers ou des biens immobiliers à mettre à disposition d'opérateurs sociaux pour une mixité de l'habitat en secteur déficitaire en logements sociaux,
- Capturer des fonciers ou des biens immobiliers pour répondre à des besoins d'habitat adapté à des besoins spécifiques (cf. fiche 43),
- Élargir le champ d'intervention de la politique foncière pour l'habitat à l'ensemble des communes du territoire afin de répondre à des problématiques de rééquilibrage de l'offre en faveur de produits de type accession sociale ou d'expérimentations (cf. fiches 13 et 20).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Coût/logement,
- Acquisitions foncières de la communauté urbaine,
- Suivi de la programmation de logements sociaux et spécifiques développés par ces actions,
- Nombre de logements construits ou acquis améliorés sur du foncier maîtrisé par la Communauté urbaine et types de produits réalisés.

Redéfinir les objectifs habitat dans les fonciers maîtrisés

■ Contexte

L'évolution des marchés fonciers et immobiliers pénalise fortement le développement de produits neufs à vocation sociale et intermédiaire. Les fonciers négociés au coup par coup, sous la pression de l'envolée des prix de vente de l'accession neuve et de la concurrence, ne peuvent contribuer à l'offre sociale (PLUS) sans abondement à l'équilibre de l'opération par les collectivités locales. Le rééquilibrage de l'offre habitat doit donc être particulièrement alimenté par :

- L'optimisation des potentialités de développement de produits « aidés » sur les fonciers maîtrisés en ZAC et appartenant à la Communauté urbaine,
- L'opportunité que constituent les opérations privées d'urbanisme d'envergure, dans lesquelles des économies d'échelle peuvent être dégagées pour aboutir à une réelle mixité sociale.

■ Objectifs

- Profiter de l'ampleur des opérations ou de la maîtrise publique du foncier pour produire des logements visant au rééquilibrage de l'offre d'habitat du territoire,
- Définir une règle commune à tous les fonciers maîtrisés en ZAC et sur les opérations privées d'envergure afin de garantir une mixité a minima de l'offre habitat.

Les opérations d'aménagement en ZAC et les opérations publiques et privées d'envergure :

La notion de taille requise pour les opérations privées concernées sera à considérer en fonction de leur impact sur le marché du logement de la commune ou du secteur.

- Un minimum de 20 % de logements PLUS et PLAI (en % de SHON),
- Un minimum de 15 % de logements pour les ménages à revenus intermédiaires : locatif PLS (cf. fiche n° 21) ou programmes d'accession sociale en direction des ménages à revenus situés en dessous des plafonds PLS (PSLA, PTZ, PAS) (cf. fiche n° 23),
- 50 % de produits « libres »,
- Disposer de 15 % de SHON habitat d'ajustement pour contribuer au respect des objectifs PLH du secteur ou de la commune :
 - Sur les secteurs où l'offre de logements sociaux doit être développée (rattrapage SRU, communes où le taux de logements sociaux est inférieur à 20 %, où le foncier diffus rend la production de logements sociaux et intermédiaire difficile (coût, disponibilités...) : le poids du locatif social pourrait être accru et dans de moindres proportions, le logement à destination des ménages à revenus intermédiaires,
 - Sur les secteurs où l'offre de logements sociaux peut diminuer (communes ou secteurs avec plus de 40 % de logements sociaux) : les produits intermédiaires et libres pourraient être favorisés au-delà d'un ajustement de 15 %.

Les communes participant à la reconstitution de l'offre en résidence sociale pourront privilégier ces opérations d'aménagement pour y contribuer (inclus dans les objectifs PLUS et PLAI).

Utilisation de la marge d'ajustement de 15 %

	Seuil minimum	Offre sociale insuffisante	Équilibre de mixité à maintenir	Parc à diversifier* parc privé faible
Logements PLUS et PLAI, résidences sociales	20 %	↗↗	→↗	→
Locatif intermédiaire – PLS Accession sociale	15 %	→	→↗	↗↗
Locatif et accession libre	50 %	→	→↗	↗

* La proportion de logements sociaux pourra dans certains cas être modulée en fonction de contextes spécifiques :
 – communes ou secteurs ayant plus de 40 % de logement social
 – prise en compte d'un périmètre pertinent d'appréciation et notamment les projets urbains d'ensemble sous le contrôle de la puissance publique.

Les terrains maîtrisés en diffus par la Communauté urbaine :

Ces terrains doivent concourir à la réponse aux priorités définies par le PLH :

- Le logement des ménages les plus modestes (PLUS et PLAI),
- Le logement des ménages à revenus intermédiaires fragilisés par l'évolution des marchés (accession aidée),
- Les éventuelles expérimentations (formes urbaines et d'habitat nouvelles).

■ Partenaires

État
 ABC HLM
 FPI
 Organismes HLM
 Foncière logement
 ANRU
 Promoteurs constructeurs
 Aménageurs

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

Grand Lyon
 Communes

■ Modalités de mise en œuvre

- Caractériser le contexte habitat de l'opération en amont de la création de l'opération,
- Définir les objectifs pondérés par produits à l'approbation de la ZAC,
- Suivre et ajuster ces objectifs au gré de la vie de l'opération d'urbanisme en cas d'évolution du contexte habitat.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Surfaces SHON par type de financement par opération d'aménagement, poids relatif de chaque produit.

Ex fiches 5 et 21

Produire plus et mieux : une stratégie globale en faveur du logement social et intermédiaire (PLUS/PLAI/PLS)

■ Contexte

Rappels

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) sont les modes de financement de l'État pour la production du logement social : ils permettent le développement de logements, dont les niveaux de loyers sont plafonnés, accessibles aux ménages modestes et très modestes disposant de revenus soumis à des plafonds de ressources. Les plafonds de ressources, au 1^{er} janvier 2011, sont les suivants (en revenus nets mensuels) :

	PLUS	PLAI
Une personne seule	1780	979
Un couple	2377	1426
Un couple + 1 enfant	2859	1715
Un couple + 2 enfants	3451	1909

Les plafonds de loyers, sont en moyenne les suivants :

- En PLUS : 5,10 € le m² de surface utile, soit inférieur d'environ 50 % aux loyers libres pratiqués,
- En PLAI : 4,55 € le m² de surface utile, soit inférieur d'environ 60 % aux loyers libres pratiqués.

Dans le Grand Lyon, environ 62 % des ménages ont des revenus situés en dessous des plafonds PLUS. 40 % disposent de revenus inférieurs au plafond du PLAI.

Le Prêt Locatif Social (PLS) est un mode de financement aidé qui permet aux opérateurs de développer des logements dont les niveaux de loyers sont plafonnés (50 % au dessus des plafonds PLUS) pour des ménages dont les revenus sont soumis à plafonds de ressources (30 % au dessus des plafonds PLUS).

Les plafonds de ressources, en 2010 sont les suivants (en revenus net mensuel, année N - 2) :

- Une personne seule : 2289 €/mois,
- Un couple : 3057 €/mois,
- Un couple + 1 enfant : 3676 €/mois,
- Un couple + 2 enfants : 4438€/mois.

Les plafonds de loyers sont approximativement de 8,20 €/m² de surface utile, soit un niveau inférieur de 20 à 30 % aux loyers libres pratiqués.

Dans le Grand Lyon, 15 % des ménages ont des revenus qui s'inscrivent entre les plafonds PLUS et PLS.

Il s'agit donc, malgré son appellation, d'un produit dont la vocation fondamentale est de loger les ménages à revenus intermédiaires.

Financement des logements

Seuls les logements PLUS/PLAI font l'objet d'aides des collectivités.

Les sources de financement des opérations sont les suivantes :

- Aides de l'État : une subvention forfaitaire de droit commun (en pourcentage d'une assiette de subvention fixée nationalement), avec, le cas échéant, une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5 % ; l'exonération de TFPB pendant 25 ans, (Taxe foncière sur les propriétés bâties),
- Un prêt à taux réduit de la caisse des dépôts et consignation (CDC) et durée d'amortissement longs,
- Les capitaux propres des opérateurs,
- Les subventions ou prêts du 1 % patronal,
- Les subventions des collectivités territoriales : Région, Communauté urbaine (ou Conseil Général pour l'Opac du Rhône), communes,
- Garantie des emprunts CDC par les collectivités locales.

Les aides versées par l'État (surcharge foncière) la Communauté urbaine et les communes reposent sur la base d'un constat de déséquilibre d'exploitation financière des opérations. Elles sont donc directement liées à l'évolution des prix de revient et des conditions d'équilibre d'exploitation.

Modes de production en PLS

On distinguera trois types de développeurs et de processus de développement, impliquant des typologies de bailleurs et de gestion distinctes :

- Les opérateurs HLM, conservant ces logements en patrimoine,
- Les opérateurs privés, commercialisant ces produits en VEFA auprès de l'Association Foncière Logement (produits en mixité),
- Les opérateurs privés, commercialisant auprès d'investisseurs personnes physiques.

Il convient de signaler que l'association Foncière Logement bénéficie d'agrèments PLS spécifiques ; l'occupation des opérations devant correspondre à 1/3 de ménages sous plafonds PLAI ; 1/3 sous plafonds PLUS ; 1/3 sous plafonds PLS.

La Foncière logement ayant revu ses objectifs de production à la baisse, elle ne devrait plus être un acteur majeur du développement de l'offre PLS.

Les autres types de logements :

Le PLS est également utilisé pour la réalisation de résidences de logements pour étudiants ou pour des foyers en direction notamment des personnes âgées et handicapées.

Des besoins qui restent importants

Le nombre de logements sociaux PLUS/PLAI s'élève à 130 788 logements dans l'agglomération (EPLS – 1^{er} janvier 2009). Le taux de logement social au sens de la loi SRU (incluant les logements PLS et les logements privés conventionnés) s'élève à 23,16 % des résidences principales (Inventaire SRU – 1^{er} janvier 2010). Les besoins en logement des populations modestes et très modestes sont croissants. 50 000 demandeurs ont été enregistrés en 2009 pour l'ensemble de l'agglomération. Le nombre de demandeurs est en augmentation depuis plusieurs années (+ 43 % entre 2001 et 2009), avec des profils qui se précarisent : 80 % des demandeurs disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS.

Parallèlement, l'évolution des prix sur le marché locatif, comme en accession, réduit considérablement les perspectives d'accès à un logement privé ou d'itinéraires résidentiels pour les ménages les plus modestes. Or, en 2007, seul un tiers des ménages à faibles revenus loge dans le parc social. Les conditions générales de production du logement se durcissent et pèsent sur le financement de l'offre locative sociale. Le taux de rotation au sein du parc HLM est en diminution. Il est de 9,6 % au 1^{er} janvier 2009, il était de 11 % en 2004 (EPLS). La perte d'un point de rotation entraîne une diminution de l'offre annuelle disponible en PLUS/PLAI d'environ un millier de logements, un volume comparable au nombre de logements financés par an dans l'agglomération. La pression subie par le segment du logement social est considérable. Elle en fait le produit logement prioritaire en termes de développement pour le présent PLH.

Concernant le PLS, ce type de produits permet d'asseoir une politique de diversification de l'offre locative sur les secteurs où elle fait défaut. Il ne se substitue pas à l'offre sociale et très sociale en PLUS et PLAI.

Il permet de conserver une offre à loyer inférieur aux prix du marché privé pour des produits équivalents.

■ Objectifs de production PLUS/PLAI et PLS

Bilan 2007-2010

3992 logements financés par an entre 2007 et 2010. Il s'agit de PLUS, PLAI, PLS, acquisitions-améliorations et reconstitution de l'offre démolie, face à un objectif annuel de 2 680 logements.

Nouveaux objectifs 2011-2013

L'objectif annuel pour la période 2011-2013 s'élève à 4 000 logements, répartis de la manière suivante :

- 25 % en PLAI, soit 1 000 logements/an,
- 50 % en PLUS, soit 2 000 logements/an,
- 25 % en PLS, soit 1 000 logements/an.

Le rééquilibrage de l'offre locative sociale est amorcé depuis plusieurs années grâce aux efforts entrepris. Le nombre de logements financés dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, est supérieur au nombre de logements sociaux financés dans les autres communes. L'effort de développement du logement social est général. Il engage l'ensemble des communes de l'agglomération.

L'objectif consiste en priorité à rattraper les déficits constatés dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU et à accompagner la dynamique immobilière, dans un contexte d'augmentation de la construction neuve et donc d'accroissement des résidences principales dans certains territoires (centre et est de l'agglomération en particulier). Les objectifs de répartition territoriale, selon les problématiques de développement liées aux profils types des communes, sont les suivants :

- Centre : 50 %,
- Est : 25 %,
- Ouest : 25 %.

Les objectifs pérennisent les résultats obtenus précédemment, tout en prenant en compte les besoins liés à l'accompagnement de la production neuve, les besoins de rééquilibrage territorial et les capacités résidentielles à court terme. Globalement, la production de 4 000 logements sociaux supplémentaires par an correspond à un objectif d'augmentation du taux global de logements sociaux (définition Loi SRU) d'un point par période de 3 ans, ce qui permettrait de passer de 23 % actuellement à 24 % en 2016.

Caractéristiques des logements à produire

Compte-tenu des évolutions démographiques et sociétales, les besoins en petits logements (T1 et T2) augmentent. De plus, l'absence d'une offre en petits logements à loyers adaptés rend difficile la sortie d'hébergement ainsi que la décohabitation.

Un objectif de 20 % de la production est attendu en T1 et T2.

Par ailleurs, le nombre de familles nombreuses parmi les demandeurs enregistrés reste stable depuis de nombreuses années. La démolition de grands logements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et la très faible rotation observée dans les grands logements existants, renforcent la nécessité d'orienter une part de la production neuve vers des typologies de logements T5 et plus.

De ce fait, une proportion minimum de 1 logement T5 ou plus devra être réalisée par tranche de 10 logements.

Principes de priorisation du développement du PLS

Les principes de préférence territoriale sont au nombre de trois :

- Développer du PLS dans les secteurs où les besoins locatifs des actifs en mobilité sont les plus élevés (en raison de leur centralité ou de la proximité de pôles d'emplois majeurs),
- Développer des logements PLS dans les secteurs où les besoins de diversification d'un habitat social locatif dominant sont identifiés,
- Produire le PLS sans empiéter sur l'objectif prioritaire de développer du PLUS dans les communes soumises à l'obligation de la loi SRU afin d'élargir la gamme de l'offre locative en direction des ménages à revenus intermédiaires. L'articulation des priorités de programmation du PLUS et du PLS est décrite dans la fiche n° 6, (mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU).

Optimiser la commercialisation des produits PLS « bailleurs »

Les opérateurs HLM, dont l'objectif principal est le développement d'une offre de logements sociaux, peuvent intervenir sur ce segment intermédiaire dans le cadre de diversification patrimoniale. Cependant, les organismes peuvent avoir des difficultés à commercialiser cette offre auprès d'une clientèle disposant de revenus supérieurs aux plafonds PLUS. Malgré tout, ils représentent le plus grand moteur de production de PLS depuis 3 ans.

Développer une filière régulière de production de PLS Privés

Les investisseurs particuliers peuvent acquérir des logements par le biais de financements PLS. Leur poids s'est accru, mais ne constituent pas, en l'absence d'un flux régulier, un segment de production pérenne sur le long terme.

■ Partenaires

ARRA HLM
ABC HLM et bailleurs sociaux
Collectif logement Rhône
FPI et promoteurs privés
UNIS
Association Foncière Logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Conseil général
Communes
Opérateurs sociaux
CDC
Action logement

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Suivi de la réalisation de la programmation des logements sociaux : résultats par rapport aux objectifs (produits ; territoires),
- Rapport développement / reconstitution de l'offre démolie,
- Avancement des dépôts de dossier, montant des aides sollicitées, types d'opérations : secteurs géographiques, types de financement,
- Bilans consolidés d'activité,
- Délais entre programmation des logements et livraison.

Mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU

■ Contexte

L'agglomération lyonnaise compte actuellement 21 communes sur 58 soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit des communes comptant moins de 20 % de logement social et plus de 3 500 habitants. La communauté urbaine a décidé, par délibération du 23 juillet 2001, d'engager une révision du plan d'action du précédent PLH afin de le mettre en conformité avec la loi. Le plan d'action établi à cette occasion avait permis de proposer à l'État un projet de mutualisation des objectifs théoriques fixés par la loi aux 21 communes dites « SRU ». Ainsi, les communes concernées ont pu s'engager, dans le cadre de ce plan d'action global, sur des objectifs réalistes tenant compte de leurs contraintes physiques, économiques et juridiques.

Bilan de la période triennale 2005-2007

Pour un déficit global constaté de 11 695 logements au 1^{er} janvier 2004, les communes concernées avaient validé un objectif triennal de production globale de 2 584 logements (828 logements supplémentaires au regard de l'objectif théorique légal de 1 756 logements, soit 47 % de plus).

Le bilan de la production de logements sociaux des communes concernées pour la période 2005-2007 est de 4 046 logements. Les résultats atteints sont largement supérieurs aux engagements.

Le nouvel inventaire établi par l'État au 1^{er} janvier 2007 fait apparaître un déficit global de 11 078 logements (calcul effectué sur la base de 20 % des résidences principales recensées). Le rattrapage constaté est donc de 617 logements entre 2004 et 2007. Certaines communes n'ont pas pu remplir leurs engagements. Les raisons les plus fréquentes en sont des reports d'opérations. Trois communes ont reçu un constat de carence pour défaillance de production de logements sociaux durant la période. La communauté urbaine souhaite prolonger l'effort amorcé en faveur du rattrapage pour la prochaine période triennale.

Période 2008-2010

L'objectif triennal théorique pour la période 2008-2010 s'élève à 1 663 logements. Le bilan sera réalisé sur la base du recensement arrêté au 31 décembre 2010.

	2002	2005	2008	2010
Logements sociaux inventaire Communes SRU	55 684	58 777	61 076	63 388
Taux	16,18 %	16,89 %	17,15 %	17,24 %
	2002	2005	2008	2010
Logements sociaux inventaire Grand Lyon	125 007	129 533	132 192	135 624
Taux	23,04 %	3,45 %	23,33 %	23,16 %

Le taux de logements sociaux continue de croître dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, car il passe de 16,18 % en 2001 à 17,24 % en 2010.

Cependant, pour l'ensemble du Grand Lyon le taux a augmenté entre 2002 et 2005, mais s'érode au cours de la deuxième période passant de 23,45 % en 2005 à 23,16 % en 2010 (il reste néanmoins supérieur à 2002). En effet, l'effort de production sociale important (+ 6 100 logements entre 2006 et 2010) est masqué par un volume de production privée jamais connu auparavant (+ 27 000 logements sur la même période), alors que, de 2001 à 2005, la croissance du parc privé a été faible (+ 9 500 logements) face à 5 900 logements sociaux.

Les perspectives pour la prochaine période triennale paraissent plus favorables, compte-tenu de la très forte augmentation du nombre de logements financés entre 2008 et 2010 qui ne se traduiront dans les inventaires qu'à ce moment-là.

■ Objectifs

- Répondre aux objectifs de la loi SRU en poursuivant le rattrapage engagé par la production de logement social en secteurs déficitaires (périmètres de vigilance et préemptions, ZAC, aménagement de grands tènements, opérations mixtes, création de secteurs de mixité sociale),
- Poursuivre le rééquilibrage des territoires en matière de mixité sociale,
- Accroître la production de logement social (plus particulièrement en secteur urbain dense ou prioritaire) pour répondre aux besoins.

■ Partenaires

ARRA HLM
ABC HLM
Collectif logement Rhône

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Conseil général
Communes
Opérateurs sociaux
CDC
Action logement

■ Modalités de mise en œuvre

Le plan d'action 2011-2013

Le nouvel objectif triennal découlant du bilan de la période 2008-2010 sera connu courant 2011. Les 21 communes concernées valideront de nouveaux objectifs de production de logements sociaux en fonction des projets d'urbanisme identifiés dans leurs territoires et des perspectives de développement de l'habitat, toutes catégories confondues.

Orientation de la production

Plusieurs produits de logements sociaux peuvent être comptabilisés pour la réalisation des objectifs assignés par la loi : les logements financés en PLUS (logements sociaux classiques), en PLAI (logements d'insertion), en PLS (logements sociaux intermédiaires hors résidences pour étudiants), ainsi que les logements privés conventionnés. Le financement prioritaire pour ces communes sera le PLUS ou le PLAI.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Suivi des bilans triennaux et orientation du plan d'action suivant évolution,
- Suivi de la programmation annuelle de logements sociaux,
- Suivi du recensement annuel des résidences principales et de la part de logements sociaux.

Pérenniser les contrats de plans avec les offices communautaires

■ Contexte

Les offices communautaires, qui représentent un tiers de l'offre locative sociale publique et dont les deux tiers du patrimoine se trouvent en ZUS, constituent le principal outil du Grand Lyon pour atteindre les objectifs de développement et de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux. Ils agissent dans le cadre des orientations fixées dans le PLH. Après la période de redressement, dont les offices sont sortis dans les années 1990, ce qui a justifié l'aide importante dont ils ont bénéficié à l'époque (200 MF entre 1990 et 1995), est venue celle du développement du patrimoine et de sa requalification, à travers des contrats de plan pluriannuels signés entre le Grand Lyon et chacun d'entre eux.

Les premiers contrats de plan, qui ont duré de 1998 à 2001 ont permis de satisfaire ces objectifs, tout en permettant de reconstituer une situation financière saine.

Les seconds contrats de plan 2003 / 2010, dotés de 35 M € ont permis les résultats suivants :

	Objectif	Réalisé
Logements mis en chantier	3 475	4 136
Investissement pour l'offre nouvelle	300 M €	353 M €
Investissement pour adaptation du parc	226 M €	281 M €

Les offices communautaires doivent signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale pour une période de 6 ans 2011-2016, qui précise leur stratégie d'entreprise, institue 26 indicateurs de suivis de leur activité et – de façon facultative pour ces premières CUS – propose une évolution de la grille des loyers plafonds à calculer en fonction du service rendu.

En conséquence le Grand Lyon orientera les contrats de plan qu'il passe avec les OPH sur la mise en œuvre d'objectifs territorialisés complémentaires et plus précis que dans les CUS.

■ Objectifs

Aider les offices communautaires :

- À rééquilibrer leur patrimoine par le développement d'une offre nouvelle,
- À requalifier le patrimoine existant,
- À conforter les politiques sociales,
- Et à assumer leurs responsabilités de propriétaires bailleurs, notamment dans les projets initiés dans le cadre de la politique de la ville.

■ Partenaires

Grand Lyon Habitat
Villeurbanne est Habitat
Porte des Alpes Habitat
Communes

Chef de projet et financeur :

Grand Lyon.

■ Modalités de mise en œuvre

Les troisièmes contrat de plan engagent les deux parties signataires sur la période 2011/2014. Ils sont dotés d'une enveloppe de 35 M € répartis en :

- 12 M € pour des acquisitions foncières pour des opérations nécessitant un effort particulier,
- 23 M € pour la production de 2864 logements supplémentaires et pour un effort particulier sur la réhabilitation thermique du parc existant.

En complément, les organismes communautaires s'engagent sur des objectifs plus spécifiques touchant à la production du logement (PLAI, petits et grands logements,...) à la gestion et à l'entretien du parc, à la politique sociale et à la maîtrise de l'exploitation. Organisation d'une concertation entre la Communauté urbaine et les communes afin de s'assurer de la prise en compte des problématiques locales.

■ Indicateurs – Critères d'évaluation

Des tableaux de bord annuels permettent de suivre la réalisation des objectifs des contrats de plan en comparant les résultats obtenus aux prévisions. Ils concernent :

- La réalisation des investissements et les résultats comptables,
- Les indicateurs de gestion.

Contractualiser avec les Entreprises Sociales de l'Habitat

■ Contexte

Dans le cadre de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (programme national de rénovation urbaine, actionnariat des Entreprises Sociales pour l'Habitat) la communauté urbaine de Lyon a décidé d'entrer au capital et au conseil d'administration des principales ESH. Afin de donner plein effet à cette évolution, le Grand Lyon et les ESH ont décidé de renforcer leurs actions communes, dans le cadre du PLH. En effet, la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat, qui vise un meilleur accès de tous à un habitat de qualité et choisi, implique fortement les ESH. En outre, la politique de développement économique ne peut réussir que si les salariés, et particulièrement les salariés pauvres, modestes et à revenus moyens trouvent dans l'agglomération de bonnes conditions de logement. Cet objectif ne peut être atteint qu'en assurant la mobilité des ménages en recherche de logement (accès au logement des mal logés, mobilité professionnelle et géographique, réalisation d'un parcours résidentiel en location ou accession à la propriété), tant pour les salariés que pour les personnes en recherche d'emploi ou celles qui n'ont pas de lien avec une activité économique. Ces dernières représentent plus de la moitié des demandeurs de logement social sur l'agglomération. Les conventions passées avec ces sociétés s'inscrivent également en cohérence avec les engagements contractuels pris par les acteurs du logement social dans le cadre.

Ces ESH doivent signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale pour une période de 6 ans 2011-2016, qui précise leur stratégie d'entreprise, institue 26 indicateurs de suivis de leur activité et – de façon facultative pour ces premières CUS – propose une évolution de la grille des loyers plafonds à calculer en fonction du service rendu.

En conséquence le Grand Lyon orientera les conventions qu'il passe avec les ESH sur la mise en œuvre d'objectifs territorialisés complémentaires et plus précis que dans les CUS.

■ Objectifs

Les ESH agissent dans le cadre des orientations fixées dans le PLH : développement et diversification de l'offre nouvelle de logements, renouvellement urbain, requalification des quartiers sensibles de la politique de la ville, entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine, gestion sociale des rapports avec les locataires et accueil, aussi large que possible dans le parc ; des ménages modestes et défavorisés. Ces conventions s'appuient sur les plans stratégiques de patrimoine qui définissent le devenir du parc de logements et les actions à conduire (développement, entretien renforcé, réhabilitation lourde, démolition/reconstruction, vente, etc.).

■ Partenaires

Neuf Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) sont concernées par la contractualisation avec le Grand Lyon, 95 % du patrimoine locatif social des ESH sur la Communauté urbaine est concerné soit plus de 39 000 logements :

Alliade Rhône-Alpes

Batigère Centre Est

Cité Nouvelle

ERILIA

HMF en Rhône-Alpes

ICF Sud-Est Méditerranée

IRA

SCIC Habitat Rhône-Alpes

SOLLAR

Chef de projet

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

Les conventions engagent les deux parties signataires sur la durée du mandat au titre duquel le Grand Lyon a désigné son représentant au sein du conseil d'administration de chaque ESH. La contractualisation est déclinée en trois grands thèmes :

- Le développement du parc de logements (volume, localisation, type de produits et respect de la démarche haute qualité environnementale),
- L'adaptation du parc (réhabilitation des logements, entretien du patrimoine),
- La politique sociale (accueil des demandeurs, attributions de logements, accompagnement social des locataires en difficulté, gestion de proximité, politique des loyers et des charges).

Organisation d'une concertation entre la Communauté urbaine et les communes afin de s'assurer de la prise en compte des problématiques locales.

■ Objectifs intermédiaires

Des tableaux de bord annuels permettent d'une part, de suivre la réalisation des objectifs des conventions en comparant les résultats obtenus aux prévisions et d'autre part d'avoir une vision globale de l'ensemble de l'activité de ces ESH.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Indicateurs quantitatifs : nombre de logements produits annuellement par type de financement, nombre de logements réhabilités ou améliorés, nombre d'attributions dont les mutations internes, territorialisation de l'enquête OPS (Occupation du Patrimoine Social), profils des ménages entrants.

Améliorer l'image du logement social

■ Contexte

L'image du logement social demeure négative dans l'esprit de nombreux citoyens. Certains élus locaux peuvent éprouver des difficultés à obtenir l'adhésion de leurs administrés lorsqu'il leur est proposé de développer une offre nouvelle dans leurs communes. Les blocages rencontrés par les opérateurs pour développer certains programmes de logements sociaux y sont souvent liés.

■ Objectifs

Faciliter le développement de l'offre de logement social et son insertion dans les secteurs prioritaires de développement, en particulier dans les communes déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU, par une communication adaptée, sensibiliser l'opinion, les riverains des opérations projetées et l'ensemble des acteurs impliqués pour lever les craintes et les objections.

■ Partenaires

État
Conseil régional
Communes
ABC HLM
Collectif Logement Rhône
Organismes HLM

Chef de projet

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place un plan média : documents de communication grand public, conférences de presse, inaugurations, reportages, documentation, etc.
- Mettre à disposition des acteurs impliqués (élus, techniciens, opérateurs, associations), les outils de communication nécessaires (argumentaires, supports divers, etc.) pour sensibiliser et informer davantage sur la réalité du logement social :
 - Populations éligibles au logement social,
 - Modalités d'attribution des logements,
 - Fonctionnement du logement social et modes de gestion,
 - Qualité, diversité et insertion urbaine des opérations neuves, indicateurs / critères d'évaluation,
- Évaluation de l'impact du plan de communication auprès des cibles retenues,
- Recensement des opérations « bloquées » ou suscitant des difficultés locales (recours, etc.).

Reconstituer l'offre démolie dans le cadre du renouvellement urbain

■ Contexte

Le renouvellement urbain des grands ensembles d'habitat social constitue un élément de la stratégie de revalorisation de la première couronne de l'agglomération lyonnaise et un levier pour modifier l'inégale répartition du logement social à l'échelle de l'agglomération. Les règles de reconstitution du parc HLM démolit s'appliquent à l'ensemble des opérations de démolition et de reconstruction programmées sur l'agglomération dans le cadre d'un projet urbain validé par les partenaires, et notamment aux projets présentés à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (Lyon La Duchère et Mermoz, Rillieux-la-Pape Ville nouvelle, Vaulx-en-Velin, Vénissieux les Minguettes, Bron Parilly et Terrailon, Givors centre et Vernes, Fontaines la Norechal, Saint-Fons l'Arsenal, Saint-Priest centre, Villeurbanne la Poudrette).

■ Objectifs

5 880 logements sociaux (y compris copropriétés sociales), dont la démolition est programmée, sont à reconstituer pour la période 2004-2013 soit un objectif annuel moyen proche de 600 logements. Ce rythme devrait se poursuivre jusqu'en 2012 sur la base des projets urbains en cours.

Cette reconstitution de « 1 logement démolit, 1 logement reconstruit » s'ajoute aux objectifs de production du PLH (développement de l'offre).

La reconstitution de l'offre respecte les principes suivants :

Une reconstitution qui respecte un équilibre géographique et une solidarité d'agglomération

La part de la reconstitution réalisée sur les communes concernées par la démolition est fonction de leur taux de logement social (suivant définition loi SRU) et est au minimum de :

- 50 % sur les communes ayant plus de 40 % de logements locatifs sociaux,
- 75 % pour les communes ayant entre 20 et 40 % de logements locatifs sociaux,
- 100 % pour les communes ayant moins de 20 % logements locatifs sociaux.

La reconstitution dans les sites de renouvellement urbain fait partie intégrante de la stratégie de renouvellement et des projets urbains élaborés dans ce contexte ;

Objectifs à atteindre : environ 40 % de l'ensemble de la reconstitution à l'échelle de l'agglomération,

La reconstitution dans les communes concernées hors sites de renouvellement urbain se fait dans les secteurs prioritaires identifiés dans ces communes pour le développement de l'offre locative sociale.

Objectifs à atteindre : environ 42 % de l'ensemble de la reconstitution à l'échelle de l'agglomération,

La reconstitution en diffus sur le reste de l'agglomération de la part non reconstituée sur la commune en renouvellement urbain est identifiée au sein de la programmation annuelle de logements sociaux. Elle est prioritairement fléchée sur les communes soumises à la loi SRU.

Objectifs à atteindre : environ 18 % de l'ensemble de la reconstitution à l'échelle de l'agglomération.

Une diversification des produits permettant un itinéraire résidentiel des ménages et une diversification de l'offre avec :

- 50 % de PLUS CD permettant d'avoir des loyers minorés sur la moitié des logements reconstitués,
- 43 % de PLUS et PLAi (avec des règles identiques aux règles de programmation PLH soit environ 10 % de PLAi sur l'ensemble de la programmation),
- 7 % de PLS (réalisés au cœur des quartiers concernés par le Renouvellement urbain).

La programmation en PLUS CD devra être cohérente avec l'avancement des opérations de relogement en cours ou en prévision à l'échelle de l'agglomération. Une attention particulière sera portée au relogement des ménages dans les produits en PLUS CD et au fléchage des réservations (en terme de typologie notamment au regard des besoins). Une attention particulière sera également portée à la typologie des logements reconstruits au regard, d'une part des besoins identifiés par les observatoires locaux de la demande ou les diagnostics relogement, et d'autre part de la typologie des logements démolis. Le taux de grands logements sera au minimum celui fixé dans le cadre du PLH soit « 1 type 5 ou plus pour 10 logements produits ».

■ Partenaires

ABC HLM

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État

Grand Lyon

Conseil régional

Conseil général

Communes

ANRU

Opérateurs sociaux

CDC

■ Modalités de mise en œuvre

Signature avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine d'une convention pluriannuelle 2004/2008 pour la reconstitution de l'offre démolie à l'échelle de l'agglomération. Signature d'avenants à fin d'actualisation du programme de reconstitution de l'offre sociale démolie et d'inscription d'opérations complémentaires en cohérence avec l'évolution du programme de démolition. 3 avenants signés, un 4^e validé par le CA de l'ANRU le 23 février 2011. Poursuite du comité de suivi partenarial de cette convention avec ABC HLM, État-DDT, Grand Lyon.

■ Objectifs intermédiaires

Tableaux de bords mensuels – suivi des logements livrés, en travaux, financés.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Bilan annuel et croisement avec l'objectif global annuel de production de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH.

Pérenniser le développement des opérations mixtes

■ Contexte

Une première expérimentation baptisée « opérations mixtes » a été menée par le Grand Lyon en 2002. L'objectif : tester une méthode complémentaire de production de logements sociaux pour accroître les volumes annuels produits, en particulier dans les secteurs déficitaires, en s'appuyant sur l'activité dynamique des promoteurs privés.

Devant la réussite des premières opérations, témoignage de la volonté et de la capacité des opérateurs publics et privés à produire ensemble, dans un environnement favorisé par le Grand Lyon et les communes concernées (exemple de la ville de Lyon avec l'établissement et la communication auprès des professionnels d'une carte des secteurs prioritaires), le dispositif a été suffisamment développé au point de devenir un mode de production pérenne du logement social et intermédiaire neuf.

Le développement du partenariat bailleurs-promoteur a permis de réagir très efficacement à la crise de 2008 et de réorienter l'offre des promoteurs en difficulté vers les opérateurs sociaux (opération REOR), devenue par la suite, l'opération 30 000 logements au niveau national.

Au-delà de ces périodes atypiques, la production de logements sociaux par les opérateurs privés semble trouver un rythme de croisière autour de 40 % de la production sociale neuve de logements.

Ce développement a été porté jusqu'en 2010 par la seule volonté politique et partenariale.

Inscription au PLU de secteurs pour mixité sociale

Sous l'impulsion des opérateurs privés et des communes, des règles opposables juridiquement sont mises en place sur certains secteurs.

La modification n° 6 du règlement du plan local d'urbanisme du Grand Lyon a permis la mise en œuvre, sur le territoire communautaire, du dispositif édicté à l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme relatif à la diversité de l'habitat, sous la dénomination « secteurs de mixité sociale » (SMS).

Elle institue la mise en place de SMS sur 20 communes en 2010 suivie de 4 autres à l'approbation de la modification n° 7 (2011).

Dans les secteurs ainsi identifiés, un pourcentage minimum de la surface hors œuvre nette totale des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation doit être affecté à des logements locatifs de type PLUS, PLAI et PLS, soit par vente en VEFA, soit par cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logement locatif aidé à un bailleur social.

■ Objectifs

- Poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux et intermédiaires en mixité dans les secteurs où la production sociale seule est compromise par les coûts du foncier,
- Assurer un développement de l'offre locative sociale et intermédiaire au rythme de croissance de l'offre globale de logements neufs en accession et en locatif libre,
- Lever les freins à la production en améliorant les conditions de rapprochement et de dialogue entre les promoteurs privés et les maîtres d'ouvrage sociaux (transparence, mode de faire...).

■ Partenaires

FPI
ABC HLM
Foncière Logement
Promoteurs privés
Organismes HLM

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Conseil général
Communes
Opérateurs sociaux
CDC
Action logement

■ Modalités de mise en œuvre :

- Élargir le territoire soumis à la réglementation SMS à l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- Poursuivre le développement partenarial d'opérations mixtes sur les communes SRU n'ayant pas encore fait le choix d'imposer la mixité par biais des SMS.

■ Objectifs intermédiaires

- Élaboration d'une charte de mise en œuvre des Secteurs pour Mixité Sociale entre le Grand Lyon, ABC HLM et la FPC, afin de clarifier les différentes étapes nécessaires à la réalisation et au développement de ces opérations,
- Comparer les coûts de production de ces logements par rapport à la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre d'opérations mixtes réalisées,
- Le volume de logements sociaux et libres développés en mixité,
- La nature des logements sociaux financés,
- Le niveau de performance énergétique atteint,
- Poids de la production de logements sociaux en mixité dans la production globale.
- Typologie des acquéreurs sociaux et intermédiaires,
- La production dans les secteurs de mixité sociale par commune.

Faciliter le développement du logement social diffus

■ Contexte

Face aux besoins de logements sociaux non satisfaits et à la raréfaction de l'offre foncière dans certains territoires, la captation de logements en diffus dans les copropriétés peut-être une alternative pour la production et / ou la pérennisation d'une offre bien insérée dans le tissu urbain et social existants.

■ Objectifs

Augmenter l'offre de logements sociaux prioritairement dans les communes touchées par la loi SRU ayant très peu de foncier disponible.

■ Partenaires

ABC HLM
Collectif logement Rhône
Organismes HLM
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Conseil général
Communes
Opérateurs sociaux
CDC
Action logement

■ Modalités de mise en œuvre

Définition de périmètres – dans les communes SRU – dans le cadre de la prospection foncière initiée par la Communauté urbaine. Négociation amiable et / ou Droit de Prémption Urbain renforcé sur certains territoires.

Collaboration à promouvoir entre associations agréées (gestion) et organismes HLM (maître d'ouvrage). Définition des conditions de montage financier.

■ Objectifs intermédiaires

Action à lancer / 50 logements par an.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de logements captés.

Innover pour développer du logement aidé

■ Contexte

Les possibilités de fractionnement ou de démembrement de propriété pratiquées dans certains pays sont peu utilisées en France. Outre des raisons juridiques ou des raisons propres à la culture française, ces champs d'investigation permettant une dissociation des statuts principaux « location ou accession », usage et nue-propriété sont encore souvent expérimentaux. Cependant, un certain nombre de facteurs plaident en faveur d'une réflexion plus poussée :

- Le contexte économique et social : la crise du logement accessible (tant locatif qu'en accession) incite à explorer des pistes innovantes pour produire des solutions d'habitat en direction des ménages les plus fragilisés par le marché,
- L'évolution des modes de vie, les changements de rythme travail-loisir, les phénomènes émergents de multi-résidence (résidences secondaires/résidences principales, résidences de travail et résidence familiale...), le vieillissement de la population et l'insécurité liés aux retraites peuvent recadrer les termes des recherches,
- Le cadre juridique : La loi Engagement National pour le Logement a inscrit la possibilité de mettre à bail pour une durée minimum de 15 ans l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements par les bailleurs sociaux, en donnant aux acquéreurs l'accès aux financements aidés.

Dans le Grand Lyon, la dissociation du foncier et du bâti est une pratique ancienne, et acceptée (immeubles construits sur des terrains Hospices Civils de Lyon, qui louent l'usage du foncier à des copropriétés par le biais de baux longues durées).

Ce modèle est fréquemment reproduit par le Grand Lyon afin de permettre le développement de logements à vocation sociale, là où les prix du foncier sont incompatibles avec les possibilités d'équilibre des organismes de logements sociaux – le Grand Lyon se porte acquéreur du foncier, et le loue avec un droit d'entrée à un bailleur social (bail emphytéotique).

Outre cette dissociation du bâti et du foncier, des champs, issus de pratiques ou d'expérimentations étrangères restent à explorer, comme le « reverse mortgage » (distinction entre droit d'usage et la valeur patrimoniale) ou le « shared ownership » (propriété partagée) ou les coopératives d'habitants. Par ailleurs, des expériences françaises comme celles développées par la Société PERL (nue-propriété vendue à des investisseurs privés, usufruit loué à un bailleur social), seront probablement amplifiées par l'application précitée de la loi ENL, vente de parts de SCI de capitalisation aux locataires...

■ Objectifs / description du dispositif

- Développer quelques opérations expérimentales partenariales dont l'objectif est de produire des logements moins chers pour l'occupant afin de tester la capacité des opérateurs et des clientèles à accepter ces types de nouveaux montages,
- Déterminer les modalités et les conditions d'appui aux initiatives individuelles d'habitat participatif notamment sur les questions foncières et immobilières et sur les relations avec les opérateurs sociaux,
- Création d'une structure partenariale de type « faitière » d'habitat participatif visant à :
 - Soustraire durablement du patrimoine immobilier des mécanismes de reventes spéculatives,
 - Se rapprocher des aspirations des ménages en proposant une forme de location leur permettant de se constituer une épargne et qui rend les perspectives de mobilité plus fluides que dans l'accession, répondant ainsi mieux aux modes de vie contemporains,
 - Mobiliser de l'épargne et de la capacité d'emprunt des classes moyennes et des investisseurs institutionnels pour démultiplier les efforts des collectivités pour produire des logements accessibles,
 - Capter des logements anciens dans le diffus, non mobilisé par le logement social, permettant de faire entrer dans les copropriétés un outil au service de l'intérêt général.

■ Partenaires

- Pour l'habitat participatif les partenaires sont les suivants :

Financeurs :

Caisse des dépôts

Région Rhône Alpes

Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation Macif

Autres partenaires :

ABC HLM et Rhône Saône Habitat

Les associations d'accompagnement

Les habitants

Les investisseurs (banques,...)

- Pour les autres dispositifs : les partenariats sont à définir.

■ Modalités de mise en œuvre

- Pour l'habitat participatif :

- Suivi des expérimentations en cours sur l'agglomération et évaluation de l'opération du Village Verticale à Villeurbanne (ZAC des Maison Neuves),
- Lancement d'une étude de faisabilité juridique, fiscale et financière en vue de la création d'une faitière d'habitat coopératif.

- Pour les autres dispositifs :

Définir les cibles à atteindre, les moyens à engager, les modalités juridiques de l'innovation et les partenariats à activer.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Réalisation des opérations.

Ex fiches 14 à 18

Mobiliser une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc existant de logements privés

■ Contexte

Le parc privé a longtemps assuré une fonction sociale qui s'est fortement affaiblie dans la dernière décennie. Les loyers moyens ont augmenté très vite et la part de logements privés offrant de bas loyers (inférieurs à 5 euros du mètre carré) est passée de 50 % en 1990 à moins de 6 % en 2004. Le constat s'impose d'une diminution du parc social de fait, cumulée avec une faible production de logements privés à loyers encadrés. L'incitation au conventionnement des logements, qui fonctionnait bien en période de marché déprimé, n'obtient plus de résultats satisfaisants depuis les années 2000. Malgré les moyens importants mis en œuvre par les pouvoirs publics, les loyers maîtrisés paraissent moins attractifs que les loyers libres pour les propriétaires, dans le contexte actuel de tension des marchés locatifs. Dans le souci d'enrayer cette évolution, le Grand Lyon a souhaité en 2004 donner priorité à une intervention à caractère social dans le parc privé, pour faciliter la production de logements à loyers encadrés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, et permettre ainsi à tout propriétaire intéressé de mener à bien de telles opérations.

En 2010, l'ANAH a fait une refonte globale de son système d'aides et ne soutient désormais les propriétaires-bailleurs que pour sortir les logements d'une problématique d'inconfort. Dans ce contexte, la Communauté urbaine souhaite proposer à partir de 2011 un système d'aides venant accompagner les évolutions de l'ANAH tout en favorisant le développement de la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc de logements privés banal.

■ Objectifs

Plusieurs axes sont développés en faveur de la maîtrise des loyers :

- Poursuite d'un Programme d'Intérêt Général pour permettre le développement d'une offre de logements locatifs privés à vocation sociale dans toute l'agglomération,
- Projet de mise en place d'une action de veille et de pérennisation sur les conventionnements à l'échelle de l'agglomération,
- Poursuite du soutien au développement d'une offre de logements spécifiques par les réseaux associatifs en faveur des ménages en situation d'insertion et/ou aux revenus modestes,
- Poursuite de l'intégration d'un objectif de maîtrise des loyers dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (Programmes d'Intérêt Général Immeubles sensibles ou habitat dégradé, Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « Saturnisme, Insalubrité, Indécence »),
- Recherche d'autres pistes d'interventions pour développer l'offre sociale dans le parc privé (actions pour faciliter l'accès des ménages, communication, développement du partenariat avec les réseaux professionnels, développement d'autres modes d'interventions publiques) ...

Globalement les interventions doivent permettre :

- La mise en place de dispositifs simples et lisibles pour les propriétaires, appuyés par des moyens de communication et une aide aux démarches,
- Une recherche active de logements et une incitation forte des propriétaires pour sortir des logements de la vétusté, de la vacance, tout en permettant qu'ils jouent un rôle social d'accueil.

■ Partenaires

ALSR

Collectif logement Rhône

FNAIM

Professionnels de l'immobilier

Propriétaires bailleurs

UNIS

UNPI

Associations d'insertion par le logement des réseaux FAPIL Rhône-Alpes, CLLAJ Rhône-Alpes et URPACT

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État

Grand Lyon

Conseil régional

Conseil général

Communes

ANAH

■ Modalités de mise en œuvre

- Proposition d'un système de règles locales début 2011 pour accompagner les aides au conventionnement avec (interventions à parité entre communes et Grand Lyon) et sans travaux en privilégiant l'offre sociale et très sociale,
- Détermination des priorités d'intervention au sein de la Commission Locale de l'ANAH, dans le cadre de la délégation des aides de l'ANAH au Grand Lyon,
- Mise en place par le maître d'ouvrage, en partenariat, d'opérations telles que PIG ou MOUS qui assurent des actions à la fois ciblées et transversales,
- Désignation d'opérateurs à partir de l'élaboration de cahiers des charges pour l'animation et la mise en œuvre de chacune des opérations.

■ Objectifs intermédiaires

- Création d'outils de communication,
- Mise en réseau des opérateurs.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de logements mobilisés,
- Profils des ménages logés dans les logements,
- Durée et pérennisation de la vocation sociale des logements.

Définir les conditions et les objectifs en matière de vente de patrimoines HLM

■ Contexte

La vente des logements sociaux aux locataires, initiée en 1965, modifiée à plusieurs reprises et, en dernier lieu, par la Loi du 21 juillet 2004 relative à l'habitat est particulièrement encadrée. Elle répond à un triple objectif :

- Permettre à des ménages à ressources modestes d'accéder à la propriété,
- Favoriser la mixité dans les groupes de logements sociaux,
- Dégager des ressources propres en vue de financer partiellement la réhabilitation ou le développement du patrimoine des opérateurs concernés. Dans un contexte de forte tension sur le marché du logement et particulièrement sur le segment du logement locatif social, il apparaît important de définir une stratégie à l'échelle de l'agglomération en matière de vente du parc HLM.

■ Objectifs

Définir les secteurs prioritaires :

- Éviter les secteurs déficitaires en logements locatifs sociaux,
- Éviter les secteurs en difficulté sociale notamment les sites à proximité de copropriétés fragiles ou en difficulté,
- Privilégier les ventes là où la rotation est très faible dans le cadre de plans d'actions globaux à l'échelle d'un quartier.

Vérifier les conditions de faisabilité (état et amortissement des patrimoines, gestion transitoire et ultérieure, etc.).

Prévoir une concertation avec les locataires.

Prévoir une concertation en amont avec les communes l'État et le Grand Lyon.

Définir les règles de reconstitution de l'offre notamment en fonction de la part de logements sociaux dans la commune concernée.

■ Partenaires

État
Conseil général
Communes
ABC HLM
Organismes HLM
Grand Lyon
Communes
ANRU

Chef de projet :

Grand Lyon.

■ Modalités de mise en œuvre

Mettre en place un groupe de travail chargé de proposer une stratégie qui réponde aux objectifs précités.

■ Objectifs intermédiaires

Prise en compte de cette stratégie d'agglomération dans les PSP, les contrats de plan passés avec les offices communautaires et les conventions passées avec les ESH.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de logements vendus annuellement (localisation, typologie, prix)...
- Nombre de logements produits en compensation pour reconstituer l'offre.

Augmenter et diversifier l'offre d'habitat dédiée en réponse aux besoins prioritaires

Répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires, fragilisés par l'évolution des marchés

Mettre en place une stratégie communautaire d'intervention, en location comme en accession

Promouvoir l'accession sociale à la propriété

Ex fiches 20 et 22

Promouvoir une offre d'accession pour les ménages à revenus modestes et moyens

■ Contexte

La très forte hausse des prix des logements neufs depuis 10 ans exclut de l'accession les candidats les plus modestes. L'allongement de la durée des prêts et le faible niveau des taux d'intérêts ne suffisent plus sur le territoire communautaire à solvabiliser les clientèles à revenus proches des plafonds PLUS.

Alors qu'une offre dans l'ancien permettait de répondre à une part des attentes de cette clientèle et permettait un parcours résidentiel ascendant, les niveaux de prix atteints par l'ancien, suivant de plus en plus près ceux du neuf, rendent ce segment d'offre inabordable pour ces ménages, qui se retrouvent « captifs » du parc locatif.

Un système d'aide directe à l'accédant a été mis en place en 2009-2010. Le dispositif Pass-Foncier®, a permis à plus de 1000 ménages d'acquérir un logement neuf. Ce type de dispositif, cumulant des aides multiples (réduction de TVA, prêt à différé de remboursement à taux bonifié, subventions du Grand Lyon) a solvabilisé les primo-accédants, en offrant un parcours résidentiel sécurisé.

Depuis 2007, une part des fonciers maîtrisés (ZAC et foncier communautaire) est dédiée à la production de logements « intermédiaires », qui comprend l'accession « sociale ».

Prix moyens de vente des logements (décembre 2010)

	Neuf		Ancien	
	Collectif*	Individuel	Collectif	Individuel
Lyon	3900/m ²	NS	2680 €/m ²	—
Grand Lyon	3460/m ²	2800 €/m ²	2460 €/m ²	2600 €/m ²

Sources Cecim 2010. * hors stationnement – Perval 2009 (Observatoire Notarial de l'immobilier)

Les effets et les enjeux sont donc de deux ordres :

- Blocage du parcours résidentiel ascendant des locataires à revenus modestes et moyens,
- Rotation du parc social insuffisante et diminution significative du volume d'offre locative sociale annuelle.

■ Objectifs

- Encourager la mise en œuvre de programmes neufs destinés aux accédants à revenus modestes et moyens, en particulier les ménages sous plafonds de revenus PLUS, accession sociale à la propriété sécurisée pour les accédants,
 - Location-accession (PSLA)
- Favoriser ces ménages dans le cadre de la vente des logements HLM,
- Favoriser l'accession dans le parc ancien pour les ménages relevant de plafonds PLUS.

■ Partenaires

État

Conseil régional

ABC HLM

FPI

SACICAP

ADIL 69

Action logement

Organismes et coopératives HLM

Promoteurs privés

Banques

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

Grand Lyon

Communes

ANRU

■ Modalités de mise en œuvre

- Définir les conditions d'aide et le budget nécessaire (soit une aide indirecte à l'acquéreur en réduisant le prix de sortie des opérations, soit une aide directe à la personne en abondant le Prêt à taux zéro plus),
- Définir les secteurs et la nature des produits de l'agglomération à favoriser,
- Définir les objectifs quantitatifs à atteindre.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de ventes en accession « sociale » réalisées, type de ménages concernés, nombre de logements locatifs sociaux libérés, écart de prix de vente par rapport au marché.

Favoriser le développement d'une offre de logement et d'hébergement pour les étudiants

■ Contexte

La Communauté Urbaine de Lyon, le CROUS de Lyon-Saint-Étienne, la DDT et le PUL ont cofinancé en 2004/2005 une étude dressant un état des lieux et un repérage des besoins en matière de logements pour les étudiants dans l'agglomération lyonnaise.

Une population en croissance :

Avec près de 120 000 étudiants en 2003, la population des étudiants du Grand Lyon a cru de manière soutenue (+ 17 % en 6 ans) à un rythme dépassant celui observé au niveau national (+ 6 % sur la même période).

Un parc spécialisé qui n'a pas suivi le rythme de croissance des effectifs :

Parallèlement à l'augmentation des besoins, l'offre dédiée (hors domicile parental et logements diffus privé ou HLM banalisés) ne s'est accru que de 7 %, et de manière différenciée selon les segments :

- Résidences privées : + 13 %,
- Logements CROUS : + 11 %,
- Résidences école : + 3 %,
- Résidences HLM : - 28 %.

Cette offre représente environ 22 000 logements en 2004.

Un contexte du logement privé banalisé qui se durcit :

Le marché locatif privé devient plus difficile d'accès pour les étudiants : hausse des loyers, concurrence avec les jeunes actifs, garanties exigées de plus en plus contraignantes...

Des déséquilibres, amorcés, qui pénalisent les étudiants les moins favorisés :

- Les étudiants peu solvables : offre à vocation sociale insuffisante,
- Les étudiants étrangers, (11 % des effectifs 2004) :
 - Difficulté d'accès au logement : délais d'obtention du titre de séjour, problème de la caution, discrimination d'accès au parc privé),
 - Modalité de gestion de l'offre inadaptée aux courts séjours.

Des déséquilibres dans la répartition spatiale de l'offre :

Un rapport nombre d'étudiants/offre dédiée très contrasté selon les pôles universitaires :

Secteurs	Offre dédiée/nombre étudiants	Secteurs	Offre dédiée/nombre étudiants
Vaulx-en-Velin	35	Rockefeller	13
La Doua	29	Lyon sud	4
Pôle nord ouest	28	Portes des Alpes	2
Lyon centre	21		

Des perspectives importantes de développement du nombre d'étudiants à horizon 2010 :

L'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce PLH conduit à des perspectives de besoins de l'ordre de 4 500 logements, soit environ 750 logements dédiés / an en direction des étudiants.

La répartition estimée de ces besoins futurs serait de l'ordre de :

- 38 % de logements CROUS et HLM (soit 285 logements par an),
- 22 % de logements en résidence école (soit 165 logements par an),
- 40 % en résidences privées (soit 300 par an).

■ Objectifs

Deux axes principaux :

Favoriser le développement d'une offre rééquilibrante :

En direction des étudiants les plus démunis :

- Développer l'offre de logement social pour étudiants (CROUS, opérateurs sociaux) : objectif 100 PLS/an (équivalent à 200 chambres)
- Améliorer l'accès au logement des étudiants étrangers (titre de séjour, cautionnement...).

Sur les secteurs géographiques les moins pourvus :

- Favoriser la création de logements dédiés sur les secteurs Bron/Saint-Priest, Pôle nord-ouest et sud, centre-Lyon et Villeurbanne.
- Accroître la réponse logement pour l'ensemble des publics étudiants :
 - Permettre le développement d'une offre significative au sein de la construction globale de logements,
 - Mobiliser le logement privé diffus en s'appuyant sur un partenariat entre collectivités locales, CROUS et professionnels de l'immobilier,
 - Appuyer les initiatives alternatives qui se développent autour du concept de logement inter-générationnel,
 - Favoriser l'émergence d'une offre souple pour les courts séjours (accroissement des échanges internationaux).

■ Partenaires

État

Grand Lyon

Conseil régional

Communes

CROUS

PUL

Syndicats étudiants

ABC HLM, Organismes HLM

FPI

Promoteurs privés

CNAB

Action logement

Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

À définir

Financeurs :

À définir

■ Modalités de mise en œuvre

- Pérenniser et élargir le partenariat engagé,
- Créer une commission ad hoc pour mener les réflexions et les actions visant à améliorer l'accès des étudiants étrangers au logement,
- Suivre les évolutions de l'offre et de la demande de logements étudiants de manière régulière afin de définir une stratégie d'action,
- Optimiser les financements disponibles : l'objectif de la convention de délégation entre l'état et le Grand Lyon permettra de disposer de financements PLS pour la réalisation de 200 logements dédiés aux étudiants par an pendant 3 ans.
- Orienter la programmation de logements étudiants « PLS » en s'assurant de la maîtrise des niveaux de quittance, permettant l'accès des étudiants boursiers ou des étrangers à revenus modestes,
- Favoriser le développement d'une offre « sociale », par le biais de la mixité avec des opérations privées (VEFA...), ou d'opérations sur les fonciers maîtrisés par les collectivités.

■ Objectifs intermédiaires

Définir une stratégie d'intervention

- Consolider les partenariats,
- Définir les objectifs quantitatifs et les leviers d'actions,
- Estimation des moyens à mobiliser. Mise en œuvre : à partir de 2007.

■ Indicateurs et critères d'évaluation

- Suivi de l'évolution de l'offre dédiée créée, répartition par secteur et par gamme de produits,
- Suivi de l'évolution des effectifs étudiants,
- Suivi de l'évolution de la demande par segment de parc.

Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes et des ménages en mobilité

■ Contexte

Les pôles d'attractivité, le rayonnement et le développement économique qui caractérisent les grandes agglomérations sont facteurs d'une importante mobilité des ménages. La mobilité professionnelle recouvre des réalités variées et concerne massivement les populations jeunes et les personnes seules¹ : mutation professionnelle, apprentissage, formation continue, etc. Les besoins d'hébergement et de logement prennent donc différentes formes : foyers et offre dédiée, résidences services, parc locatif privé, parc social. Parmi les personnes en mobilité, les ménages à revenus modestes, dont font partie la grande majorité des jeunes, subissent de plein fouet les tensions du marché de logement a fortiori lorsque leurs mobilités se font dans un contexte de situation professionnelle précaire (formation, CDD, périodes d'essai, intérim). Indépendamment des aspects économiques liés à l'accessibilité au marché locatif privé pour des ménages à ressources modestes, des pratiques discriminatoires apparaissent (refus des dispositifs mutuels de cautionnement et de garantie tels que locapass) qui durcissent la situation. De plus, les besoins d'hébergement/logement peuvent être brefs (stages) ou intermittents (formation en alternance). Dans ce cas, l'offre adaptée fait alors défaut, les organismes de formation proposant de moins en moins d'hébergements.

■ Objectifs

Des orientations spécifiques doivent être imaginées à court et moyen terme :

- Mobilisation du parc privé et public, production de logements intermédiaires,
- Développement de la capacité d'accueil en hébergements de type foyers, résidences sociales et hôtelières notamment en Foyers de Jeunes Travailleurs pour assurer le rôle de première étape et la rotation,
- Maintien de structures d'accueil et d'information spécialisées et dispositifs d'accompagnement des publics jeunes en particulier.

1. Analyse de l'enquête nationale logement, JC DRIANT, juillet 2005.

■ Partenaires

Communes
URFJT
Foyers et structures d'hébergement de jeunes
ABC HLM
Organismes HLM
FPI
Promoteurs privés
Action logement
Collectif logement Rhône
CCLAJ
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional

■ Modalités de mise en œuvre

Dresser un état des lieux des besoins non couverts par l'offre actuelle, publique ou privée, et déterminer des orientations de travail et de production. Une analyse de la demande existe, notamment par la source de l'Observatoire de l'Habitat Transitoire, mais cette analyse concerne les personnes se présentant physiquement dans des établissements d'accueil de type foyers. La demande des ménages en mobilité n'apparaît pas forcément.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de solutions produites et diversité de l'offre,
- Recensement plus organisé des besoins,
- Enquêtes de besoins et de satisfaction auprès de structures de formation ou d'entreprises.

Prendre en compte le vieillissement et le handicap

■ Contexte

L'espérance de vie a dépassé les 80 ans pour la première fois en France en 2004. Les prévisions récentes de l'INSEE en la matière montrent qu'elle continuera à augmenter d'ici 2030 et atteindrait 82 ans pour les hommes et 87 ans pour les femmes, à cet horizon. Les projections de l'INSEE au niveau national prévoient à l'horizon 2050 un doublement du nombre de personnes de 60 à 74 ans, un triplement des 75-84 ans et un quadruplement des 85 ans et plus.

En 2007, on estimait à environ 185 000 le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus dans le Grand Lyon (10 000 de plus qu'en 1999). En 2020, leur nombre attendrait près de 246 000 personnes. Dans le même temps, les personnes âgées de 85 ans ou plus seront presque deux fois plus nombreuses : leur nombre passerait de 18 500 à 32 500.

Dans le même mouvement, l'âge de la dépendance recule. Non seulement les travaux prospectifs montrent que la population française vieillit, mais ils soulignent que l'écrasante majorité demeurera dans son logement malgré la montée des handicaps liés au grand âge. Aujourd'hui 95 % des Français vieillissent à domicile. Le phénomène inéluctable de « gérontocroissance » (augmentation du nombre de ménages âgés – plus de 60 ans – et de ménages très âgés – plus de 85 ans – dans la population globale) a un impact quantitatif et qualitatif sur les besoins en logement, dont certains effets seront considérables. Le phénomène génère une augmentation du nombre de ménages. Mécaniquement les besoins en logement augmentent et exacerbent les déséquilibres entre l'offre et la demande. Seule l'accélération de la construction de logements neufs en France parviendra à compenser durablement ces écarts. C'est l'une des raisons pour lesquelles les objectifs de construction neuve dans l'agglomération lyonnaise sont revus à la hausse dans le présent Programme Local de l'Habitat, par rapport aux rythmes antérieurs.

Une autre évolution récente qui accompagne le vieillissement de la population et risque de se confirmer dans les années à venir est celle de la solvabilité des ménages âgés. La plupart des experts estiment que le mouvement de hausse des revenus des retraités arrive à son terme. La propriété du logement ne protège pas les personnes âgées du mal logement. Parmi les ménages âgés dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté, 84 % sont propriétaires de leur logement ou logés gratuitement.

Cette question de la baisse probable de la solvabilité d'une partie au moins des seniors est à prendre en compte dans une agglomération comme celle lyonnaise marquée par une crise du logement financièrement accessible.

L'analyse et l'anticipation de ces effets par des actions appropriées en matière de politiques de l'habitat deviennent indispensables.

Concernant le handicap, en application de l'article L 46 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la Commission intercommunale d'accessibilité a pour mission entre autres :

- De constater l'état d'accessibilité du bâti existant et de faire toutes propositions utiles en ce domaine,
- D'établir un système de recensement de l'offre de logement accessible.

Depuis 2008 existe une Commission Intercommunale d'Accessibilité organisée par le Grand Lyon et dont le « groupe logement », créé en 2009, réunit des acteurs de la chaîne du logement et des associations représentant des personnes handicapées.

Ce groupe de travail a partagé un diagnostic commun sur la question de l'accessibilité au logement et pris connaissance de la Charte de l'habitat adapté mise en place par le Conseil Général.

■ Objectifs

Le vieillissement 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.

En particulier, c'est dans le parc privé que cette problématique s'avère plus complexe, du fait de l'hétérogénéité et de l'éclatement du secteur, de la typologie des logements (individuels/collectifs, localisation, ancienneté) et parce que les moyens d'action des pouvoirs publics y sont plus limités.

En termes d'adaptation des logements, les locataires âgés de logements anciens dans le secteur privé constituent une population particulièrement sensible.

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**.

Plus globalement, les interventions en matière d'adaptation du parc existant et le développement d'une offre neuve adaptée doivent permettre d'éviter la saturation du parc social, confronté à une demande croissante d'accès de la part de retraités paupérisés. Il est essentiel que ce dernier puisse maintenir sa vocation à loger des jeunes ménages et ainsi jouer son rôle d'étape du parcours résidentiel.

L'ampleur des besoins à venir rend indispensable une démarche opérationnelle qui sera à conduire à l'échelle de l'agglomération pour définir les actions appropriées :

- Adapter l'offre neuve et le parc existant à la perte de mobilité des personnes liée au grand âge ou aux handicaps pour favoriser le maintien à domicile,
- Contribuer, dans le cadre du schéma départemental gérontologique, à la programmation du développement d'une offre d'hébergement et d'accueil spécialisée, cohérente avec les besoins (besoins quantitatifs et localisés dans les différents secteurs de l'agglomération).

■ Partenaires

État

Conseil Régional

Conseil Général

Grand Lyon

Communes

ABC

HLM

FPI

CNAB

UNPI

Collectif logement Rhône

Organismes HLM, Structures et établissements d'accueil

Associations spécialisées

Chef de projet :

À définir

Financeurs :

À définir

■ Modalités de mise en œuvre

- Concernant le vieillissement, affiner la connaissance de la situation dans l'agglomération lyonnaise,
- Concernant le handicap, poursuivre le travail du groupe logement de la Commission Intercommunale d'Accessibilité et organiser la mise en œuvre d'un système de recensement de l'offre de logement accessible sur le Grand Lyon.

■ Objectifs intermédiaires

Évaluation des besoins d'évolution du parc de logement face au vieillissement des ménages et au handicap

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de bénéficiaires de dispositifs de maintien à domicile et évolution,
- Structure des ménages par âges et évolution (prospective),
- Indice de vieillissement par secteurs PLH et par communes (60 et + ; 85 et + / moins de 20 ans),
- État de confort et d'accessibilité du parc de logement public et privé,
- Suivi évolution et adaptation du parc,
- Recensement de l'offre existante en matière d'accueil et d'hébergement spécifiques,
- Suivi développement offre spécifique nouvelle.

Adapter l'offre en logement aux évolutions démographiques et de modes de vie

■ Contexte

Remarquée pour l'amélioration évidente de ses qualités formelles, l'architecture de l'habitat social est aussi souvent critiquée pour son organisation intérieure stéréotypée et mal adaptée à des besoins spécifiques, ceux des familles nombreuses, des familles recomposées par exemple. La question du logement est étroitement liée à celle des modes de vie. Ceux-ci évoluent et ont nécessairement des impacts sur les espaces et leurs usages. Nombre de chercheurs et d'architectes constatent qu'ils ne sont pas ou peu pris en compte dans la production de logements qu'elle soit publique ou privée. Nous pouvons entre autre évoquer :

- L'évolution des structures familiales qui soulève la question de l'autonomie des jeunes adultes ou des ascendants au sein du foyer. De même les familles recomposées posent la question des pièces supplémentaires afin de répondre à la présence (ponctuelle ou pas) d'enfants et ses conséquences : besoin de chambres, de lieux de travail, de rangements supplémentaires. Pour les familles nombreuses le séchage du linge devient également crucial,
- L'importance de la prise des repas et du temps qui leur est consacré. Le repas est redevenu un acte de communication et d'échanges, un moment affectif important. La cuisine évolue donc vers un lieu de sociabilité et ne doit plus être seulement un lieu technique,
- L'importance accrue de la prise en compte de soi et des soins du corps,
- L'augmentation du travail professionnel au sein du logement,
- Le développement des activités de semi-loisirs,
- De plus les modifications structurelles progressives de la démographie avec la baisse tendancielle de la taille des ménages, le vieillissement de la population et la mobilité croissante des ménages, font face à des conditions de production qui évoluent :
 - Des réserves foncières en réduction,
 - Des prix des terrains en forte hausse,
 - Une exigence de mixité sociale,
 - Des enjeux de Haute Qualité Environnementale. Ces différents phénomènes ne sont pas sans conséquence sur l'évolution de la demande et la réponse à apporter en terme de produits-logements et nécessitent, pour certains segments, des adaptations par rapport aux produits traditionnellement développés. Ces évolutions justifient notamment l'adaptation des conceptions intérieures du logement différentes comme le retour de la cuisine comme pièce à vivre, les espaces ouverts et conviviaux, la suppression des circulations qui consomment de l'espace, un travail sur les volumes et la lumière. Mais également sur l'évolution du logement dans le temps et son adaptation à différents types de ménages (besoins de pièces d'accueil temporaire pour grands enfants, jeunes filles au pair, parent âgé, studeuses indépendantes etc.).

■ Objectifs

Mieux répondre aux besoins des familles nombreuses

Dans le cadre de la Conférence d'agglomération de l'habitat une réflexion a été engagée sur l'aspect qualitatif de la production, et notamment sur la conception et l'organisation des grands logements :

- En effet les grands logements font l'objet d'une forte pression de la demande, à laquelle il est très difficile de répondre compte tenu d'un manque de production. À cela s'ajoute une mobilité réduite des locataires de ce type de logements d'où un faible niveau de remise en location,
- Les grands logements sont donc insuffisants en volume mais également souvent mal adaptés d'un point de vue qualitatif. A partir de ce constat, le groupe de travail a donc réfléchi à des principes de conception permettant d'optimiser l'habitabilité des grands logements. Les propositions faites constituent une base de travail permettant d'engager une réflexion commune avec les bailleurs.

■ Partenaires

Conseil régional

Conseil général

ANAH

Communes

ABC HLM

FPI

UNPI

CNAB

Ordre des architectes

CAUE

Collectif logement Rhône

Organismes HLM

Promoteurs privés

Associations d'insertion par le logement, Architectes et maîtres d'œuvre (autres.... vieillissement...)

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

- Promouvoir une réflexion sur la conception des logements neufs ou l'adaptation du parc ancien : familles nombreuses et / ou recomposées, cohabitation intergénérationnelle, modularité / évolution du logement dans le temps.
- Poursuivre la réflexion engagée avec les bailleurs sociaux sur la question des grands logements. La base de ce travail partenarial pourrait être l'engagement d'une étude qualitative plus poussée concernant notamment la recherche du meilleur rapport entre surface, type de logement, coût quittancé au locataire et coût de production du logement afin de finaliser la rédaction d'un cahier des charges spécifique aux grands logements.

■ Objectifs intermédiaires

- Formalisation d'un cahier des charges spécifique aux grands logements,
- Identification des expérimentations et des dispositifs innovants d'accompagnement.

Favoriser un cadre de vie attractif, mieux desservi en transports en commun, tout en optimisant les capacités résidentielles de l'agglomération

Atteindre une meilleure qualité et durabilité dans le logement

Maintenir un effort constant en faveur de la réhabilitation du parc HLM

Poursuivre la mise en œuvre de la gestion sociale et urbaine de proximité

Gérer les risques et les nuisances au mieux de l'intérêt des habitants.

Développer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle

■ Contexte

Dès 1997, le Grand Lyon a expérimenté le développement de logements alternatifs à l'individuel pour concilier les besoins des ménages, une bonne insertion dans le tissu urbain et assurer une consommation économe des ressources foncières de l'agglomération. Cette démarche a conduit au développement de logements de type « maisons urbaines » sur différents secteurs de l'agglomération, sur des terrains en ZAC.

- En 1997 : consultation d'opérateurs et d'architectes sur les terrains des collectivités,
- En 1998 : réservation de terrains dans les projets urbains.

Bilan : 430 logements sont issus de cette démarche répartis sur 12 opérations dans 7 communes.

Cette expérience a prouvé qu'il était possible de réunir deux objectifs : satisfaire une clientèle demandeuse de logements individuels avec une réponse en produit intermédiaire adaptée à leur budget en travaillant en amont avec les promoteurs.

Le caractère durable d'un bâtiment ou d'un quartier ne se limite pas à l'évaluation de ses performances énergétiques et économiques. Il doit s'inscrire dans la ville, et concourir par sa forme et son usage à satisfaire les besoins des générations futures. À l'échelle de l'aire urbaine, en moins de 40 ans la surface consommée par l'urbanisation a augmentée de 140 % quand la population s'est accrue de 60 %...

Une reconquête territoriale à organiser pour maîtriser l'étalement urbain :

- Les besoins en logements neufs s'accroissent sous l'effet combiné de la croissance endogène du nombre de ménages et de l'attractivité de l'agglomération,
- Les logements individuels sont de grands consommateurs d'espace et la pression foncière s'accroissant sous l'influence de l'accroissement de la demande, renchérit le prix du foncier. Les ménages s'éloignent pour pouvoir accéder à des logements adaptés à leurs possibilités financières.

Cet étalement urbain génère un accroissement du trafic automobile et des surcoûts environnementaux et d'infrastructures.

Des besoins en logement qui évoluent :

Les populations âgées vont continuer à s'accroître et seront de plus en plus demandeuses de logements autre que l'individuel, La taille des ménages se réduit et les logements individuels classiques ne répondent pas aux attentes des petits ménages. Les prix du foncier conduisent les ménages à la recherche de logements individuels et à réduire leurs souhaits en surface de terrain pour trouver des produits compatibles avec leur budget.

■ Objectifs

Systématiser l'optimisation des surfaces constructibles sur les parcelles à vocation d'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire afin de rentabiliser le foncier disponible :

- Sur les zones classées en UD au PLU et de manière prioritaire,
- Sur les secteurs où le foncier est rare, pour optimiser les dernières ressources des communes,
- Sur les secteurs où il est plus disponible (secteurs en mutation), pour maîtriser les coûts de sortie et satisfaire aux besoins des ménages à revenus faibles et intermédiaires. Promouvoir le développement de ce type de produits sur l'ensemble du territoire.

■ Partenaires

État

Communes

Conseil régional

ABC HLM

FPI

Ordre des architectes

URCMI

SNAL

CAUE

ALE

ADEME

Organismes HLM

Promoteurs privés

Architectes

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Modalité de mise en œuvre

- Créer un « référentiel » d'opérations existantes, en profitant de l'expérience acquise sur le Grand Lyon et d'autres agglomérations françaises afin de présenter et sensibiliser les élus et la population sur le concept d'habitats alternatifs à l'individuel,
- Monter des opérations « denses », exemplaires du point de vue de l'intégration et de la forme urbaine, de la qualité architecturale et de la qualité de vie dans le cadre d'opérations pilotes sur les « Formes Urbaines adaptées aux nouveaux modes de vie ». À ce titre, les opérations d'initiative communautaire seront mises à contribution en priorité.

Lien fiche n° 26 : prise en compte des évolutions démographiques et modes de vie.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombres d'opérations/nombre de logements développés annuellement sur le périmètre du Grand Lyon,
- Densité à l'hectare,
- Poids de la production sur le marché du logement neuf du Grand Lyon.

Généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon

■ Contexte

L’empreinte écologique évalue la surface nécessaire à une population pour satisfaire sa consommation de ressources et ses besoins d’absorption des déchets. Chacun des 6 milliards d’habitants de la planète « dispose » à ce jour de 1,9 ha pour subvenir à ses besoins. L’empreinte écologique du Grand Lyon s’élève à 4,89 ha (de l’ordre de 5,26 au niveau national) soit 2,5 fois ce dont dispose en moyenne chaque habitant de la terre. Afin de participer et de répondre aux objectifs de préservation de l’environnement, le Grand Lyon a fait du développement durable un axe fort de sa politique. L’agenda 21 communautaire voté en Conseil communautaire le 18 mai 2005 présente les grands principes qui fondent l’action de la communauté urbaine et contient un plan d’action. Le référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements neufs a été réalisé à la suite du projet européen Restart « habitat performant » et vise à :

- Promouvoir la production d’un habitat performant, faible consommateur d’énergie et respectueux de l’environnement,
- Renforcer le confort intérieur des logements et réduire significativement le niveau des charges, tout en maîtrisant les prix de revient.

Ce document est entré en vigueur en 2005 et s’applique depuis dans les cas suivants :

- Sur l’ensemble des opérations d’aménagement initiées par la Communauté urbaine,
- Sur les terrains vendus par la Communauté urbaine à des opérateurs publics ou privés, hors opérations d’aménagement,
- Sur les programmes de logements sociaux neufs (hors acquisition / amélioration et foyers) financés sur le territoire de l’agglomération depuis 2007.

L’agenda 21 s’est fixé pour objectif de :

- Diffuser le référentiel habitat durable à l’ensemble des partenaires locaux,
- Passer d’une phase d’expérimentation à une phase de généralisation du référentiel,
- À plus long terme adapter le référentiel à l’habitat existant.

■ Objectifs et description du dispositif

- Généraliser la démarche d’analyses environnementales et urbaines (AEU) sur les fonciers maîtrisés par les collectivités et aménageurs,
- Mobiliser l’ensemble des maîtres d’ouvrages publics et privés pour produire des opérations neuves répondant aux exigences du référentiel habitat durable,
- Faire de l’application du référentiel habitat durable une condition de cession des terrains communautaires,
- Suivre l’application du référentiel habitat durable dans la production de logements sociaux et privés sur des terrains maîtrisés par la collectivité et étudier les conditions d’octroi des aides publiques.

■ Partenaires

FPI
ABC HLM
ALE
Ordre des architectes
Opérateurs publics et privés
Aménageurs
CAUE
ADEME
Conseil Régional
Architectes et maîtres d'œuvre

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Communes
CDC
ADEME
ABC HLM

■ Modalités de mise en œuvre

- Généralisation des missions d'analyses environnementales et urbaines dans le cadre des études de faisabilité préalables à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement,
- Possibilité d'assistance méthodologique du Grand Lyon, en partenariat avec l'ALE, aux aménageurs (cahier des charges consultation des équipes constructeurs/ maîtrise d'œuvre, mise au point de critères de sélection favorisant le choix d'équipes proposant un engagement fort en matière de qualité environnementale des bâtiments ...)
- Possibilité d'assistance aux opérateurs sociaux ou privés afin de permettre la généralisation de l'application du référentiel habitat durable,
- Consultation des opérateurs dans le cadre de la cession de terrains communautaires intégrant des prescriptions en matière d'analyse environnementale et un engagement de principe sur le référentiel habitat durable,
- Mise en place d'un groupe de travail, avec les opérateurs sociaux, ABC HLM et les promoteurs privés, chargé d'analyser les coûts liés à la mise en œuvre du référentiel « habitat durable », et permettant d'étudier les conditions de leur financement.

■ Objectifs intermédiaires

- Mise au point d'une démarche Analyse des coûts et des modalités de financement de la démarche « habitat durable » pour les opérateurs sociaux et privés,
- Définition des moyens permettant :
 - De prendre en compte les éventuels surcoûts liés à l'introduction de la qualité environnementale dans les programmes de logements sociaux,
 - Puis de veiller à la mise en œuvre et au respect des exigences du référentiel « habitat durable ».

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre d'opérations en « référentiel habitat durable »,
- Gains sur les montants de charges,
- Évaluation des surcoûts de production,
- Enquête de satisfaction auprès des locataires occupants,
- Évaluation et suivi des usages.

Conduire les propriétaires privés vers une meilleure performance énergétique des logements et des immeubles d'habitation existants

■ Contexte

La consommation d'énergie pour des secteurs résidentiels et tertiaires représente en France 43 % de la demande finale en énergie. Le secteur des bâtiments présente l'un des plus grands potentiels pour l'efficacité énergétique et la réduction de l'émission des gaz à effet de serre et représente un enjeu fort en faveur du développement durable. Dans les patrimoines existants, les efforts doivent être portés sur la rénovation et l'isolation du bâti, ainsi que sur le remplacement des installations de chauffage vétustes et inefficaces.

■ Objectifs

Inscrire l'objectif d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le contexte de l'élaboration du Plan climat

Les premières conclusions du Plan climat, qui a fait l'objet d'ateliers de concertation en 2010, font apparaître des objectifs quantitatifs de rénovation de l'habitat ambitieux à l'échelle de l'agglomération. Ce poste d'intervention pourrait atteindre les objectifs de baisse de plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2020.

Par ailleurs la lutte contre la précarité énergétique est également l'un des objectifs à atteindre dans le cadre de ce type d'intervention. La nouvelle réglementation de l'ANAH, au 1^{er} janvier 2011, propose une aide à la solidarité écologique qui répondra en partie à cette préoccupation et qui sera complétée par des aides locales.

Si ce n'est quelques premières expérimentations, il y a ce jour peu d'interventions locales pour améliorer la performance énergétique des logements, l'objectif prioritaire d'intervention dans le parc privé étant social.

Conduire des expérimentations dans le parc privé existant

L'étude action sur le quartier Sainte Blandine – Lyon 2^e

Cette expérimentation a pour but de construire un modèle de réhabilitation très performante sur 3 à 5 immeubles entre 2009 et 2011 afin d'éprouver les solutions techniques, sociales, financières et juridiques possibles pour l'éco rénovation des immeubles d'habitation, en particulier en copropriété.

Le groupement en charge de l'animation a proposé une typologie de bâtis et les solutions techniques afférentes en fonction des contraintes, notamment architecturales en 2010. La budgétisation des travaux nécessaires et les solutions de financement existantes sont à construire courant 2011, ainsi que la répliquabilité de l'expérimentation à une échelle plus grande.

L'expérimentation d'un PIG « performance énergétique des logements » de Vénissieux

À partir de l'initiative de mise en place d'une OPATB, par la Ville de Vénissieux, la Communauté urbaine propose de mettre en place un Programme d'intérêt général pour la performance énergétique des bâtiments d'habitation privé existant.

La désignation d'une équipe d'animation en 2011 permettra une première étape de diagnostics et de propositions d'intervention. Un programme d'actions sera ensuite déterminé en vue de la réhabilitation performante énergétiquement de l'habitat sur ce secteur.

La conduite de ces opérations doit permettre de :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie en tenant compte des objectifs fixés par le plan climat,
- Construire un modèle économique, financier, juridique et partenarial de réhabilitation performante des logements,
- Prendre en compte les aspects de performance énergétique au sein des interventions impulsées par le Grand Lyon et l'État en matière de requalification de l'habitat ancien,
- Sensibiliser, éduquer, former les différents acteurs en les accompagnant dans leurs opérations.

■ Partenaires

État

Communes

Conseil régional

ABC HLM

Ordre des architectes

URCMI

SNAL

CAUE

ALE

ADEME

Organismes HLM

Promoteurs privés

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Objectifs intermédiaires

- Détermination des priorités d'intervention et des territoires où pourraient être mis en place de nouvelles actions,
- Actions de sensibilisation des professionnels, des opérateurs, des représentants de propriétaires et des propriétaires à la prise en compte de la qualité énergétique des bâtiments dans les travaux de réhabilitation,
- Prise en compte plus systématique dans les opérations de la qualité énergétique des bâtiments,
- Détermination d'un modèle économique de la réhabilitation performante des logements.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés au niveau de la qualité énergétique,
- Nombre de ménage sortis d'une situation de précarité énergétique,
- Mesure de la baisse globale de consommation énergétique et d'émission des gaz à effet de serre,
- Nombre de nouvelles opérations mises en place.

Poursuivre les missions d'accompagnement et de prévention dans les copropriétés fragiles ne nécessitant pas d'interventions lourdes sur le bâti

■ Contexte

Les politiques préventives visent à prévenir la fragilisation du parc en copropriété récente (années 1960-1970).

Elles s'appuient, en amont, sur le repérage de copropriétés donnant des signes de fragilité, permettant la mobilisation des partenaires et la définition de stratégies d'interventions.

Elles s'inscrivent dans un contexte qui peut prendre différentes formes : prévenir ou accompagner des interventions curatives.

Certaines caractéristiques des copropriétés déclenchent la décision d'une intervention publique à titre préventif, telles que :

- Dysfonctionnement des structures de copropriété,
- Problèmes de relations sociales dans le quartier,
- Dévalorisation sur le marché.

■ Objectifs

Les missions d'accompagnement consistent en différents points d'action à :

- Informer et former les copropriétaires, locataires et syndics,
- Inciter à une gestion patrimoniale prévisionnelle : le plan de patrimoine des copropriétés,
- Améliorer la gestion et le suivi des charges et des impayés,
- Inciter à la réalisation de petits travaux,
- Prévenir ou traiter des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement,
- Prévenir les fragilités liées aux mutations,
- Favoriser la reprise en main par les habitants de leur vie sociale.

Trois missions d'accompagnement ont déjà été expérimentées : une sur le quartier de la Duchère dans le 9^e arrondissement de Lyon, concernant deux copropriétés attenantes, une sur la commune de Vaulx-en-Velin et une en cours à Villeurbanne.

■ Partenaires

UNPI
CNAB
FNAIM
Syndics de copropriété
Collectif logement Rhône
Propriétaires privés
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Communes
ANAH

■ Modalités de mise en œuvre

- Repérage et diagnostic sur les dysfonctionnements de copropriétés,
- Choix d'un opérateur pour mener les missions d'accompagnement,
- Appui aux instances de copropriété pour améliorer le fonctionnement des conseils syndicaux et les placer dans une dynamique de fonctionnement autonome,
- Améliorer la gestion des copropriétés par un suivi des charges et des impayés,
- Veille sur les mutations et la valeur immobilière des copropriétés,
- Soutenir le cadre de vie et développer du lien social,
- Mobiliser les aides possibles, telles que le Fonds de Solidarité Logement en cas de situation d'endettement ou de difficultés particulières des ménages dans leurs démarches liées au logement.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Bon fonctionnement des instances de copropriété, élaboration d'un plan de patrimoine, provisions pour travaux,
- Baisse voire disparition des impayés de charges,
- Valeur immobilière des immeubles en adéquation avec le reste du quartier,
- État correct ou bon du bâti et des espaces communs.

Expérimenter la mise en place d'un PIG Cité Ouvrière : l'exemple de la cité Berliet à Saint-Priest

■ Contexte

À Saint-Priest, la cité Berliet, est un exemple des cités ouvrières construites par les entreprises pour leurs salariés et retraités. En 2002, un opérateur immobilier, Investim, a acquis le patrimoine immobilier de 354 logements et a formulé une offre de vente aux locataires. En 2005, les trois quarts des habitants de la cité sont devenus propriétaires de leurs logements. L'office HLM Portes des Alpes a acquis l'intégralité du patrimoine restant non vendu.

Les voiries et réseaux de la cité appartiennent à la Communauté urbaine de Lyon. La ville de Saint-Priest est devenue propriétaire de certains des espaces publics.

Les nouveaux propriétaires occupants, auparavant locataires, disposent pour la plupart de revenus intermédiaires et sont souvent endettés par leur acquisition récente. Ils ont des difficultés à faire face aux travaux de réhabilitation nécessaires, alors qu'ils ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH.

■ Objectifs

Un besoin important de travaux a été mis en évidence dans une étude préalable : réseaux, assainissement, isolation, électricité... La réforme des outils d'intervention en faveur de l'habitat privé a permis la mise en place d'un PIG « cités ouvrières » dont la Cité Berliet constitue le premier exemple d'application pour l'agglomération.

Il vise à :

- Permettre la solvabilisation et l'accompagnement dans leurs démarches des occupants,
- Prévenir et traiter les éventuels désordres du bâti, résorber sa vétusté,
- Améliorer le confort des logements et des parties communes et leur qualité environnementale et énergétique,
- Renforcer la gestion des copropriétés.

Cette expérimentation sur une cité ouvrière sera reproduite dans l'agglomération si elle démontre son efficacité par rapport aux objectifs fixés et dans les cas où une intervention publique s'avère nécessaire dans d'autres ensembles immobiliers de ce type.

■ Partenaires

Conseil général
UNPI
FNAIM
CNAB
Syndics de copropriété
Action logement
Banques
Caisses de retraite

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Communes
ANAH

■ Modalités de mise en œuvre

Un opérateur a en charge la mobilisation des partenaires privés et institutionnels, en vue de :

- Réaliser un diagnostic technique et social des copropriétés,
- Accompagner les nouveaux accédants dans leurs démarches techniques, administratives et financières pour améliorer leur condition d'habitat.

■ Objectifs intermédiaires

État des lieux, repérage et connaissance des besoins, détermination des modes d'intervention.

■ Indicateurs et critères d'évaluation

- Solvabilisation des occupants,
- Nombre de logements réhabilités,
- Réhabilitation des parties communes.

Réhabiliter et entretenir le patrimoine locatif social

■ Contexte

Le maintien du parc social existant à un bon niveau de qualité, par réhabilitation, restructuration ou maintenance, constitue une condition essentielle de la qualité de vie des habitants et ainsi de l'attractivité de l'agglomération, tout en étant un critère de bonne gestion du patrimoine et donc de pérennité des organismes HLM. Les organismes HLM ont été incités, notamment par l'État, à se doter d'un outil appelé Plan Stratégique de Patrimoine qui vise à formaliser des objectifs stratégiques, à les décliner en termes d'objectifs opérationnels et à identifier les moyens nécessaires pour les atteindre. Ils visent à expliciter à la fois les évolutions du périmètre du patrimoine (achat, construction, vente, démolition) mais aussi les besoins du parc existant (restructuration, réhabilitation, réparation, entretien). Le diagnostic qui sert de base aux PSP se fonde sur une analyse technique de chaque immeuble, mais aussi sur un diagnostic social de leur peuplement, tout en tenant compte de leur environnement et notamment des marchés locaux de l'habitat. Ces plans stratégiques doivent faire l'objet d'une concertation avec l'État et les collectivités locales pour leur élaboration comme pour leur actualisation et le suivi de leur mise en œuvre, notamment au regard des aides publiques qui seraient mobilisées pour cela. On recense au 1^{er} janvier 2004, 120499 logements locatifs sociaux (dont 8463 logements spécifiques). Près de la moitié des logements familiaux date des années 1960-1977 alors que la part des logements récents (après 1990) atteint seulement 17 %. Au 31 juillet 2005 les PSP existants recensaient un besoin de réhabilitation pour 7493 logements (dont 44 % situés en ZUS) pour la période 2005/2010 dont plus de 3000 logements en PALULOS, le reste se déclinant entre les Prêts à l'Amélioration et les grosses réparations. Ceci correspond à un rythme annuel de réhabilitation sur cinq ans de près de 1500 logements dont 600 feraient l'objet d'une demande de PALULOS.

■ Objectifs

Conforter les PSP comme outil stratégique d'orientation

- Pérenniser l'utilisation de cet outil,
- Développer la concertation avec les partenaires autour de leur élaboration, de leur actualisation et de leur mise en œuvre.

Réhabiliter avec la PALULOS

Les priorités pour la réhabilitation du parc sont par ordre décroissant :

- Les immeubles situés dans les sites prioritaires de la politique de la ville, dans le cadre des projets urbains,
- Le patrimoine de la SA Gabriel Rosset (encadrement Caisse de Garantie pour le Logement Locatif Social),
- Les foyers de travailleurs migrants inscrits dans le Plan de traitement des Foyers de travailleurs migrants,
- La sécurisation des foyers et des ascenseurs,
- Les immeubles situés en dehors des sites prioritaires de la politique de la ville dont la réhabilitation a été retardée en raison de la priorité accordée aux autres les années précédentes.

La convention de délégation de compétence en matière d'aide au logement, passée entre l'État et le Grand Lyon, identifie pour la période 2006 / 2008, le financement en PALULOS de 726 logements. Il s'agit de logements en foyers de travailleurs migrants, de logements de la SA HLM G. ROSSET et de logements de foyers de jeunes travailleurs. Au-delà de ces priorités d'autres opérations pourront être subventionnées, dans la limite de 600000 euros par an. Ces dernières concerneront plus particulièrement les PALULOS communales, les quartiers de catégorie 1 et 2 du contrat de ville, hors ZUS, les mises aux normes de sécurité de foyers et d'ascenseurs ainsi que des opérations de PALULOS communale ou non situées dans la géographie prioritaire du contrat de ville mais présentant un ensemble de fragilités remarquables.

Améliorer durablement la qualité des logements et faire bénéficier aux locataires des économies dégagées

- Baisse des charges après réhabilitation,
- Formalisation d'un référentiel «Habitat durable» pour la réhabilitation.

Développer et / ou améliorer la concertation avec les habitants

- Capitaliser les démarches existantes,
- Améliorer la concertation sur la base d'un guide méthodologique, par exemple,
- Généraliser les enquêtes de satisfaction.

■ Partenaires

Grand Lyon
Conseil régional
Conseil général
Communes
ABC HLM
Collectif logement Rhône
Organismes HLM
Associations de locataires

Chef de projet :

À définir

Financeurs :

État
Organismes HLM
CDC
Action logement
ANRU

■ Modalités de mise en œuvre

- Instaurer des rencontres régulières avec les bailleurs sociaux sur la question des PSP.
- Organiser avec les partenaires un groupe de travail relatif aux aspects qualitatifs de la réhabilitation.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Suivi de l'actualisation des PSP,
- Nombre annuel de logements faisant l'objet d'une réhabilitation (PALULOS, PAM GR / nature des travaux, / localisation / loyers + charges avant et après travaux, nature des travaux...),
- Enquêtes de satisfaction auprès des locataires.

Poursuivre la mise en œuvre de la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité en quartiers politiques de la ville

■ Contexte

La gestion sociale et urbaine de proximité, inscrite dans les objectifs prioritaires du contrat de ville 2000–2006, vise à améliorer la vie quotidienne des habitants et l'attractivité des territoires, en identifiant un véritable projet de gestion sur chacun d'entre eux. L'évaluation faite en 2003 a montré l'intérêt de ce programme (démarche opérationnelle et partagée, actions originales et innovantes...) qui contribue à un niveau global d'entretien satisfaisant des quartiers sociaux du contrat de ville. Les axes à développer ont également été pointés notamment pour le développement d'objectifs territorialisés et l'association des habitants à cette démarche.

■ Objectifs

Afin de pérenniser les actions entreprises dans le contexte de transformation des quartiers et de renouvellement urbain, il s'agit à travers ces projets territorialisés de gestion de replacer l'habitant locataire au centre des interventions, en se focalisant notamment sur son environnement et sur le service rendu :

Amélioration et entretien du cadre de vie quotidien :

- Renforcer l'entretien et remettre en état les parties communes ou les espaces publics qui le nécessitent, en articulant les interventions des divers intervenants,
- Maintenir les investissements déjà réalisés, avec en amont l'organisation durable de leur gestion et de leur fonctionnement,
- Contribuer à améliorer l'attractivité des logements qui – au delà des opérations d'investissement réalisées – dépend fortement de la qualité du service rendu sur le terrain,
- Maintenir la gestion des sites notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, en attente des démolitions et des nouveaux investissements.

Rapprochement entre institutions gestionnaires et habitants-usagers :

- Améliorer l'accueil des habitants et renforcer de façon plus générale la présence humaine afin de limiter le sentiment d'insécurité et d'améliorer le lien social,
- Améliorer la réactivité en termes de réponses aux dysfonctionnements. Concrètement, les programmes de gestion urbaine et sociale de proximité :
 - S'appliquent à l'échelle d'un quartier, d'un sous-quartier ou d'un groupe HLM, voire d'un ensemble de copropriétés dégradées,
 - Supposent une forte participation des bailleurs, des services communaux, de la Communauté urbaine et des habitants.

Les actions inscrites concernent des compléments aux dispositifs existants relatifs à :

- L'appui temporaire (2 à 3 ans) à la création de postes sur de nouveaux métiers par les bailleurs sociaux,
- Des actions de formation (concernant le personnel des bailleurs, mais aussi les locataires organisés en associations).

■ Partenaires

Conseil régional
Conseil général
ABC HLM
Associations de locataires

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Conseil régional
Grand Lyon
Communes en Contrat Urbain de Cohésion Sociale
Organismes HLM
ANRU

■ Modalités de mise en œuvre

Contractualisation de convention de GSUP entre l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sur l'ensemble des quartiers en contrat de ville (habitat social, copropriétés dégradées) avec des actions portées par les bailleurs sociaux, les communes.

■ Objectifs intermédiaires

- Poursuivre systématiquement dans le cadre des projets de restructuration urbaine, la définition d'une nouvelle répartition foncière entre collectivités et organismes HLM et l'amélioration des services urbains,
- Soutenir les réflexions d'amélioration de la mise en commun de moyens de gestion par les organismes HLM sur les sites où plusieurs organismes sont présents,
- Soutenir, dans les sites où la situation est particulièrement difficile ou bien dans ceux où un nombre de bailleurs particulièrement important peut le justifier, des transferts ou échanges de patrimoine entre organismes bailleurs,
- Impliquer les habitants dans la réduction des dysfonctionnements et la conduite de ces actions.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Réaliser de façon systématique un diagnostic partagé entre les acteurs et les habitants sur les dysfonctionnements et les moyens affectés,
- Renforcer l'association des habitants à la mise en œuvre des conventions suivant des modalités à préciser avec eux site par site,
- Évaluer de façon spécifique des programmes de gestion urbaine de proximité.

Prendre en compte la question des risques technologiques dans les périmètres concernés

■ Contexte

Le territoire du Grand Lyon est concerné par 10 Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) identifiés dans le « porter à connaissance » de l'État en 2004.

Commune d'implantation du site Seveso	PPRT prescrit au 31 12 2010
Feyzin	Oui
Pierre-Bénite et Lyon 7 ^e (port pétrolier)	Oui
Saint-Fons	Oui
Saint-Priest	Oui
Décines-Charpieu	Oui
Saint-Genis-Laval	Oui
Rillieux-la-Pape	Non
Genay et Neuville-sur-Saône	Non
Chassieu	Non
Givors	Oui

Au 31/10/2010, aucun de ces PPRT n'a été approuvé. 7 de ces PPRT n'impacteront pas de zones d'habitat.

Les 3 PPRT de la Vallée de la chimie (Feyzin, Pierre-Bénite et Saint-Fons) touchent d'importants secteurs d'habitat et font de ce fait l'objet d'une attention particulière.

PPRT de la vallée de la chimie

Par arrêté du 15 janvier 2009, le préfet a prescrit l'élaboration des 3 PPRT de la vallée de la chimie (périmètres d'étude définis par l'emprise des zones d'aléas).

10 000 logements sont situés à l'intérieur des périmètres actuels d'aléas. Parmi ceux-ci, 1 000 logements bénéficient d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé (OPAH ou plan de sauvegarde), dont 760 logements appartenant à des copropriétés fragiles, situées en territoire prioritaire au titre de la politique de la ville (en plus de la copropriété de la Grande Serve, déjà traitée).

L'approbation des PPRT n'interviendra pas avant fin 2012. Ceci engendre des difficultés pour la mise en œuvre des interventions programmées sur le parc privé (OPAH et plans de sauvegarde).

De plus, les permis de construire font l'objet d'un traitement individualisé au regard des risques technologiques.

■ Objectifs

- Assurer au mieux la sécurité des occupants des logements situés dans ces secteurs, par la mise en place de dispositifs d'accompagnement du relogement des ménages des zones les plus exposées (zones de délaissement), d'aide aux travaux prescrits dans les zones de moyenne ou faible exposition...
- Assurer le suivi des secteurs résidentiels concernés et accompagner les impacts éventuels sur leurs évolutions,
- Conforter l'habitat existant et notamment poursuivre les actions de revalorisation du cadre de vie des habitants dans ces secteurs,
- Prendre en compte et intégrer la dimension des risques technologiques dans les opérations de requalification du parc privé et public.

■ Partenaires

UNPI
FNAIM
CNAB
ABC HLM
Propriétaires privés
Organismes HLM
Entreprises

Chef de projet :

État

■ Mise en œuvre

Une expérimentation a été conduite sur la copropriété de la Grande Serve (79 logements), située sur la commune de Feyzin. Elle a fait l'objet d'une OPAH copropriété dégradée à pathologie lourde destinée à prendre en compte la prévention des risques technologiques. Elle a bénéficié, à ce titre, des dispositions classiques mobilisables dans le cadre des OPAH copropriétés, majorées pour réaliser un programme de travaux supplémentaires prenant en compte la prévention des risques technologiques.

Le surcoût lié au risque technologique a été intégralement pris en charge grâce à la double mobilisation de financements publics (ANAH, Grand Lyon et Ville de Feyzin) et privés (participation financière de l'industriel générateur du risque).

La cellule de veille relative à la dépréciation et au repérage des besoins des secteurs urbains concernés par les PPRT, prévue par le PLH, n'a pas été créée.

En revanche, sous le pilotage de l'État, un groupe de travail habitat a été mis en place début 2010.

Ses objectifs sont les suivants :

- Préparer le programme de diagnostic de vulnérabilité sur un échantillon de logements afin d'éclairer les choix à faire dans les 3 PPRT (repérage des logements concernés dans chacun des 3 périmètres, typologies d'habitat, ...),
- Échanger et rechercher des solutions aux problèmes rencontrés pendant la période transitoire et proposer des réponses aux problèmes urgents (notamment sur les copropriétés en dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat) ou projets des bailleurs sociaux,
- Contribuer à la préparation de la stratégie sur le volet habitat des 3 PPRT,
- Contribuer à la préparation de la communication et la concertation à destination des publics spécialisés.

Les premières réunions des Personnes et Organismes Associés (POA) à l'élaboration des PPRT ont eu lieu en mai et juin 2010. L'État a pour objectif d'approuver les 3 PPRT fin 2012.

■ Financements

Les enjeux relatifs à l'habitat public et privé, dans le cadre des PPRT, sont importants et complexes :

- Dans les zones de délaissement, relogement des ménages qui seraient contraints de quitter leur logement, rachat du foncier, gestion du territoire dans la période transitoire ...
- Dans les zones soumises à prescriptions, aide aux propriétaires pour la réalisation des travaux.

Au regard des futures prescriptions des PPRT, la question des aides aux propriétaires n'a pas trouvé réponse satisfaisante à ce jour. La loi ENE du 12 juillet 2010 modifie le dispositif de crédit d'impôt, mais ne concerne que les propriétaires occupants leur résidence principale. Elle porte le taux à 30 % de dépenses mais limite le plafond de dépenses à 5000 € par logement.

Des dispositifs financiers à la hauteur de ces différents enjeux sont nécessaires.

Financeurs :

État

Industriels

Grand Lyon

Communes

Conseil régional

ANAH

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Repérage des besoins prioritaires,
- Nombre de logements faisant l'objet d'une intervention spécifique : évaluation des propriétés concernées par le délaissement, des propriétés concernées par les prescriptions de travaux, nature et coûts de ceux-ci,
- Décotes immobilières.

Lutter contre les nuisances sonores dans le parc privé

■ Contexte

Une enquête dans le cadre du volet environnemental de l'Agenda 21 prenant en compte tous les bruits de l'environnement sonore, y compris de voisinage, fait apparaître que le bruit est une préoccupation majeure des habitants du Grand Lyon : 40 % de la population estime que son environnement sonore s'est dégradé au cours des 10 dernières années. Le bruit est un facteur de dévalorisation de l'habitat et du foncier, il tend à pénaliser davantage les ménages pauvres et modestes, plus captifs dans le choix de leurs lieux d'habitation. Par délibération du 12 juillet 2004, le Grand Lyon a pris la compétence pour la lutte contre les nuisances sonores, ce qui donne lieu à l'élaboration d'un plan de lutte contre le bruit. Dans l'habitat, différentes formes de bruit peuvent entraîner des désagréments pour les ménages : voisinage, bruits d'équipements motorisés, provenant des parties communes, bruits extérieurs comme le trafic routier...

■ Objectifs

Dans le cadre de son plan de lutte contre le bruit, le Grand Lyon s'est doté de deux outils d'évaluation des bruits extérieurs aux immeubles (route, rail, industries, avions) : un réseau de capteurs mesurant les bruits extérieurs, et un outil calculant les niveaux de bruits moyens à partir des trafics : GIpSYNOISE. Ils assurent une meilleure connaissance des zones bruyantes et doivent permettre d'améliorer les conditions de vie dans ces zones par une politique de réduction des nuisances. Actuellement, une réduction des situations critiques est déjà organisée au travers de financements spécifiques pour l'isolation de façades et barrières acoustiques le long des autoroutes par la Direction Départementale de l'Équipement. Le bruit est de mieux en mieux pris en compte dans les grands projets d'aménagements (berges du Rhône, Léa...), au niveau de la conception architecturale des logements, de l'organisation des bâtiments, et les prescriptions du PLU sont aussi de mieux en mieux suivies. Des actions d'informations auprès des occupants sur les travaux d'amélioration possibles doivent également faciliter une meilleure isolation des logements aux bruits (et de l'usage des dispositifs).

■ Partenaires

État
Communes
Conseil régional
ANAH
UNPI
FNAIM
CNAB
Propriétaires privés
RFF, SNCF, SYTRAL
Acoucité (association sous convention)

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

A définir

■ Modalités de mise en œuvre

Dans le cadre des mesures qui pourraient être mises en œuvre, au niveau de l'amélioration du confort des logements pour limiter les nuisances sonores, plusieurs hypothèses d'actions sont envisagées :

- Organisation de l'information auprès des habitants pour l'amélioration du confort sonore de leur logement et sur les aides financières possibles,
- Intégration de la problématique des nuisances sonores / subventions majorées en OPAH et PIG,
- Mise en place d'un PIG de lutte contre les nuisances sonores.

Tant les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants que les locataires pourront bénéficier des actions.

■ Objectifs

- Rapprochement des services de la communauté urbaine, notamment avec le chargé de mission « bruit » et des partenaires pour un diagnostic partagé et une évaluation des besoins au niveau de l'habitat,
- Mise en place d'une mission d'animation et de coordination (interne ou externe) pour l'amélioration de l'inconfort lié au bruit dans les logements.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Estimation du nombre de personnes exposées à des niveaux sonores supérieurs à des seuils préalablement définis,
- Baisse progressive du nombre de personnes exposées à des nuisances sonores,
- Nombre de ménages ayant pu bénéficier de conseils spécifiques pour la réduction des nuisances sonores dans leur logement,
- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux en vue de réduire les nuisances.

Chapitre 2

- **Promouvoir un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération, et soutenir la mise en œuvre du droit au logement**
-

Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

■ Contexte

L'Article 1 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen va à l'essentiel pour écarter toutes formes de discriminations : « les hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits. Les distinctions sociales ne peuvent être fondées que sur l'utilité commune ». Le principe d'égalité est rappelé plusieurs fois et de diverses manières dans les textes constitutionnels français : « tout être humain, sans distinction de race, de religion ou de croyance possède des droits inaliénables et sacrés (...) la loi garantit à la femme dans tous les domaines, des droits égaux à ceux de l'homme (...) nul ne peut être lésé dans son travail ou son emploi en raison de ses origines de ses opinions ou de ses croyances » (Préambule de la constitution de 1946). Mais qu'en est-il par rapport au logement et à l'habitat ? Sur ce point, le contexte législatif est en évolution. Il s'appuie sur deux repères combinant le droit et le territoire :

- Garantir le droit au logement pour tous : la loi Besson en 1990 avec ses instruments : plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et fonds de solidarité logement (FSL), la loi contre les exclusions en 1998 avec un renforcement des dispositifs déjà existants et la loi de cohésion sociale de 2005,
- Prendre en compte les équilibres de peuplement aux différentes échelles territoriales : la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) votée en 1991 relative notamment à la lutte contre les tendances à la concentration de l'habitat social dans certains quartiers et communes, le pacte de relance pour la ville en 1996 avec la création de Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, qui prône la mixité sociale en matière d'habitat (article 55).

Cette imbrication du droit et du territoire est doublée d'une complexité du système des acteurs privés et publics en matière de commercialisation ou d'attribution et d'une répartition inégale du logement social dans les communes et au sein de l'agglomération. D'autre part, la discrimination est souvent le produit d'un processus non affiché et en tant que tel, nécessitant un droit de recours pour les victimes. C'est pourquoi il paraît nécessaire, d'initier un portage d'agglomération pour construire, avec les nombreux acteurs déjà mobilisés, les termes d'une lutte contre toute forme de discrimination (raciale, ethnique, territoriale, hommes/femmes, âge, mode de vie et handicap) dans l'accès au logement. Ce travail ne trouvera de consistance qu'en s'appuyant sur les démarches concrètes existantes parmi lesquelles on peut citer :

- Les travaux de prospective organisés par le Grand Lyon au début des années 2000 (débat élargi, cahier thématique sur les discriminations avec des fiches techniques),
- La démarche engagée par la ville de Lyon dans le cadre du Groupe d'Initiative pour l'Intégration dans la Ville (création d'une mission égalité),
- La Commission de Médiation (Préfecture et DDT du Rhône) qui sans traiter directement de ce sujet permet à tout demandeur de logement social depuis plus de deux ans de la saisir afin de bénéficier de son avis,
- La mise en place du fichier commun de la demande locative sociale et la garantie donnée aux demandeurs que toutes leurs demandes seront enregistrées et renouvelées de la même manière.

De son côté le milieu associatif a développé des actions dans ce sens parmi lesquelles on peut citer : la création d'une « mission contre les discriminations » par l'Association Logement et Insertion (ARALIS), la mise en place depuis de longues dates d'actions pour l'égalité dans le traitement de la demande de logement par l'Association Villeurbanaise pour le Droit au Logement (AVDL) ... La prise en compte des enjeux d'accès au logement social, des mobilités résidentielles et des ségrégations spatiales dans le PLH de l'agglomération lyonnaise constitue un levier pour une meilleure efficacité des actions contre toutes formes de discriminations.

Depuis 2010, le Grand Lyon est par ailleurs cosignataire et participe à titre expérimental au plan d'action de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement de la ville de Villeurbanne.

■ Objectifs

Construire une culture, des références et des pratiques communes entre les acteurs impliqués, politiques, gestionnaires, professionnels de l'immobilier, travailleurs sociaux, associatifs. Les acteurs et partenaires de cette action se sont mis d'accord pour travailler dans quatre directions :

- Repréciser le cadre juridique des discriminations dans l'accès au logement afin de mieux respecter le cadre du droit,
- Inventaire, capitalisation, diffusion des actions portées par les communes,
- Développement d'un travail à partir des pratiques des acteurs (HLM, collectivités, autres institutions, professionnels de l'immobilier, associations représentatives des propriétaires bailleurs et associations d'insertion par le logement) des représentations du logement social et privé et des publics,
- Mise en place d'un travail de construction d'indicateurs mesurables dans le temps et permettant d'évaluer l'efficacité des actions développées.

■ Partenaires

Conseil général
Communes
ACSÉ
ABC HLM
UNPI
FNAIM
CNAB
Collectif logement Rhône
Organismes HLM
Propriétaires privés
Associations d'insertion
Associations de lutte contre les discriminations

Chef de projet :

A définir

Financeurs :

État
Conseil régional
Grand Lyon
Ville de Lyon
Communes volontaires
Europe

■ Modalités de mise en œuvre

- La Mission égalité de la ville de Lyon développe des actions sur la base des propositions initiées par le Groupe d'Initiative pour l'Intégration dans la Ville,
- Actions associatives et actions d'information et de formation,
- Renforcement du rôle de la Commission de Médiation dans le cadre du projet de loi sur l'habitat,
- Mise en place d'un groupe de travail chargé de construire quelques indicateurs à partager et à mesurer dans le temps,
- Édition d'une lettre annuelle d'information à destination des élus locaux et des différents acteurs du logement,
- Mise en place du Fichier commun de la demande locative sociale et réflexion sur son impact en terme de lutte contre la discrimination.

■ Objectifs intermédiaires

- Élaboration d'un guide méthodologique pour la lutte contre les discriminations,
- Valoriser les démarches, les actions en cours et les résultats : organisation d'une journée d'agglomération à cet effet,
- Mettre en place quelques actions tests d'information, de formation ou d'échange de pratiques à destination des acteurs intervenant dans la chaîne des décisions concernant les attributions de logement (action à construire, sans culpabilisation, à l'image du dispositif EQUAL portant sur l'accès à l'emploi).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

À construire : Observatoire d'agglomération de l'inégalité dans le traitement des situations de la demande de logement.

Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles

■ Contexte

L'élaboration du 2^e PLH, les commissions des observatoires dans les communes, les relogements des Opérations de Renouvellement Urbain, la démarche d'agglomération « familles en difficulté avec leur environnement » ou « familles nombreuses », les actions du Plan Départemental pour le logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et les nouvelles dispositions de la loi Libertés et Responsabilités Locales (LRL) placent les politiques de peuplement et d'attributions des logements au centre des politiques de l'habitat. Le poids de ces enjeux est d'autant plus remarquable qu'il s'exprime aujourd'hui dans un contexte marqué par une forte pression de la demande en logement social, des délais d'attente de plus en plus longs, une baisse générale de la vacance des logements, une baisse de la mobilité des ménages, et une baisse de l'APL doublée d'une nette augmentation des loyers du secteur privé dans l'agglomération. Des pratiques d'attribution et de peuplement dans l'agglomération depuis de longues années : L'agglomération lyonnaise est le territoire d'une pratique partenariale diversifiée en matière de peuplement et d'attribution des logements sociaux. Ces pratiques se sont fabriquées progressivement soit dans des territoires communaux ou infra communaux, soit à partir d'actions à vocation interne initiées par quelques organismes HLM, soit pour rechercher à un niveau d'agglomération des solutions aux diverses situations des demandeurs de logement. Ces actions qui regroupent différents acteurs (les bailleurs sociaux, les collectivités dont le Grand Lyon, l'État avec le Service Inter administratif au logement (SIAL) et la DDT, la Cellule Interface Offre Demande (CIOD), les travailleurs sociaux et les associations, ont débouché sur la construction d'outils et de cadres d'interventions tels que :

- Les initiatives développées par les organismes HLM en interne en mobilisant leurs différents services : charte de peuplement de l'OPAC de Villeurbanne, ou d'autres démarches similaires développées par l'OPAC du Grand Lyon, l'OPAC du Rhône...
- La charte de peuplement de la ville de Lyon,
- La charte de peuplement de la ville de Saint-Priest, validée par un accord partenarial,
- Le partenariat sur le peuplement engagé dans différentes communes : Saint-Fons, Vénissieux, Oullins, Lyon, Villeurbanne, etc.
- Le travail entre bailleurs et entre réservataires engagé dans le cadre du relogement dans les opérations du Renouvellement Urbain,
- La charte intercommunale de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain annexée au présent PLH,
- L'accord collectif départemental d'attribution État / bailleurs et ses différentes déclinaisons nécessitant un partenariat pour l'insertion sociale et professionnelle,
- Le dispositif « Familles en Difficulté avec leur Environnement » dont la charte est annexée au présent PLH,
- Le travail produit dans les différentes commissions émanant des observatoires de la demande de logement social et en particulier :
 - Les bourses au logement : Rillieux-la-Pape, Vénissieux, Vaulx-en-Velin...
 - Le partenariat entre le Grand Lyon, la Ville de Lyon, le SIAL et la CIOD relatif à la priorisation en partenariat des situations des demandeurs à partir des commissions d'urgence de Lyon 9, Lyon 7, à terme dans d'autres arrondissements de Lyon et dans d'autres communes de l'agglomération,
 - Les instances locales de connaissance, d'échange, de concertation et de traitement partenarial des situations telles que : « commissions urgences », « situations difficiles », « Commissions Locales d'Orientation des Attributions » (CLOA) dans les programmes neufs, « commissions de pré-attribution des logements »...

Ces points d'appui se sont construits pour répondre à des besoins pragmatiques, spécifiques, aux différentes échelles territoriales principalement communales et infra communales. Si des marges de progression sont nécessaires à ces niveaux, elles le sont encore davantage au niveau agglomération.

■ Objectifs

L'accès au logement social, les échelles de territoire et les mobilités résidentielles :

L'attribution des logements sociaux, dont les organismes HLM demeurent de par la loi et dans les faits les ultimes responsables, ainsi que les politiques de peuplement davantage portées et animées localement par les collectivités, deviennent un exercice sensible dans le contexte de marché du logement tendu. Aussi la réponse à ces questions doit-elle être recherchée, de façon partenariale à la fois dans la proximité mais également dans un cadre intercommunal. En effet dans le prolongement du cadre communal, le territoire intercommunal marqué par des bassins de vie, est de plus en plus nécessaire pour faciliter les mobilités résidentielles dont les besoins (chômage, divorces, professionnels, santé, recompositions familiales...) sont en constante augmentation. Aussi, l'articulation du local avec l'intercommunal peut constituer un sérieux levier pour répondre aux besoins de mobilité au-delà de la commune de départ. À ce titre, le positionnement « intercommunal » du Grand Lyon, d'ABC HLM, sans oublier Action logement, et le positionnement « régalien » de l'État, leur permettent de faire jouer de façon équitable le principe de solidarité intercommunale. Cela suppose de développer une forte réactivité avec les actions locales et un véritable partenariat d'agglomération.

La nécessité d'un cadre de référence intercommunale :

Une charte d'agglomération, cadre de référence de l'accès au logement social, des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale paraît s'imposer et peut se construire à partir de trois principes :

- L'élaboration d'une politique de peuplement et l'organisation de la filière d'attribution doivent s'inscrire dans une interaction permanente entre l'échelle locale de proximité et l'échelle d'agglomération,
- La filière d'attribution doit garantir l'accès au logement social en plaçant les ménages au cœur de son organisation en toute transparence et équité. Elle doit prendre en compte les besoins de mobilité résidentielle dans les bassins de vie,
- L'élaboration d'une politique de peuplement doit se fonder sur une mobilisation partenariale aux différentes échelles de territoire. À partir du partenariat déjà constitué dans l'agglomération et à partir des enseignements à tirer de l'étude en cours sur « les pratiques de peuplement et d'attribution dans l'agglomération », il s'agit de proposer un projet de charte à partager et à valider avec les partenaires concernés. Elle constituera le cadre d'agglomération, en phase avec les actions locales, auquel devront se conformer les différents acteurs se situant dans la chaîne des attributions de logement et du peuplement.

■ Partenaires

État

Grand Lyon

Conseil général

Communes

ABC HLM

Collectif Logement Rhône

Organismes HLM

Action logement

CNL

CSF

Associations de locataires

Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

- Mise en place d'un comité de pilotage politique et d'un comité technique composé du Grand Lyon, de l'État, ABC HLM, Action logement, du Conseil Général et de représentants d'associations,
- Rédaction d'un projet de charte,
- Audition des acteurs techniques des communes,
- Audition des associations,
- Audition des travailleurs sociaux,
- Validation du texte final par les élus et les responsables des institutions impliquées,
- Délibérations et signatures.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Qualité du partenariat pour l'élaboration de la charte,
- L'évaluation quantitative et qualitative des attributions et des relogements sur un plan intercommunal.

Garantir une méthode commune pour le relogement dans le cadre du renouvellement urbain

■ Contexte

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine engagé à l'échelle de l'agglomération 2825 relogements (pour 3800 logements démolis) ont été programmés sur la période 2004/2008 ; 1 720 ménages ont d'ores et déjà été relogés à fin 2005.

À l'horizon 2009/2012, ce sont 1 900 relogements supplémentaires qui seront à effectuer.

Dans ce contexte, l'expérience acquise notamment par les bailleurs sociaux et les habitants permet de tirer un certain nombre d'enseignements utiles et de « bonnes pratiques » à mettre en œuvre dans les opérations de relogement.

■ Objectifs

La Charte du relogement a ainsi pour objectif de donner des points de repère et un cadre identique aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, et à l'ensemble des acteurs impliqués dans toutes les opérations de renouvellement urbain de l'agglomération (qu'elles soient financées ou non par l'Agence nationale de rénovation urbaine). Elle se décline suivant 3 principes :

Les principes généraux du relogement

- Le locataire à reloger est au centre de l'opération,
- Transparence, qualité des interventions, délais,
- Inscription dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités du ménage notamment en terme de conditions financières,
- Accompagnement personnalisé tout au long de l'opération, avec un interlocuteur identifié.

Le relogement s'inscrit dans une démarche de concertation

- Le relogement doit s'appuyer sur une démarche de concertation, seul moyen de préserver une relation de confiance avec le locataire et facteur clé de la réussite,
- Une communication fiable et régulière des informations intéressant la situation du locataire, y compris durant les périodes où l'avancement du projet reste en suspens,
- Les collectifs de locataires existants ou créés à l'occasion du relogement doivent être considérés comme de véritables partenaires.

Un partenariat et des engagements au service de l'opération

- Le bailleur est le maître d'ouvrage opérationnel de l'opération de relogement mais cette démarche s'inscrit aussi dans un partenariat plus large,
- La ville concernée par le projet de renouvellement urbain assure un pilotage global des relogements à l'échelle de la commune, mais aussi en dehors de la commune,

- Le recours à la solidarité inter bailleurs, la solidarité intercommunale,
- La coopération avec les acteurs sociaux,
- L'évaluation des opérations.

Un guide méthodologique en annexe permet de décliner les principales étapes d'une opération de relogement.

■ Partenaires

État
Grand Lyon
Conseil général
Communes
ABC HLM
Organismes HLM
Action logement
Associations de locataires

Chef de projet :

À définir

■ Modalité de mise en œuvre

Signature de la Charte relogement.

■ Objectifs intermédiaires

Élaboration sur chaque site d'un protocole habitat ou relogement précisant les modalités locales de mise en œuvre de la charte relogement d'agglomération (au niveau de chaque bailleur et au niveau de la commune).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de protocoles élaborés en partenariat, suivi des relogements (quantitatif et qualitatif) à l'échelle de l'agglomération (DDT et Grand Lyon).

Mettre en place un Fichier commun de la demande locative sociale

■ Contexte

En 2005–2006, une étude partenariale ABC HLM/Grand Lyon/État mettait en lumière la grande complexité du système d'enregistrement de la demande de logement social, tant au niveau des démarches pour les demandeurs (« parcours du combattant » avec démarches multiples pour augmenter leurs chances), qu'au niveau des modes de gestion des professionnels (une cinquantaine de fichiers dans le Rhône, non connectés entre eux, et de formats distincts).

Pour améliorer et rendre plus transparent ce système, les partenaires (État, Grand Lyon, ABC HLM, Conseil Général, organismes HLM, communes, collecteurs Action Logement) se sont engagés dès 2007 dans le projet de fichier commun de la demande locative sociale. Un chef de projet cofinancé État / ABC HLM / Grand Lyon a été mis en place fin 2007. L'évolution du contexte législatif national – loi MOLLE du 25 mars 2009 et décret du 29 avril 2010 relatif à l'enregistrement des demandes – est venu conforter ce projet.

■ Objectifs

- Simplification des démarches pour le demandeur (demande unique auprès du guichet de son choix) et égalité de traitement (les mêmes démarches pour tous),
- Transparence (demandes clairement identifiées dans un système mutualisé),
- Rationalisation des outils de gestion (moins de demandes à enregistrer, fichier à jour des modifications et des attributions réalisées par les différents partenaires),
- Aide au suivi des publics prioritaires (dont le public relevant du droit au logement),
- Simplification de la production des statistiques.

Avec deux principes clefs :

- Fichier commun, accueil multiple : le nouveau dispositif ne remet pas en cause la multiplicité des lieux d'accueil sur les territoires,
- Demande mutualisée, offre non mutualisée : le fichier commun respecte les processus décisionnels concernant les attributions, qui restent de la compétence finale des bailleurs.

■ Partenaires

- Membres fondateurs : Grand Lyon, ABC HLM et l'État,
- Membres adhérents de l'association :
 - Organismes HLM ayant du patrimoine locatif social dans le Rhône (une trentaine),
 - Le Conseil Général, les EPCI et communes du Rhône volontaires,
 - Les collecteurs ayant des réservations dans le Rhône et volontaires,
- Associations (insertion par le logement, de locataires).

Chef de projet :

Co-pilotage Grand Lyon / ABC HLM / État

Financeurs :

Grand Lyon

ABC HLM

État

Feder et Région

Ville de Lyon et Communes du Rhône volontaires

Conseil Général

Organismes HLM

■ Modalités de mise en œuvre et étapes du projet

- Phase de diagnostic et définition des besoins : 2008/2010,
- Marché informatique en groupement de commande Grand Lyon / ABC-HLM : avril 2010.
- Démarrage construction fichier commun et fabrication des interfaces avec les systèmes informatiques des bailleurs : sept 2010,
- Création de l'association porteuse – mars 2011 avec pour missions :
 - La gestion et l'administration du Fichier commun,
 - La gestion et la maintenance du système informatique associé,
 - L'assistance technique aux utilisateurs (environ 800 prévus à moyen terme),
 - Et toute action de formation y étant liée,
- Intégration des bailleurs (octobre 2011) et des réservataires publics (janvier 2012).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Baisse du nombre de dossiers déposés en doublon par les ménages,
- Lisibilité et transparence du dispositif d'enregistrement du point de vue des demandeurs,
- Nombre de fichiers de la demande et de partenaires intégrés dans le fichier commun : objectif : 50 fichiers et partenaires intégrés,
- Nombre d'utilisateurs avec droits d'accès : objectif : 600,
- Demandes satisfaites par des acteurs n'ayant pas enregistré eux-mêmes la demande : au moins 20 % de demandes satisfaites de cette manière,
- Bonne intégration dans le fichier commun des informations de repérage des ménages dans les dispositifs de traitement de la demande prioritaire (Accords Collectifs Départementaux, commission de médiation, commissions prioritaires des ILHA).

Observer la demande locative sociale

■ Diagnostic

Dans l'agglomération lyonnaise, les observatoires locaux sont développés depuis 1990. Venant en complément de l'observatoire départemental de la demande de logement social (ODELOS, opérationnel en 1995), leur développement a été confirmé en 1995, et a été inscrit au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Cela concerne les observatoires de la demande du logement social (échelle communale), les flux (sites politique de la ville) et l'habitat transitoire (échelle départementale, non localisée). Ces outils sont de nature différente mais complémentaire, il s'agit de :

- 25 observatoires de la demande de logement social (17 communes, 9 arrondissements de Lyon, et un observatoire de consolidation des données au niveau agglomération). L'objectif est d'analyser les demandes de logement social enregistrées par tous les partenaires qui interviennent dans la commune ou l'arrondissement (mairies, CCAS, services de l'État, organismes HLM, réservataires, associations, travailleurs sociaux). Ce sont des outils de connaissance et d'aide à la décision qui permettent de développer des actions partenariales en matière d'habitat au plus près des besoins exprimés sur le terrain. Ils comportent un volet quantitatif (nombre, motifs et caractéristiques de demandeurs) et un volet qualitatif (commissions urgences, situations prioritaires, commission locale d'orientations des attributions) mettant en regard la demande de logement avec les attributions. Hormis les communes du Val de Saône et des Coteaux ouest, l'ensemble du territoire est couvert par ces outils (plus de 90 % de la demande de logement social dans l'agglomération),
- L'observatoire multi sites des flux dans 9 sites politique de la ville (dont les quatre Grands Projets de Ville – GPV). L'objectif est de préciser de façon homogène les principales caractéristiques d'occupation du parc de logements, le nombre et le profil des partants et des arrivants dans les sites. Ce sont également des outils de connaissance et d'aide à la décision avec un volet qualitatif (attributions, gestion de proximité...).

Des marges de progression sont nécessaires par outil, par commune ou par site, et il s'avère nécessaire de :

- Renforcer de façon générale la disponibilité temporelle et l'articulation des données quantitatives des différents outils de connaissance (demandes / attributions),
- Renforcer la dimension qualitative de chaque outil dans un marché de logement tendu avec des besoins accrus de proximité locale et d'accompagnement social,
- Compléter l'échelle infra communale et communale par la dimension intercommunale tant au plan de la connaissance que pour la résolution des situations traitables uniquement à une échelle de bassin de vie et d'habitat,
- La mise en place du fichier commun de la demande locative sociale à partir d'avril 2011, et notamment de son module statistique, va entraîner une reconfiguration assez complète de la partie quantitative des observatoires, en regroupant dans le même outil demandes et flux d'attribution, et en mettant à disposition ces données en temps réel sur les différentes échelles de territoire.

■ Objectifs

- Poursuivre les travaux engagés d'articulation des outils et dispositifs de connaissance dans différents sites (Lyon 9 Duchère, Saint-Fons, et Vénissieux...),
- Produire à temps, tous les deux ans, des documents de synthèse accessibles qui rendent compte des différents processus et en particulier l'articulation demandes / attributions. (Niveau commune et niveau agglomération, à l'instar du rapport annuel de l'observatoire territorial du contrat de ville de l'agglomération lyonnaise),
- Avec les acteurs institutionnels et les acteurs locaux, améliorer l'organisation, les travaux et les résultats des différentes commissions : urgences, expulsions, orientation des attributions ...,

- Progressivement, compléter les outils locaux existants par un système organisé de connaissance et de traitement des situations à échelle intercommunale, par secteur PLH,
- Dans les territoires dépourvus d'outils : concevoir avec les acteurs concernés, les conditions et la mise en place d'un système organisé de connaissance et de traitement des situations. Ce système, à ne pas calquer sur les observatoires existants, doit s'adapter à ces territoires dont on attend qu'ils contribuent à l'équilibre d'agglomération recherché,
- Articuler le fonctionnement des observatoires avec le Fichier commun de la demande (partie statistique, appui à la gestion des commissions prioritaires).

■ Partenaires

État
 ABC HLM
 Organismes HLM
 Conseil général
 Action logement
 Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
 Grand Lyon
 Communes

■ Modalités de mise en œuvre

- Progressivement et en fonction des dispositifs existants, mettre en place par commune des instances et des temps communs réunissant les différents prestataires, acteurs des observatoires et des différents outils de connaissance existants,
- Progressivement, initier par commune (à l'instar de Lyon 9, Lyon 7...) une information et une réflexion sur le fonctionnement des commissions urgence, des commissions d'orientation des attributions... en précisant le rôle des acteurs locaux, des acteurs institutionnels et des réservataires,
- Redéfinir au niveau agglomération le cadre optimal et les conditions de son application pour un meilleur fonctionnement des commissions locales d'orientation des attributions intégrant les nouvelles problématiques du renouvellement urbain,
- Progressivement, développer les travaux engagés de mise en place, par secteur PLH, d'une instance intercommunale de connaissance et de traitement des situations sous forme de commission urgence intercommunale,
- Mettre en place et animer des groupes de travail à l'échelle des conférences locales des maires,
- S'appuyer sur la démarche Fichier commun de la demande pour redéfinir le fonctionnement des observatoires.

Ces actions s'articulent avec les dispositifs fondamentaux d'accès au logement social à mettre en place dans le cadre du PLH, en particulier : l'observatoire de l'habitat transitoire, la charte intercommunale d'accès au logement et du peuplement, et la lutte contre les discriminations dans le logement.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Fonctionnement d'Instances regroupant différents outils et dispositifs de connaissance
- Édition d'un rapport biennal niveau agglomération, demandes attributions.
- Mise en place d'un partenariat impliqué dans les secteurs dépourvus d'outils de connaissance demande / attributions.

Trouver des solutions pour les familles en difficulté avec leur environnement

■ Contexte

Les communes sont souvent confrontées au problème des familles en difficultés avec leur environnement. On constate que ces familles cumulent de nombreuses difficultés : violences familiales importantes, délinquance des mineurs, carence éducative, problèmes de santé psychique, etc. L'échelon communal et les dispositifs partenariaux habituels apparaissent parfois inadaptés à la résolution de ces cas complexes ; c'est pour cette raison que la Communauté Urbaine de Lyon, en association avec l'État, a souhaité élargir le champ de recherche de solutions possibles, dans l'esprit d'une résolution collective des problèmes. Ainsi dans le cadre de la Conférence d'Agglomération de l'Habitat, un groupe de travail d'une vingtaine de personnes s'est constitué autour de la nécessité d'avoir une vision globale de chaque famille. Composé de la DDT, de la DDASS, de la Préfecture, de la Communauté Urbaine, du Conseil Général, des élus, des services de la Justice, de l'Éducation Nationale et de la santé psychique et, enfin, des bailleurs, le groupe a travaillé durant un an à la rédaction d'une « Charte d'intervention pour les familles en difficultés avec leur environnement ». Au début de l'année 2000, la Charte est signée par l'État, la Communauté Urbaine, le Conseil Général et ABC HLM (association regroupant une trentaine de bailleurs de la région lyonnaise). La phase de mise en œuvre associe au niveau communal les acteurs du logement, comme ceux de l'action sociale, de l'éducation nationale, de l'emploi, de la police, de la justice ou de la santé. Il est important de souligner que la mise en œuvre de la charte, impliquant une démarche lourde et un travail en profondeur, revêt un caractère exceptionnel. Elle intervient en dernier recours après le constat d'échec des dispositifs de droit commun. Elle ne se substitue pas à ces derniers. Elle ne sera mise en place que lorsque les moyens déjà disponibles auront échoué ou s'avéreront insuffisants. Elle ne concerne donc qu'un nombre restreint de familles. Enfin l'expérience du dialogue et du partage d'informations entre les travailleurs sociaux, les réservataires et les communes au sein de la Communauté urbaine a favorisé l'émergence de cette charte et sa mise en œuvre.

Éléments de bilan 1995 / 2010 :

- De 1995 à 2010, 38 familles ont été ou sont engagées dans le dispositif de la charte,
- 23 cas résolus : 16 relogements ont été réalisés (dont 3 pour une situation et 1 hors démarche), pour 6 cas les difficultés ont été dépassées, avec maintien dans le logement, 10 cas sont considérés comme des échecs (dont 5 liés au désengagement et/ou au manque de mobilisation d'un des principaux partenaires),
- 6 situations sont en cours d'instruction.

■ Objectifs

Cette charte est une démarche partenariale qui met l'accent sur la coordination des acteurs de différents domaines d'intervention en lien avec la famille. L'objectif est d'intervenir collectivement pour résoudre des situations que chacun des acteurs ne peut résoudre seul. La logique de la charte est d'intervenir au plan local, puis si nécessaire, au plan de l'agglomération quand le cas ne peut être résolu localement. L'échelon d'agglomération doit permettre d'élargir le champ de recherche de solutions possibles notamment en terme de relogement, la Communauté urbaine et la Préfecture jouant un rôle de médiation et d'arbitrage en cas de blocages locaux. Cependant le relogement ne constitue en aucun cas la seule solution envisageable. L'idée régulatrice est de dépasser le problème du relogement et d'avoir une vision globale et précise des difficultés de la famille afin de trouver des solutions pérennes. La Charte s'inscrit contre l'idée banalisée et réductrice qu'il suffit de déplacer les familles à problèmes pour

régler les difficultés. Elle a pour principal objectif d'aider les communes concernées à mettre en œuvre des solutions adaptées aux familles en difficultés avec leur environnement et en concertation avec elles. Elle s'inscrit enfin, dans le respect des compétences de chacun et notamment les règles déontologiques liées au travail social. Ce dispositif intégré dans le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est animé à l'échelle de l'agglomération par la Cellule Interface Offre Demande (CIOD).

■ Partenaires

Conseil général
Bailleurs
Éducation nationale
CCAS
Police
Justice
Collectif Logement Rhône
Missions locales
CMP
UDAF
etc.

selon problématiques familiales spécifiques, Organismes HLM, Associations d'insertion par le logement.

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

La méthodologie comprend trois phases distinctes :

- La réalisation d'un diagnostic partagé alimenté par l'ensemble des intervenants sollicités (état des lieux qui permet de croiser les informations recueillies, prise en compte des atouts et des faiblesses et identification des causes et des conséquences des perturbations constatées),
- La définition d'un plan d'actions adapté (apporter des réponses concertées en lien avec la famille), et sa mise en œuvre,
- Les principales étapes de mise en œuvre de cette démarche sont les suivantes :
 - Après le déclenchement de l'alerte par les acteurs locaux, mise en place d'un comité de pilotage local présidé par le maire ou un élu délégué à cet effet. La municipalité prend en charge la responsabilité de l'ingénierie et du pilotage de la démarche, ainsi que la coordination des actions,
 - Les missions du comité de pilotage consistent à établir le diagnostic partagé, à élaborer le plan d'actions, à suivre sa mise en œuvre et son évaluation,
 - Un animateur choisi au sein du comité de pilotage veille au bon déroulement de la réalisation du diagnostic, à la formalisation du plan d'action et à sa réalisation,
 - Un référent choisi aussi au sein du comité de pilotage accompagne la famille au cours de cette démarche et assure l'interface avec le comité de pilotage (travail de terrain).

■ Objectifs intermédiaires

Relancer une campagne d'information auprès des communes

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de situations traitées annuellement,
- Bilan des différentes démarches engagées en mettant en exergue les avancées positives provoquées par la mise en œuvre d'une action partenariale, les blocages rencontrés et les perspectives d'évolution.

Améliorer la prise en charge des problèmes de santé psychique dans le logement

■ Contexte

Un travail partenarial a été initié depuis plusieurs années, dans le cadre de la Conférence d'Agglomération de l'Habitat dont le but est de traiter la situation de familles en grandes difficultés avec leur environnement. Dans cette démarche, il a été constaté qu'une part significative des familles approchées comprennent un membre souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques importants, qui dépassent les compétences des organismes qui interviennent habituellement en matière d'accompagnement social lié au logement. Ces difficultés rejoignent l'émergence de nouveaux phénomènes liés à des situations de précarité ou d'exclusion (troubles psychiatriques, violence ...). Afin de réunir les conditions de traitement de ces situations, une démarche avec les hôpitaux psychiatriques de l'agglomération lyonnaise et tous les organismes concernés par la santé psychique a été engagée (social, médico-social, logement, associations...). En effet, la perception était que l'on se situait à la frontière du travail social et du travail psychiatrique, et qu'il était nécessaire de mettre en lien à la fois les milieux sociaux, les professionnels de la santé psychique, de l'insertion et les bailleurs. Les acteurs de cette démarche sont animés par des objectifs différents : ils s'apparentent soit à la gestion du risque (élus, bailleurs) soit à l'insertion par la santé ou le logement (hôpitaux, associations...). Ainsi les élus sont interpellés en cas de problèmes dans le cadre de leurs responsabilités, les bailleurs s'efforcent de gérer le patrimoine et d'assurer la tranquillité pour les autres locataires, les acteurs de la santé psychique œuvrent pour traiter et réinsérer les malades.

Les deux principaux objectifs sont de concilier un toit et la tranquillité pour tous, et d'aider les acteurs de terrain dans la prise en compte des situations locales. C'est le logement banalisé qui est au cœur de la réflexion : en effet, la difficulté grandissante concerne les ménages vivant déjà dans le parc banalisé ou souhaitant trouver un logement dans le parc. A la suite des réflexions menées au sein de l'atelier santé psychique et logement, la Conférence d'agglomération de l'habitat (CAH) réunie en 2004, a validé les axes d'action proposés ci-dessous.

■ Objectifs

- Favoriser une articulation entre les acteurs du social, du logement et de la santé psychique,
- Définir des modes opératoires pour intervenir le plus en amont possible, mais également mieux gérer les situations de crise,
- Faciliter l'intégration des personnes prises en charge par les institutions psychiatriques dans le marché du logement,
- Adapter la gamme de produit logement aux difficultés rencontrées par certains ménages.

■ Partenaires

État
Conseil général
Communes
CAFAL
ABC HLM
Centre Hospitalier Le Vinatier

Centre hospitalier Saint-Jean-de-Dieu
Centre hospitalier Saint-Cyr-au-Mont-d'Or
UNAFAM
Coordination 69 soins psychiques et réinsertions

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
ABC HLM

■ Modalités de mise en œuvre

Dans un premier temps :

- Structuration et partage de l'information notamment par la constitution d'un guide à l'échelle de l'agglomération.

Dans un deuxième temps :

- Mise en œuvre d'expérimentations au niveau local (outils de gestion de la crise, protocoles de traitement des situations, résolution des situations difficiles),
- Partage de connaissance et de mise en œuvre : formation-actions des personnels au contact, animation de réseau, espace collaboratif (extranet), étude des besoins en logement et hébergement, etc.

■ Objectifs intermédiaires

1. Actualisation du guide pratique santé psychique et logement pour :

- Assurer une meilleure lisibilité des partenaires et des personnes ressources en santé psychique sur le territoire du Grand Lyon afin de faire connaître l'action des différentes structures, de favoriser liens et échanges entre acteurs,
- Donner les clés des différents modes de prise en charge sur l'agglomération et leurs cadres respectifs pour intervenir le plus en amont possible, mais également pour gérer au mieux les situations de crise,
- Faciliter l'intégration des personnes prises en charge par les institutions psychiatriques dans le marché du logement par le rappel des outils dont disposent les organismes de logement social pour participer au maintien et à l'intégration des personnes en souffrance mentale dans le parc de logement banalisé. Ce guide s'adresse aussi bien à des spécialistes de la santé psychique, qu'à tous les acteurs intervenant sur le logement banalisé.

Son actualisation régulière sera l'occasion de poursuivre la connaissance réciproque entre les acteurs du social, du logement et de la santé psychique. En effet, ce guide ne constitue que la première étape de la réflexion entamée, son ambition n'est évidemment pas d'apporter des solutions à toutes les interrogations, mais d'être une incitation à la connaissance et la coordination des partenaires.

2. Poursuite de la formation-actions et l'animation du réseau

3. Mise en œuvre des expérimentations au niveau local (outils de gestion de la crise, protocoles de traitement des situations, résolution des situations difficiles), notamment par l'appropriation et l'essaimage d'outils existants qui ont fait leurs preuves.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Actualisation régulière du guide,
- Nombre de situations traitées annuellement dans ce cadre partenarial,
- Bilan des différentes démarches engagées en mettant en exergue les avancées positives provoquées par la mise en œuvre d'une action partenariale, les blocages rencontrés et les perspectives d'évolution.

Développer une offre plus conforme aux besoins des personnes défavorisées

Améliorer la prise en compte des demandes atypiques et très sociales

Développer et renouveler l'offre d'hébergement temporaire

Ex fiches 43 et 44

Développer l'offre d'habitat spécifique destiné aux personnes défavorisées

■ Contexte

La « première charte de l'habitat adapté aux populations défavorisées » a été écrite en 1991 en application de la loi Besson du 31 mai 1990, elle a été actualisée en 1998 et signée par les partenaires le 18 octobre 1999. Cette charte a pour objectif la définition des orientations et des principes devant guider la production de l'offre nouvelle, l'attribution des logements, la gestion et le suivi de l'occupation sociale. Elle constitue l'engagement des partenaires à mettre en œuvre les moyens techniques et financiers nécessaires au développement d'une offre d'habitat destinée à répondre aux besoins en logement des populations défavorisées.

Compte tenu des évolutions récentes – délégation des aides à la pierre, modifications des règles du 1 %, adoption du règlement intérieur du FSL et de la charte de l'accompagnement social lié au logement par le Conseil Général, financement des CHRS en PLAI, développement des PLAI au sein des opérations PLUS – il est nécessaire de redéfinir les objectifs et priorités en matière de production d'habitat destinées aux populations défavorisées.

Afin d'éviter toute ambiguïté le terme « d'habitat adapté » aux populations défavorisées est désormais remplacé par « habitat spécifique ».

Le Comité de pilotage de la charte de l'Habitat spécifique a validé en juin 2010 le principe d'une réécriture de la Charte en lien avec le Plan Départemental pour le Logement des personnes défavorisées.

L'Instance de Coordination de la Charte, regroupant les signataires État (DDT, DDCS) Conseil Régional, Conseil Général, Grand Lyon, Caisse des dépôts et consignations, Action logement, ABC HLM, Collectif logement du Rhône a engagé un travail dans ce sens.

Les premiers éléments de bilan montrent que :

- Les logements PLAI financés au sein d'opérations PLUS sont de plus en plus nombreux et garantissent un logement social « pas cher » mais ne répondent pas à un objectif particulier d'insertion sociale. La pré attribution de ces logements n'est pas un enjeu,
- La production de logements PLAI destinés à des ménages qui rencontrent des difficultés à la fois financières et sociales (taille de la famille, structure familiale, mode de vie ...) a fortement reculé et reste bien en deçà des besoins – 80 logements PLAI financés par an entre 2002-2004, seulement 50 à partir de 2004, du fait notamment du développement d'une offre d'habitat spécifique pour les gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental,
- La production de logements PLAI en foyers ou en résidences sociales (FTM, FJT ou Pensions de familles, Maisons Relais, Résidences accueil par exemple) est restée importante (de l'ordre de 180 par an entre 2002 et 2004) avec le Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.

■ Objectifs

Réécriture de la charte de l'habitat spécifique aux personnes défavorisées sur la base du travail engagé :

- Analyse de la demande « d'habitat spécifique » (renouvellement urbain, Dalo, ILHA, MVS, santé psychique, schéma départemental...) afin de calibrer et d'orienter la programmation d'habitat spécifique (PLAi),
- Étude des conditions de financement des opérations (acquisition amélioration, diffus, centre de l'agglomération) avec une cohérence entre l'investissement et le fonctionnement pour un calibrage annuel des moyens financiers à mettre en œuvre,
- Redéfinition des règles des réservations, des modalités d'attribution sur les produits d'habitat spécifique aux personnes défavorisées et de traçabilité des produits.

Dans ce cadre l'Instance de coordination de la Charte aura pour mission de :

- Contribuer à la connaissance et au calibrage des besoins en matière d'habitat spécifique à des modes de vie en prenant appui sur :
 - Les commissions « cas bloqués » ou « urgence » des ILHA,
 - Les analyses des besoins lors d'opérations de renouvellement urbain,
 - Les dispositifs existants (schéma gens du voyage, fichiers des associations, FADIREL, ASLL, Maison de la Veille Sociale, commissions de médiation ...),
- Piloter une production conforme aux besoins exprimés et lancer des appels à projet en direction des opérateurs en s'appuyant sur les outils de production du logement social :
 - La prospection foncière et les préemptions d'immeubles en diffus,
 - Examiner et orienter de façon opportune une part de la programmation de logements familiaux vers des logements spécifiques aux besoins mis en évidence ,
- Rendre compte annuellement des besoins, de la production et des réservations au comité de pilotage,

■ Partenaires

ABC HLM, bailleurs sociaux et Action logement

État, Conseil général, CDC, CAFAL

Grand Lyon et communes

Associations d'insertion par le logement et Collectif Logement Rhône

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État

Grand Lyon

Région et autres à définir

■ Modalités de mise en œuvre

- Actualisation de la charte et du rôle de l'instance de coordination,
- Comité de pilotage (Grand Lyon, État, Conseil Général, collecteurs, ABC HLM...),
- Production de 50 logements spécifiques destinés aux populations spécifiques par an.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Bilan quantitatif et qualitatif dans le respect des objectifs de la charte : Nombre de logements produits, Nombre de ménages relogés parmi les ménages « prioritaires » au sens de la Charte, Niveau des loyers par rapport aux taux d'effort des ménages, Adaptation aux normes HQE permettant une économie des charges,
- Production en diffus ou en mixité d'opérations neuves dans un tissu urbain favorisant l'insertion sociale.

Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

■ Contexte

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage publié le 12 juin 2003 prévoit pour le Grand Lyon la réalisation de 24 aires d'accueil pour le passage et le séjour (soit 418 places).

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la Communauté urbaine est compétente en matière de « réalisation et de gestion des aires », dès lors que les communes auront, dans les délais et conformément aux critères adoptés par le Grand Lyon, désigné un terrain pour l'aménagement de l'aire.

Au 31 décembre 2010, 19 aires (dont 3 intercommunales) sont en fonctionnement et 2 opérations sont en phase opérationnelle. Seules 3 aires n'ont pas encore été réalisées ou réhabilitées (Lyon, Oullins et Givors). Parallèlement, l'annexe 1 du schéma départemental prévoit le relogement ou l'amélioration des conditions d'habitat d'environ 200 ménages sédentarisés dans les communes de l'agglomération.

Au 31 décembre 2010, 98 ménages ont été relogés et pour 82, des projets sont en phases opérationnelles.

Enfin, l'État et le Conseil Général ont enclenché la révision et l'élaboration d'un nouveau schéma pour la période 2011-2016. Ce dernier devrait prévoir le maintien des capacités d'accueil du précédent schéma soit 24 aires et 418 places pour le Grand Lyon et prévoir le relogement de 230 à 270 ménages à la recherche d'un habitat sédentaire dont 60 à 70 déjà identifié dans le schéma départemental 2003-2009.

■ Objectifs

Mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil :

- Aménager ou réhabiliter trois aires d'accueil,
- Assurer le bon fonctionnement des aires d'accueil par la mise en place d'un dispositif de gestion adéquat,
- Répondre aux besoins des ménages sédentarisés recensés par le schéma ou dans le cadre de la gestion des aires par la réalisation d'opérations d'habitat spécifique (Fiche n° 43),
- Mobiliser les dispositifs d'aides aux ménages du PDALPD : aides du FSL, mesures d'accompagnement social lié au logement pour les familles en cours de relogement,
- Coordonner les dispositifs d'accueil et de gestion à l'échelle de l'agglomération,
- Articuler le dispositif d'accueil de l'agglomération avec le dispositif départemental.

■ Partenaires

CAFAL

ABC HLM

Associations gens du voyage

Associations d'insertion par le logement

Intercommunalités du Rhône

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État

Grand Lyon

Conseil général

Communes

■ Modalité de mise en œuvre

Concernant la réalisation des aires d'accueil, la Communauté urbaine assure :

- La maîtrise d'ouvrage de la réalisation des aires d'accueil pour les communes ayant désigné un terrain conformément aux critères adoptés par le Grand Lyon. La réalisation des aires d'accueil s'effectue dans le cadre partenarial défini par le schéma départemental (Comité de suivi, comité restreint, commission départementale consultative).

Concernant la gestion des aires d'accueil, la Communauté urbaine assure :

- La gestion des aires en régie directe par l'intermédiaire de marchés de prestations (gestion technique et administrative) et d'une convention de médiation et de coordination de l'action sociale, la mise en œuvre des comités de suivi des aires d'accueil conformément au schéma départemental,
- Le Grand Lyon participe aux réflexions concernant l'harmonisation de la gestion au niveau départemental et la mutualisation de la gestion des aires de grand passage.

Concernant le relogement ou l'amélioration des conditions de logement des familles gens du voyage, la Communauté urbaine assure :

- Un appui aux communes qui s'engagent dans le relogement des familles sédentaires (subvention d'investissement, appui technique, animation du partenariat...),
- Voir action Habitat Adapté (voir fiche n° 43).

■ Objectifs intermédiaires

- Livraison des deux aires d'accueil en travaux,
- Livraison des projets d'habitat en cours (82 logements),
- Lancement de deux opérations en cours d'études (38 logements).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre d'aires aménagées,
- Nombre de ménages accueillis sur les aires d'accueil,
- Bilan financier de l'aménagement et de la gestion,
- Bilan des stationnements illicites sur l'agglomération,
- Nombre de ménages relogés dans le cadre d'habitat adapté,
- Bilan financier des opérations de relogement,
- Nombre de mesures FSL (aides directes, accompagnement social lié au logement).

Requalifier l'hébergement des foyers de travailleurs migrants

■ Contexte

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) initié par l'État en 1997 consiste à résorber un certain nombre de situations de vétusté et d'« indignité » au regard des normes actuelles, de certains foyers de travailleurs migrants du département. Il s'agit notamment de foyers-dortoirs ou de foyers aux chambres de 4 m² ou 7,5 m² construits dans les années 60 ou 70. La requalification de ces foyers passe soit par des projets de restructuration, de réhabilitation ou des projets de démolition-reconstruction examinés par une Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI) en vue du bénéfice de financements privilégiés de l'État et de l'ANPEEC. A la suite des travaux de réhabilitation ou de construction, les foyers deviennent des résidences sociales susceptibles d'accueillir les publics traditionnels des FTM et des publics « défavorisés » en recherche d'hébergement temporaire. L'évolution du public des FTM se caractérise principalement par le vieillissement des occupants et par l'arrivée d'une population précaire et de demandeurs d'asile (places en ALT, en Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile – CADA...). Le nombre de lits en FTM dans l'agglomération au 1^{er} janvier 2003 était de 9 687 (contre 11 352 lits en 1990) répartis essentiellement sur six communes : Lyon (3 187 lits), Villeurbanne (2 174 lits), Vénissieux (1 310 lits), Saint-Priest (383 lits), Saint-Fons (398 lits), et Vaulx-en-Velin (650 lits). Les gestionnaires des FTM sont ADOMA pour 33 foyers et ARALIS pour 18 foyers. Dans le cadre du premier plan (1997/2001), huit foyers, représentant 549 lits, ont été réhabilités et / ou restructurés et cinq résidences sociales ont été créées représentant 279 lits. Fin 2005, le patrimoine FTM, concerné par la prolongation du Plan de traitement – appelé à se prolonger au-delà de 2006 – est de 3 578 lits pour 18 foyers (9 ARALIS, 9 ADOMA). La capacité finale sur site sera de 1 840 lits et 1 738 lits sont à reconstituer hors site. In fine le nombre total de lits de résidences sociales correspondra au nombre de lits occupés au 1^{er} janvier 2000.

Les types d'usage des FTM/résidences sociales sont au nombre de trois :

- Lieux d'accueil pour les passagers (personnes seules, ménage ayant besoin d'une disponibilité immédiate sans prescription sociale),
- Lieux de vie pour des résidents permanents : certains souhaitent pour différentes raisons vivre de manière durable dans les foyers (la forme semi-collective du foyer, les liens de sociabilité, les habitudes de vie...),
- Lieux d'accueil transitoire pour des personnes en situation de précarité : les FTM et résidences sociales sont le moyen de trouver un toit dans un contexte de tension sur le marché locatif privé ou social pour des publics à faibles ressources. Les foyers peuvent être le lieu d'accueil de structures d'Hébergement d'urgence géré en direct par les deux gestionnaires ou par d'autres associations.

Ces foyers nécessitent la mobilisation par ailleurs :

- Des moyens et services de droit commun (liés au vieillissement, actions d'insertion...),
- Et des moyens financiers spécifiques (accompagnement social).

■ Objectifs

- Conserver au maximum, les implantations des Foyers actuels, sur la base de Plans stratégiques de Patrimoine à faire par ARALIS et ADOMA,
- Répondre aux besoins de la clientèle « en place » (notamment les vieux travailleurs migrants) et de la nouvelle clientèle en termes de produits et de coût,
- Définir et mettre en œuvre des projets de développement social local (éviter l'enclavement),
- Réutiliser au maximum les structures existantes après adaptation, et reconstituer une capacité de lits en résidences sociales (à hauteur du taux d'occupation du 1^{er} janvier 2000), et définir leurs vocations en lien avec l'hébergement d'urgence,
- Conforter la situation des gestionnaires tout en les faisant évoluer vers une meilleure coordination et complémentarité.

■ Partenaires

Conseil général
ABC HLM
ACSÉ
ANPEEC
Collectif logement Rhône
Opérateurs sociaux
Gestionnaires : SONACOTRA
ARALIS
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil général
Communes
CILPI

■ Modalités de mise en œuvre

Mise en place d'un comité de pilotage politique afin de valider les Plans stratégiques et de patrimoine, la vocation des sites et leur projet social.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de lits reconstitués ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation (cf. tableau de suivi du PFTM).

Ex fiches 47 et 48

Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome

■ Contexte

Les structures d'hébergement ont pour vocation d'héberger de manière temporaire, dans diverses formes d'habitat (chambres, logements; en diffus, en résidence ou en foyer..) des personnes en difficulté d'insertion économique et sociale. Les durées d'hébergement maximales sont théoriquement comprises entre 3 mois et 1 an, renouvelées la plupart du temps. Selon le type d'hébergement, un accompagnement social est mis en œuvre, il permet aux ménages de travailler sur la question des ressources, de l'accès à l'emploi, de la santé, de la situation familiale... La sortie d'hébergement est envisagée lorsque le ménage acquiert ou retrouve la capacité à occuper un logement autonome, de droit commun.

Les structures d'hébergement sont de différents types :

Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) ainsi que Résidences Sociales et logements temporaires notamment financés au moyen de l'Allocation de Logement Temporaire (ALT).

L'hébergement est un maillon essentiel de la chaîne du logement, dans la mesure où il constitue, pour les ménages en insertion, une étape vers l'accès au logement ordinaire. Aujourd'hui la tension est très forte sur ce parc, et l'ensemble du système est saturé, avec des parcours résidentiels bloqués à l'entrée comme à la sortie.

La réponse à cette situation est à rechercher en actionnant plusieurs leviers :

- Favoriser la sortie des structures d'hébergement afin de redonner de la fluidité à ce segment en améliorant les passerelles entre ces structures et le parc locatif social et en développant l'offre de logement social ordinaire,
- Poursuivre le développement d'une offre d'hébergement de qualité, adossée à des projets sociaux en direction en particulier des publics jeunes en insertion et / ou en formation professionnelle et des familles,
- Adapter l'offre d'hébergement et développer des produits qui répondent aux nouveaux besoins (personnes isolées avec de faibles ressources, sortants d'hôpitaux psychiatriques ...) comme les maisons relais,
- Optimiser l'occupation des logements temporaires (180 à l'heure actuelle) mis à disposition par le Grand Lyon aux associations.

La mise en place de la Maison de la Veille Sociale (constituée en Groupement d'intérêt Public depuis le 1^{er} janvier 2010), service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) dont le champ d'intervention est la veille sociale, l'hébergement et le logement transitoire doit permettre de travailler sur l'ensemble de ce champ afin de faciliter et fluidifier le parcours résidentiels des personnes jusqu'à l'accès au logement et favoriser une coopération entre toutes les structures et intervenants impliqués dans ce domaine.

Le repositionnement des chargés de mission de l'ex CIOD (cellule d'interface offre/demande) au sein de la MVS répond notamment pleinement à cet objectif d'intervention sur les parcours résidentiels, pour un accès au logement social classique.

■ Partenaires

Conseil général
ABC HLM
Collectif logement Rhône
Organismes HLM
Structures d'hébergement (FNARS, UFJT, ARALIS et SONACOTRA)
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

État
Grand Lyon
ABC HLM

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil général
Communes
Organismes HLM

■ Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de sorties d'hébergement pour un accès au logement social classique

Lutter contre l'habitat dégradé et indécents

■ Contexte

Trois constats principaux ont amené l'État, le Grand Lyon, et les communes à mettre en place des actions transversales visant à lutter contre l'habitat inconfortable et indigne en maintenant un rôle social dans l'habitat privé :

- La dégradation persistante de certains immeubles sensibles au niveau du bâti et les difficultés de fonctionnement,
- La difficulté du parc privé à assurer une fonction sociale, du fait de la diminution du parc social de fait et de la faible production de logements à loyers encadrés,
- L'existence de nombreux acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat privé et la difficulté à articuler leurs initiatives.

Pour améliorer ces situations, l'intervention nécessite une convergence de savoir-faire divers, afin de remettre sur le marché des logements qui n'offrent plus des conditions d'habitat acceptables, de répondre à des urgences sociales ou sanitaires et de développer l'offre de logements à vocation sociale.

En ce sens, le Grand Lyon développe des actions pour favoriser la détermination d'une stratégie d'intervention globale sur les adresses concernées, en tenant compte des aspects juridiques, sociaux et techniques.

Tout un panel d'actions peut être activé pour répondre aux différents objectifs et aux particularités des situations :

- Actions incitatives en faveur des propriétaires,
- Maîtrise foncière des biens immobiliers par la collectivité (acquisitions amiables, préemptions, expropriations),
- Montages innovants...

Au 1^{er} janvier 2011, la refonte des aides de l'ANAH, accompagnée localement par les collectivités, fait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité.

■ Objectifs

- Sortir les adresses repérées de leur situation d'indignité,
- Assurer aux ménages occupants des conditions dignes d'habitat (maintien dans les lieux ou relogement),
- Pérenniser une fonction sociale de ces adresses.

Plusieurs actions sont mises en œuvre sur tout ou partie de la Communauté Urbaine de Lyon pour répondre à ces besoins :

La MOUS Saturnisme, Insalubrité et Indécence

L'action de lutte contre le saturnisme est engagée depuis 1994, une action expérimentale de lutte contre l'insalubrité a été introduite dans la mission en 2002. Depuis 2005, l'intervention pour lutter contre l'indécence est également traitée. Un nouveau marché a été lancé courant 2010 pour une durée d'un an renouvelable 3 fois. 80 à 120 dossiers seront traités annuellement.

L'intervention permet d'accompagner et de coordonner les actions mises en œuvre par les institutions partenaires dans leurs compétences propres pour l'amélioration de l'habitat (respect du Règlement Sanitaire Départemental pour les communes, des normes de décence pour la CAF, police spéciale du maire ou du préfet en matière d'immeubles menaçant ruine, d'habitat insalubre ou de risque de saturnisme). Elle veille également à la bonne prise en compte de l'intérêt et des droits des occupants et incite les propriétaires à requalifier leurs logements tout en maintenant leur fonction sociale.

Les Programmes d'Intérêt Général

Ces programmes visent la prise en compte et l'amélioration d'immeubles préalablement identifiés, concentrés sur un secteur, cumulant un certain nombre de difficultés plus ou moins graves et urgentes telles que le saturnisme, l'insalubrité, le péril. Les immeubles sensibles se caractérisent par les points suivants :

- Parc social de fait,
- Bâti en mauvais état sur les parties communes et/ou privatives,
- Propriétaires en difficulté, hésitants voire réfractaires à la réalisation de travaux.

Ces immeubles ont souvent été identifiés dans de précédentes OPAH dont le caractère incitatif n'a pas suffi à une amélioration pérenne de la situation.

Sur plusieurs points, le déroulement de l'action se distingue d'une intervention plus classique :

- Action ciblée sur des adresses d'immeubles repérées,
- Animation confiée à une équipe pluridisciplinaire, susceptible d'apporter une assistance technique, juridique, sociale, administrative, comptable, aux institutions, aux occupants, aux propriétaires, aux administrateurs,
- Implication de différents services et partenaires : services habitat et foncier, réservataires pour le relogement ; services communaux d'hygiène et services de sécurité pour ce qui concerne la police de la salubrité ; bailleurs sociaux et associations agréées pour la captation, le bail à réhabilitation, la sous location, etc.

Plusieurs secteurs sont couverts par un projet ou un programme en cours :

- Un PIG «immeubles sensibles» sur l'ancien périmètre du Plan de lutte contre l'habitat indigne de la Ville de Lyon. Une équipe d'animation a été désignée fin 2009, une convention d'opération déterminant précisément les objectifs et moyens sera signée en 2011,
- Un PIG «immeubles sensibles» couvrant le reste du territoire de la ville de Lyon et faisant suite aux PIG Rive gauche et Rive droite (2005-2010). Une équipe d'animation est en cours de désignation en 2011,
- Un PIG immeubles sensibles sur Villeurbanne, poursuivant l'intervention d'un programme couvrant la période 2005-2010. Une équipe d'animation est également en cours de désignation en 2011,
- Un PIG Habitat Dégradé (suites du plan de lutte contre l'habitat indigne – 2003-2009) sur le secteur centre de Givors dont la convention a été signée fin 2010.

D'autres secteurs identifiés pourront faire l'objet d'interventions dont la nature est à déterminer en fonction du périmètre géographique et des besoins.

■ Partenaires

Conseil général
Conseil régional
CAFAL
UNIS
UNPI
FNAIM
ABC HLM
Collectif logement Rhône
Organismes HLM
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Communes
ANAH

■ Modalités de mise en œuvre

Chacune des actions présentées fait l'objet de la désignation d'un opérateur ayant en charge :

- L'animation des dispositifs,
- Le soutien dans leurs démarches des occupants (montage de dossiers, aide au relogement, recherche de solutions temporaires,...)
- L'aide à la prise de décision des institutions et la détermination d'une stratégie globale d'intervention (déclenchement et complémentarité des interventions incitatives et coercitives, notamment la maîtrise foncière des adresses),
- L'accompagnement des propriétaires dans un projet de réhabilitation lorsque c'est possible.

■ Objectifs intermédiaires

- Repérage des immeubles et logements nécessitant une intervention,
- Diagnostics sur le bâti, sur la situation et les besoins des ménages occupants.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de ménages relogés dans de bonnes conditions (maintien dans les lieux ou relogement),
- Nombre de logements sortant de leur situation d'indignité,
- Nombre de logements faisant l'objet d'un conventionnement avec les propriétaires,
- Nombre de logements faisant l'objet d'une maîtrise foncière.

Poursuite d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et sociale « hôtels meublés »

■ Contexte

Tant les conditions d'habitat que la forme juridique et administrative particulières des hôtels meublés et hôtels sociaux impliquent une intervention spécifique permettant à la fois de poursuivre un rôle d'accueil social des ménages et d'assurer des conditions dignes d'occupation.

Une forme juridique et administrative particulière

La notion d'hôtel meublé résulte d'une évolution historique et jurisprudentielle : il s'agit d'établissements commerciaux dont l'activité relève du code du commerce. La valeur de cette propriété commerciale constitue un fonds de commerce, le commerçant pouvant être propriétaire des lieux ou les louer. Bien que cette définition exclue normalement les hôtels meublés du champ de l'habitat, ils occupent pourtant une véritable place dans le marché du logement en jouant le rôle d'accueil de ménages.

Modes d'occupation et conditions d'habitat dans les hôtels meublés

Les rapports avec les occupants sont de nature commerciale.

Cette forme d'offre d'hébergement est en baisse importante dans les deux dernières décennies et tend à disparaître dans l'agglomération. Pour autant, elle continue à accueillir deux types de population :

- Un public en recherche d'une solution d'hébergement rapide et peu contraignante ; dans ce cas, l'hôtel meublé répond à une demande et paraît devoir perdurer avec une augmentation de la qualité de services à assurer,
- Un public fragile et captif qui ne trouve pas d'autres solutions de logement ; l'hôtel meublé est une solution refuge, subie et inadaptée, qui présente en outre des problèmes de sécurité ou d'hygiène, voire des modes de gestion abusifs. Se posent alors les questions de sécurité des occupants, d'hygiène et de salubrité, ainsi que de transformation des biens.

Pour la période d'octobre 2006 à octobre 2009, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été désignée pour intervenir sur ces établissements.

Une actualisation des données issues de l'étude de 2005, a permis le recensement au 1^{er} janvier 2009, de 37 meublés toujours en fonctionnement, faisant toujours l'objet de veille et d'intervention.

Sur la base d'un repérage de 36 hôtels de tourisme bas de gamme, a également été engagé un travail de veille et de prospection dans l'objectif d'assurer des conditions décentes d'occupation et de contribuer au conventionnement de certaines chambres avec les aides possibles de l'ANAH.

Du fait de la nécessité de poursuivre l'intervention et la veille sur ces adresses, la MOUS a été reconduite courant 2010, pour une période d'un an, renouvelable deux fois, cette intervention spécifique s'intégrant également dans les réflexions globales à conduire sur les stratégies d'intervention dans le parc privé.

■ Objectifs

Deux objectifs principaux guident l'intervention publique sur les meublés à travers l'action menée dans le cadre d'une nouvelle MOUS :

- Maintenir une offre d'habitat souple et accessible dans l'agglomération (sous la forme traditionnelle du meublé ou sous une autre forme),
- Favoriser la requalification de meublés existants pour assurer des conditions d'occupation satisfaisantes.

■ Partenaires

Conseil régional
Conseil général
Communes
ANAH
ABC HLM
Collectif logement Rhône
Action logement
Organismes HLM
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

Choix d'un opérateur qui a pour mission de :

- Assurer un rôle de veille sur les hôtels meublés : concernant leur fonctionnement, leur état, en cas de vente. Il s'agit de surveiller l'évolution de cette forme de parc social de fait, de faire preuve de vigilance sur les possibilités de préemption, de requalification,
- Soutenir les ménages occupants dans leurs démarches,
- Améliorer la qualité de service dans les établissements existants,
- Proposer des montages en vue du développement d'une offre de logements très sociaux, accompagner les propriétaires et/ou gestionnaires en phase opérationnelle.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Maintien de la vocation sociale des meublés et développement d'une offre maîtrisée,
- Adaptation de certains meublés : réhabilitation, changement de statut, diversification de l'offre,
- Nombre de personnes bénéficiant de solutions adaptées à partir du repérage et de l'intervention sur les meublés.

Prendre en compte les difficultés de propriétaires occupants modestes dans le parc privé en dehors des périmètres opérationnels

■ Contexte

L'ANAH et les collectivités locales interviennent en faveur des copropriétés fragiles ou dégradées sous plusieurs formes : OPAH copropriétés, plans de sauvegarde, PIG, missions d'accompagnement.

Cependant, hors de ces périmètres opérationnels, certains propriétaires-occupants modestes dans le parc privé peinent à assumer le remboursement de leur emprunt et/ou le paiement de leurs charges. La forte augmentation des prix de transaction ces dernières années fait notamment craindre des difficultés accrues pour les propriétaires-occupants modestes du fait de l'augmentation des taux d'effort qui en découle.

L'association des différents acteurs est aujourd'hui nécessaire pour assurer un rôle de veille générale sur ces phénomènes, pour prévenir les risques, ainsi que pour la recherche de solutions en faveur de propriétaires-occupants modestes en difficulté. Chaque année, l'ANAH aide plus de 150 propriétaires occupants modestes, notamment pour des travaux d'adaptation pour des personnes âgées et/ou handicapées, indépendamment des opérations partenariales de type OPAH ou PIG.

■ Objectifs

Plusieurs arguments plaident en faveur de la prise en compte des propriétaires occupants modestes dans le parc privé en dehors des périmètres opérationnels :

- Éviter la mise en difficulté financière de certaines copropriétés, au risque de la dégradation de leur organisation et à terme du bâti,
- Contribuer à la lutte contre la précarité énergétique,
- Permettre un maintien dans les lieux de l'occupant, comme propriétaire ou comme locataire, en prévoyant alors un changement de statut à partir de montages spécifiques à imaginer,
- Éviter une dégradation de la situation du propriétaire occupant en cas d'impossibilité de maintien dans les lieux,
- Éviter une revente précipitée, au profit de marchands de biens.

Différentes actions pourront être envisagées et mises en œuvre :

- Soutien de l'occupant et maintien dans les lieux (comme propriétaire ou locataire) ou revente et relogement en cas d'impossibilité de maintien dans les lieux,
- Mise en place d'un fonds d'aide aux propriétaires occupants modestes,
- Rachat (provisoire ou définitif) du logement par des organismes à vocation sociale,

- Développement d'outils de communication sur différents points :
 - Aides de droit commun possibles (solvabilisation, aides classiques aux travaux par l'intermédiaire de l'ANAH, Aide à la solidarité écologique...),
 - Services vers qui s'orienter en cas de difficultés,
 - Démarches à entreprendre, solutions possibles.

■ Partenaires

État
Grand Lyon
Conseil général
Communes
ANAH
ABC HLM
CAFAL
Collectif logement Rhône
Syndics de copropriété
UNIS
UNPI
Organismes HLM
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

La meilleure connaissance des besoins et des possibilités d'actions nécessite la mise en place d'un groupe de réflexion composé des différents partenaires en vue de déterminer :

- La mise en place d'un fonds d'aides,
- Les critères d'attribution des aides.

Le champ de l'intervention public doit être déterminé, en fonction de plusieurs critères tels que les plafonds de ressources des ménages en difficulté, l'impact sur le devenir de la copropriété, le montant de l'endettement, le périmètre géographique...

Le projet de contrat local d'engagement au niveau départemental pour mettre en place les aides de l'ANAH, qui seront complétées par des aides locales, vise spécifiquement à lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes et très modestes. Il sera mis en place courant 2011 et la Communauté urbaine de Lyon pourrait en être signataire.

■ Objectifs intermédiaires

- Évaluation du nombre et du profil des ménages concernés,
- Détermination des priorités d'actions à mettre en place.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Mise en place d'un partenariat pour identifier et quantifier les besoins,
- Recherche et mise en place de solutions adaptées : solvabilisation, aides aux travaux, rachat de logements par des organismes à vocation sociale, soutien dans les démarches de relogement...,
- Nombre et profil des ménages ayant bénéficié de solutions.

Formaliser, capitaliser et généraliser les interventions en copropriétés dégradées

■ Contexte

Le parc des copropriétés dégradées ou fragiles est caractérisé par une diminution des valeurs immobilières, l'occupation par des ménages dont les ressources modestes ne suffisent pas à la requalification des logements et des immeubles, par la difficulté de gestion autonome des copropriétés et par des difficultés sociales de vie dans les immeubles.

Dans l'agglomération, les copropriétés subissant un processus de dévalorisation, et faisant l'objet d'une intervention, se situent principalement dans les secteurs de la politique de la ville. D'autres situations pourraient émerger en diffus.

■ Objectifs

Dans ce contexte, l'enjeu de l'intervention publique est d'enrayer cette dégradation à partir d'une démarche partenariale, de réintroduire ces logements dans le marché immobilier, de contribuer à un équilibre dans le quartier, d'assurer aux occupants des conditions pérennes d'occupation. Certaines copropriétés dégradées font l'objet d'actions curatives, des actions plus préventives sont menées sur les copropriétés fragiles.

Les actions peuvent prendre plusieurs formes en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées :

- Requalification du bâti (travaux, démarche d'élaboration de plans de patrimoine, réduction du montant des charges),
- Amélioration de la gestion et du fonctionnement des copropriétés (formation des propriétaires, clarification du fonctionnement des copropriétés),
- Soutien aux ménages en difficulté en vue de leur maintien comme propriétaires occupants (utilisation du Fonds de Solidarité Logement),
- Soutien des ménages ne pouvant être maintenus en propriété occupante, vers la recherche de solutions plus adaptées économiquement, notamment, des hypothèses d'outils de portages immobiliers,
- Repositionnement des copropriétés dans le marché immobilier (observation du niveau des ventes, recentrage de la gestion locative, lutte contre la vacance),
- Développement d'outils de prévention des accessions fragiles dans les copropriétés faisant l'objet d'une intervention (conseils auprès des acquéreurs potentiels avant la signature d'un compromis).

■ Partenaires

Conseil général
FNAIM
UNPI
UNIS
Syndics de copropriété
ABC HLM
Collectif logement Rhône
Propriétaires privés

Organismes HLM
Action logement
Banques
Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon
Conseil régional
Communes
ANAH
ANRU

■ Modalités de mise en œuvre

Plusieurs outils existent pour intervenir dans l'amélioration de la situation des copropriétés en difficulté ou dégradées, en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées :

- Les actions d'accompagnement à titre préventif,
- Les OPAH classiques ou copropriétés,
- Les PIG, qui peuvent intervenir thématiquement, comme par exemple sur l'amélioration de la qualité énergétique des copropriétés,
- Les plans de sauvegarde, opérations curatives et d'accompagnement les plus lourdes sur les copropriétés dégradés. Des opérations sont en cours ou programmées dans l'agglomération à partir du repérage des besoins :

Nature et localisation des opérations	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Dates de mise en œuvre
Plan de sauvegarde Bron Terrailon	1251	4	2005-2010 + 2 ^e tranche
Plan de sauvegarde Saint-Priest	930	4	2005-2010 Nouvelle convention en cours d'élaboration
Plan de sauvegarde Vaulx-en-Velin	1445	13	2003-2010
Plan de sauvegarde Vénissieux	460	2	2006-2012
Plan de sauvegarde Saint-Fons	350	2	2009-2014
OPAH Lyon 9 ^e - Duchère	380	3	2005-2010
PIG/OPAH Rhône-Aval	1208	7	2005-2011
OPAH copropriétés les Barges - Vaulx-en-Velin	80	1	2008-2012
Mission d'accompagnement copropriété Saint-André - Villeurbanne	641	1	2009-2012

Un animateur de ces opérations est systématiquement désigné sous maîtrise d'ouvrage Grand Lyon.

■ Objectifs intermédiaires

Amélioration des délais et modalités de paiement des subventions pour travaux dans les copropriétés, à partir de la recherche de mise en place pérenne de fonds d'avance de trésorerie.

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Utiliser la forme d'opération la plus adaptée en fonction des caractéristiques des copropriétés et du repérage préalable des besoins,
- Assurer un fonctionnement autonome aux copropriétés faisant l'objet d'une intervention,
- Assurer une vocation d'accueil de ménages modestes ou intermédiaires en leur permettant d'assumer dans de bonnes conditions leur rôle de propriétaire.

Gérer les situations de crises pérennes (bidonvilles, squats...)

■ Contexte

Apparus sur l'agglomération lyonnaise au début des années 2000, les bidonvilles et squats de nature et de tailles diverses se sont développés et pérennisés en « se déplaçant » au gré des expulsions ou des projets d'aménagement urbain, comptant aujourd'hui environ un millier de personnes, dont beaucoup de mineurs. Ces « occupations illicites » sont le fait principalement des demandeurs d'asile ou des déboutés en situation irrégulière, non ayants droit des dispositifs existants (CADA, CHRS..) ou de personnes en très grande précarité, nationaux ou étrangers en situation régulière. Toutefois, il est difficile de repérer les populations concernées compte tenu des nombreux déplacements (au gré de la durée des instructions administratives, des contrôles et/ou des expulsions). Tous les patrimoines fonciers sont concernés : État, Communauté urbaine de Lyon, collectivités, institutionnels, privés. Ces squats se déplacent régulièrement, resurgissent ailleurs, parfois à quelques centaines de mètres ou à l'étage d'à côté. Toutes les formes de squats existent : terrains souvent isolés, non équipés, avec édification d'habitat sommaire et dangereux au plan de la sécurité des personnes ; immeubles rapidement mis à mal en terme de branchements aux fluides illicites et dangereux. Tous les problèmes sanitaires et sociaux, de salubrité et de santé publique à grande échelle, coexistent. La protection des mineurs, le droit à la scolarisation, à l'éducation des enfants et des jeunes, ne peuvent être mis en œuvre la plupart du temps de façon satisfaisante. Les problématiques de sécurité et de tranquillité publiques sont réelles et ne trouvent que des réponses ponctuelles (expulsions, poursuites des délinquants, incarcérations, reconduites aux frontières...). Faute de traitement ou du fait de traitements inadaptés, au coup par coup, on assiste à l'exacerbation des situations ; exaspération des riverains, ou entreprises proches ; incompréhension et inquiétude des élus, habitants, associations, milieux scolaires et à une méconnaissance ou confusion permanente sur les rôles et missions des acteurs concernés et leurs limites institutionnelles, financières et juridiques. Face à cette situation complexe et lourde, la Communauté urbaine de Lyon a mis en place, dès l'automne 2001, un dispositif de coordination ou « Guichet unique » en lien avec tous les services du Grand Lyon, les communes, les services de l'Etat, les associations, les riverains, les élus pour traiter les situations impliquant son patrimoine foncier et immobilier. Le Grand Lyon met en outre à disposition gratuite, sur son propre patrimoine, par convention avec 2 associations partenaires, une centaine de logements pour les publics les plus démunis. De leur côté la DDASS du Rhône, le Conseil Général, la ville de Lyon et Médecins du Monde ont signé fin 2004 un protocole d'interventions sanitaires et médico-sociales.

■ Objectifs

Traiter les situations collectives :

- Produire une connaissance partagée (observatoire) des publics concernés et l'ensemble des problématiques posées,
- Créer, sous l'égide du Préfet, une « cellule technique de coordination », de type comité restreint ou guichet unique élargi, visant la mise en réseau permanente :
 - Des différents partenaires concernés et impliqués,
 - Des moyens à mobiliser ou à adapter en fonction des situations et des problématiques repérées.

■ Partenaires

État

Grand Lyon

Conseil général

Communes

ABC HLM

Collectif logement Rhône

Associations représentatives : Forum Réfugiés, Ligue des Droits de l'Homme, Médecins du Monde

Associations d'insertion par le logement

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

À définir

■ Modalités de mise en œuvre

Définir les modalités d'un pilotage adapté (cf. mise en réseau visée ci-dessus) :

- Définir une fonction « observatoire » visant notamment :
 - Les flux des populations (arrivées et départs de l'agglomération, fréquences, motifs repérés, statuts des personnes et leur évolution liée à l'instruction administrative des demandes),
 - Les problèmes de santé et d'hygiène publiques,
 - Les questions éducatives et scolaires, la protection des mineurs,
 - L'hébergement et/ou les solutions identifiées d'habitat précaire mis en œuvre,
- Suivre les modalités de prises en charge collectives en lien avec les dispositifs existants (CADA, CHRS, aide au retour, Plan froid..) et du suivi dans le traitement des situations individuelles (hébergement, logement familial, absence de toute solution...),
- Arrêter les modalités d'échanges et de transmission des informations, la fréquence des réunions ; préciser les modalités du rendu compte.

■ Objectifs intermédiaires

- Rédaction d'une charte de coordination départementale,
- Mise en lien avec le Schéma Départemental de l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion, le Plan Départemental pour l'Accueil et le Logement des Plus Démunis et le dispositif ACCELAIR,
- Articulation avec les dispositifs annualisés du Plan Froid piloté par la DDASS du Rhône,
- Recherche de mise en cohérence avec les initiatives en cours.

■ Indicateurs et critères d'évaluation

- Réaction effective de la cellule de coordination départementale,
- Capitalisation des pratiques,
- Repérage des situations les plus problématiques,
- Premières expérimentations partenariales et moyens mis en œuvre,
- Production d'un tableau de bord unique.

Chapitre 3

■ **Gouvernance, observation et évaluation : comment faire vivre le PLH et le décliner dans les territoires et les communes ?**

- Élargir la concertation avec la société civile et les habitants-usagers
- Décliner le PLH à l'échelle des bassins de vie et des communes
- Mobiliser des moyens financiers à la hauteur des enjeux

Organiser la gouvernance locale de l'habitat

■ Contexte

La Conférence d'agglomération de l'habitat (CAH) a été mise en place en mars 1998. Co-présidée par l'État et le Grand Lyon, elle s'est inscrite dans le mouvement de constitution des conférences (inter)communales, prescrit notamment dans les lois « pacte de relance pour la ville » (1996) et « lutte contre les exclusions » (1998).

A destination des élus et des acteurs concernés, il s'agissait de faire partager une même information sur la réalité de la demande et du fonctionnement des marchés locaux du logement pour élaborer des orientations communes à l'échelle de l'agglomération, notamment en matière de peuplement et de production de logements sociaux.

La CAH visait également à préciser les axes d'action développés dans le PLH. Dans cette optique, la conférence d'agglomération de l'habitat a couvert un champ plus large que les seules attributions, thème central retenu dans la loi.

Les travaux conduits depuis 1998 ont permis d'approfondir et de proposer des actions concrètes portant notamment sur :

- La relance de la production de logement social,
- La lutte contre la vacance dans le parc HLM, le renouvellement urbain et la prise en compte des enjeux du relogement opérationnel,
- Les familles difficiles à loger et les questions de santé psychique dans le logement,
- Les copropriétés récentes en difficulté des années 60-70, le soutien de la fonction sociale du parc privé. L'élaboration du présent PLH a été menée dans ce cadre et a donné lieu à l'organisation de plusieurs ateliers thématiques qui ont permis de formaliser, en s'appuyant sur un partenariat local, les grandes problématiques et orientations d'action qui fondent le document en concertation avec les partenaires. Les travaux menés ont été relatifs au logement des personnes défavorisées, au logement étudiant, au logement des ménages à revenus intermédiaires, etc.

Avec la gestion en direct des crédits d'aides à la pierre de l'État et de l'ANAH, depuis début 2006, le Grand Lyon a acquis, en plus de la responsabilité d'élaborer les orientations stratégiques de la politique locale de l'habitat (PLH), les moyens pour la mettre en œuvre.

Avec sa responsabilité croissante en matière de logement, le Grand Lyon est désormais positionné en tant que chef de file de l'habitat. Il s'avère nécessaire en conséquent d'organiser et animer une véritable gouvernance locale, qui intègre la Conférence d'agglomération de l'habitat mais qui innove également en développant les relations bilatérales entre différentes familles d'acteurs et en renforçant le dialogue avec les communes.

Trois niveaux de partenariat avec les communes :

- Échelle d'agglomération : rencontres trimestrielles avec les 58 maires ou leurs représentants et les vice-présidents chargés de l'habitat et de la politique de la ville,
- Échelle intercommunale infra – agglomération : les 9 Conférences des Maires,
- Relations bilatérales avec chaque commune, animées « au quotidien » par trois référents habitat depuis fin 2009.

Les relations avec les autres familles d'acteurs ont été également renforcées avec la mise en place de rencontres trimestrielles avec :

- Les associations,
- Les organismes HLM et ABC HLM,
- Les promoteurs-constructeurs et la FPI,
- Les professionnels de l'immobilier et UNIS.

Dans son rôle d'ensemblier des politiques publiques locales de l'habitat, le Grand Lyon prend également l'initiative de réunir les partenaires de l'habitat selon plusieurs formules possibles, dont des séminaires stratégiques. Dans ce registre, les différents espaces de concertation ont pour vocation d'incuber, de « brainstormer » et de créer de la culture commune autour des grandes problématiques ainsi que de préfigurer/réajuster l'action publique.

■ Objectifs

- Poursuivre la construction, à une échelle intercommunale, d'une approche transversale et partagée des grands enjeux et des orientations locales d'intervention dans le domaine de l'habitat,
- Faire partager une même connaissance sur la réalité de la demande, des besoins et du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat,
- Appréhender dans son ensemble la chaîne du logement (parc privé et public, logement social, intermédiaire, accession sociale...),
- Développer des propositions concrètes pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat,
- Assumer un rôle d'ensemblier des politiques locales de l'habitat en organisant la rencontre et le débat avec les acteurs (associations, opérateurs publics et privés, etc.) autour des grandes thématiques liées à l'habitat,
- Piloter et mettre en œuvre les différents dispositifs d'intervention : production du logement social, habitat adapté, interventions dans le parc privé existant, renouvellement urbain, accueil des gens du voyage, etc.,
- Communiquer sur les résultats des bilans, en faire une évaluation partagée et travailler à leur amélioration,
- Innover et expérimenter.

■ Partenaires

Conseil régional
Conseil général
Communes
Conseil de Développement
CAF
ABC HLM
Organismes HLM
Action Logement
FPI
URCMI
FNAIM
CDC
ANPEEC
Associations
Chambre des notaires
Ordre des architectes
SGBTP

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

État
Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

Organisation et animation de la CAH, qui constitue le comité de pilotage du PLH

Organisation d'échanges réguliers, dédiés aux communes :

- Des rencontres trimestrielles avec l'ensemble des maires, complétant les travaux des Conférences des maires,
- Un travail en continu avec l'ensemble des correspondants techniques habitat dans les communes.

Organisation d'échanges réguliers, dédiés aux autres familles d'acteurs :

- Les associations,
- Les organismes HLM et ABC HLM,
- Les promoteurs-constructeurs et la FPI,
- Les professionnels de l'immobilier et UNIS.

Interface avec le Conseil de développement :

- Rencontre annuelle,
- Échanges réciproques réguliers, en tant que de besoin,
- Lien avec les comités de quartiers, et commission locales, en tant que de besoin.

Mettre en place un observatoire d'agglomération de l'habitat

■ Objectifs

L'observatoire aura pour objectifs de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat dans l'agglomération et de fournir les éléments pour une évaluation de la mise en œuvre du PLH, aux différentes échelles de territoires (infra-communal, communes, conférences locales des maires, secteurs PLH, agglomération, territoires périphériques – sur certains aspects) Il devra combiner ses analyses à partir de différents registres (liste non exhaustive) :

- Des indicateurs statistiques permettant de décrire, aux différentes échelles territoriales d'analyse : les caractéristiques de l'offre de logement dans les différents segments de parc, les profils socio-économiques et démographiques des habitants et des flux résidentiels, les dynamiques de développement/renouvellement de l'offre d'habitat, le fonctionnement des marchés locaux immobiliers, les capacités résidentielles dans les territoires, etc.,
- Des indicateurs de suivi d'activité : nombre de logements sociaux financés, mis en service, libérés, nombre de logements sortis d'insalubrité, réhabilités et conventionnés, budgets consacrés, recettes fiscales générées par le développement résidentiel, etc. Sur ce plan, le programme d'action du PLH fournit une liste (non exhaustive) d'indicateurs à mettre en place dans le cadre des dispositifs d'intervention existants ou futurs,
- Des indicateurs connexes permettant de mettre en perspective les questions d'habitat avec d'autres problématiques connexes, comme par exemple : la précarité, l'emploi, la fiscalité locale, etc.

■ Partenaires

Les partenaires de la Conférence d'Agglomération de l'Habitat

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

À définir

■ Modalités de mise en œuvre

Maquette de l'outil d'observation

Reformulation des objectifs et des enjeux ; repérage et choix des indicateurs de suivi ; structuration du processus d'animation.

Cette première étape permettra, dans le cadre d'une concertation avec les partenaires :

- De dresser un panorama des observatoires existants dans l'agglomération, d'identifier les zones de recoupement nécessaires avec l'observatoire de l'habitat à mettre en place ainsi que les manques à compenser,
- D'identifier les différentes sources d'information, leurs modalités d'accès et rythmes de disponibilité,
- D'identifier les besoins d'assistance à mettre durablement en place pour le fonctionnement ultérieur de l'outil.

Expérimentation / Ajustements

Test de l'outil en phase expérimentale – collecte des indicateurs, premières analyses et rendus. Évaluation et ajustement avant une mise en œuvre permanente (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Organiser des échanges réguliers avec le Conseil de développement

■ Contexte

La Charte de la participation du Grand Lyon, adoptée en mai 2003 distingue 4 niveaux de participation de la société civile à l'élaboration de l'action communautaire : la prospective et la stratégie d'agglomération, les politiques publiques, les projets d'aménagements et de développement et les services publics. L'intervention du Conseil de développement est clairement positionnée sur les champs de la prospective, de la stratégie et des politiques d'agglomération en complément des instances déjà existantes telles que la Conférence d'Agglomération de l'Habitat ou Grand Lyon l'Esprit d'Entreprise. Pour mémoire, la concertation sur les projets s'organise autour de dispositifs ad hoc mis en place sur chaque projet. Quant à la concertation sur les services publics, elle passe notamment par le biais de la Commission Consultative des Services Publics Locaux.

Après quatre années d'existence, le Conseil de développement du Grand Lyon a été refondé en mai 2006 avec un double objectif :

- Être plus représentatif de la diversité de la société civile organisée,
- Contribuer plus efficacement au débat d'agglomération et à la construction des politiques communautaires.

Le Conseil de développement organise désormais ses travaux sur la base de saisines transmises par l'exécutif communautaire, et d'auto-saisines. En tant que développeur de débat public, le Conseil de développement est amené à participer à différentes instances extérieures, dans lesquelles il pourra apporter une parole citoyenne d'agglomération.

Le Conseil de développement a produit :

- Un document « Alerte logement » sur l'ampleur des difficultés d'accès au logement dans l'agglomération, particulièrement pour les plus vulnérables,
- Et un document « penser et organiser la mixité sociale comme un outil du vivre ensemble » sur les différentes dimensions d'une politique de mixité résidentielle et sociale dans l'agglomération.

Le présent PLH et ces documents servent de base pour le dialogue du Conseil de développement avec le Grand Lyon en matière d'habitat.

■ Objectifs

Les résultats récents de plusieurs sondages d'opinion montrent que l'habitat est au centre des préoccupations de nos concitoyens. La participation citoyenne constitue donc un enjeu de méthode à différents niveaux : proposer des espaces d'expression citoyenne, d'information et de transparence en réponses aux attentes fortes pressenties ; enrichir et évaluer l'efficacité des actions mises en œuvre dans le territoire de l'agglomération.

■ Partenaires

Les membres du Conseil de développement et de la Conférence d'Agglomération de l'Habitat

Chef de projet :

Grand Lyon

■ Modalités de mise en œuvre

- Désigner plusieurs représentants du Conseil de développement pour contribuer aux travaux de la Conférence d'agglomération de l'habitat (Comité de suivi et ateliers thématiques) et rendre compte, réciproquement au Conseil de développement,
- Définir, après une rencontre – débat autour du PLH avec les membres du Conseil de développement, un programme de travail conjoint (cycle de conférence, apports et contributions en fonction des thèmes, publications grand public, sondages d'opinion, etc.)

Réaliser un guide pratique du logement dans l'agglomération lyonnaise

■ Contexte

Les circuits de la demande et les filières d'accès au logement sont divers et complexes compte tenu de la taille de l'agglomération lyonnaise. Les acteurs impliqués dans la commercialisation et l'attribution de logements sont multiples (bailleurs, réservataires, organismes intermédiaires, lieux d'accueil et d'information, etc.) De nombreux dispositifs spécifiques existent en faveur de l'accès, du maintien, de la mise en confort de logements, par thématique ou selon des secteurs géographiques. Certaines structures assurent la prise en compte des demandes, le soutien et l'accompagnement dans la recherche de logements. Ce foisonnement n'offre pas une visibilité suffisante et ne simplifie pas les démarches préalables des ménages qui sont à la recherche d'un logement.

■ Objectifs

L'objectif est de faciliter l'accès aux informations utiles et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement dans l'agglomération par un recensement et une diffusion de l'information au travers d'un guide d'accès au logement. Un tel guide pourrait également être destiné aux professionnels de l'accueillant des ménages.

L'information à collecter et à organiser portera sur plusieurs points :

- Lieux et organismes auprès desquels les ménages peuvent avoir accès à l'offre immobilière (professionnels de l'immobilier, supports média relayant les offres immobilières, agences locatives des organismes HLM et apparentés, etc.),
- Lieux et organismes auprès desquels les personnes peuvent s'informer, bénéficier de permanences d'accueil institutionnelles, associatives ou juridiques.

Fiches d'informations pratiques concernant :

- Le logement social (organisation, dépôt des demandes, circuits de traitement de la demande, recours),
- La location dans le privé (recherche, aides possibles, pièges à éviter, conditions de location),
- L'accès à la propriété (aides possibles, démarches),
- Les spécificités du logement étudiant,
- Démarches pour les recherches d'hébergements temporaires.

■ Partenaires

Conseil régional
Conseil général
Communes
Conseil de Développement
ABC HLM
FPI
FNAIM
CDC
Action logement
Ordre des architectes
Organismes HLM
Collectif Logement Rhône
Associations de locataires

Chef de projet :

Grand Lyon

Financeurs :

À définir

■ Modalités de mise en œuvre et objectifs intermédiaires

Un groupe de travail sera mis en place. Il aura pour mission de :

- Déterminer le contenu du guide et de sa forme,
- Recenser toutes les informations et adresses jugées utiles pour toute recherche d'un logement,
- Définir les lieux et les modes de communication et de diffusion,
- Définir les processus de réactualisation,
- La diffusion des informations pourra prendre deux formes :
 - Un guide disponible sous forme papier,
 - Un guide disponible sur internet (réactualisations régulières ; mise à disposition de dossiers à télécharger, liens avec les organismes et lieux de diffusion des offres immobilières, etc.).

■ Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de connexions internet,
- Nombre de ménages faisant des démarches à partir des orientations proposées par le guide,
- Enquêtes de satisfaction.

Glossaire

■ A

ABC HLM	Association des organismes HLM du département du Rhône
ADAPEI	Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés
acceLAIR	Accueil et Insertion des Réfugiés
AEU	Analyses Environnementales et Urbaines
AFPA	Association pour la Formation Professionnelle des Adultes
AILOJ	Association d'Aide au Logement des Jeunes
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALE	Agence Locale de l'Énergie
ALPIL	Association Lyonnaise pour l'Insertion par le Logement
ALSR	Agence Locative Sociale du Rhône
ALT	Allocation de Logement Temporaire
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANCSEC	Agence Nationale pour la Cohésion sociale et l'Égalité des Chances autrement appelée l'Acse
ANPEEC	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL	Aide Personnalisée pour le Logement
ARALIS	Association Rhône-Alpes pour le Logement et l'Insertion Sociale
ARIM	Associations de Restauration Immobilière
ARIMC	Association Régionale des Infirmités Motrices Cérébrales
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement

■ C

CADA	Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
CAH	Conférence d'Agglomération de l'Habitat
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CFA	Centre de Formation des Apprentis
CHRS	Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
CILPI	Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées
CIOD	Cellule Interface Offre Demande CLMS Centre de Long et Moyen Séjour
CLOA	Commissions Locales d'Orientations des Attributions
CMP	Centre de Médecine Préventive
CNAB	Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
COS	Coefficient d'Occupation des Sols

■ D

DDASS	Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Préemption Urbain

■ E

EBC	Espace Boisé Classé
EPLS	Enquête sur le Parc Locatif Social
ESH	Entreprises Sociales pour l'Habitat

■ F

FAPIL	Fédération nationale des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
FJT	Foyers de Jeunes Travailleurs
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier

FNARS	Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale
FPI	Fédération des Promoteurs Immobiliers
FSL	Fonds de Solidarité Logement
FTM	Foyers de Travailleurs Migrants

■ G

GPV	Grands Projets de Ville
GSUP	Gestion Sociale et Urbaine de Proximité

■ H

HCL	Hospices Civils de Lyon
HQE	Haute Qualité Environnementale

■ I

ICCHA	Instance de Coordination de la Charte de l'Habitat Adapté
IRA	Immobilière Rhône-Alpes

■ L

Loi LRL	Loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales
LOPOFA	Logements Populaires et Familiaux

■ M

MAPAD	Maisons d'Accueil pour Personnes Âgées Dépendantes
MOUS	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

■ O

OAQS	Orientations d'Aménagement Relatives à des Quartiers ou a des Secteurs
ODELOS	Observatoire Départemental de la Demande de Logement Social
OHT	Observatoire de l'Habitat Transitoire
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPATB	Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments
OPS	Occupation du Patrimoine Social
ORU	Opération de Renouvellement Urbain

■ P

PADD	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PAP	Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Populations Défavorisées
PDT	Projet de Développement Territorial
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PER	Pôle d'Enseignement et de Recherche
PERICA	Parc d'Entreprises de Rillieux Caluire
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PLUS CD	Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition
PMI	Protection Maternelle et Infantile
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA	Prêt Social Location-Accession
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
PST	Programme Social Thématique
PTFTM	Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUL	Pôle Universitaire de Lyon

■ S

SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SCIC	Sociétés civiles immobilières de capitalisation
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAHI	Schéma Départemental de l'Accueil de l'Hébergement et de l'Insertion
SDAL	Schéma Directeur de l'Agglomération Lyonnaise
SEPAL	Syndicat mixte d'Études et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise
SHOB	Surface Hors œuvre Brute
SHON	Surface Hors œuvre Nette
SIAL	Service Inter Administratif au Logement
SMIRIL	Syndicat Mixte Intercommunal du Rhône, des Îles et des Lônes
SNAL	Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement
SNI	Société Nationale Immobilière
SONACOTRA	Société Nationale de Construction pour les Travailleurs
Loi SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

■ T

TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
-------------	---

■ U

UDAF	Union Départementale des Associations Familiales
UFJT	Union Nationale des Foyers et Services pour Jeunes Travailleurs
UNAFAM	Union Nationale des Amis et Familles de Malades psychiques
UNPI	Union Nationale de la Propriété Immobilière
URCMI	Union Régionale des Constructeurs de Maisons Individuelles

■ V

VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement
-------------	------------------------------------

■ Z

ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZFU	Zone Franche Urbaine
ZPE	Zone de Protection Éloignée
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPR	Zone de Protection Rapprochée
ZPTE	Zone de Protection Très Éloignée
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité
ZUS	Zone Urbaine Sensible

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