

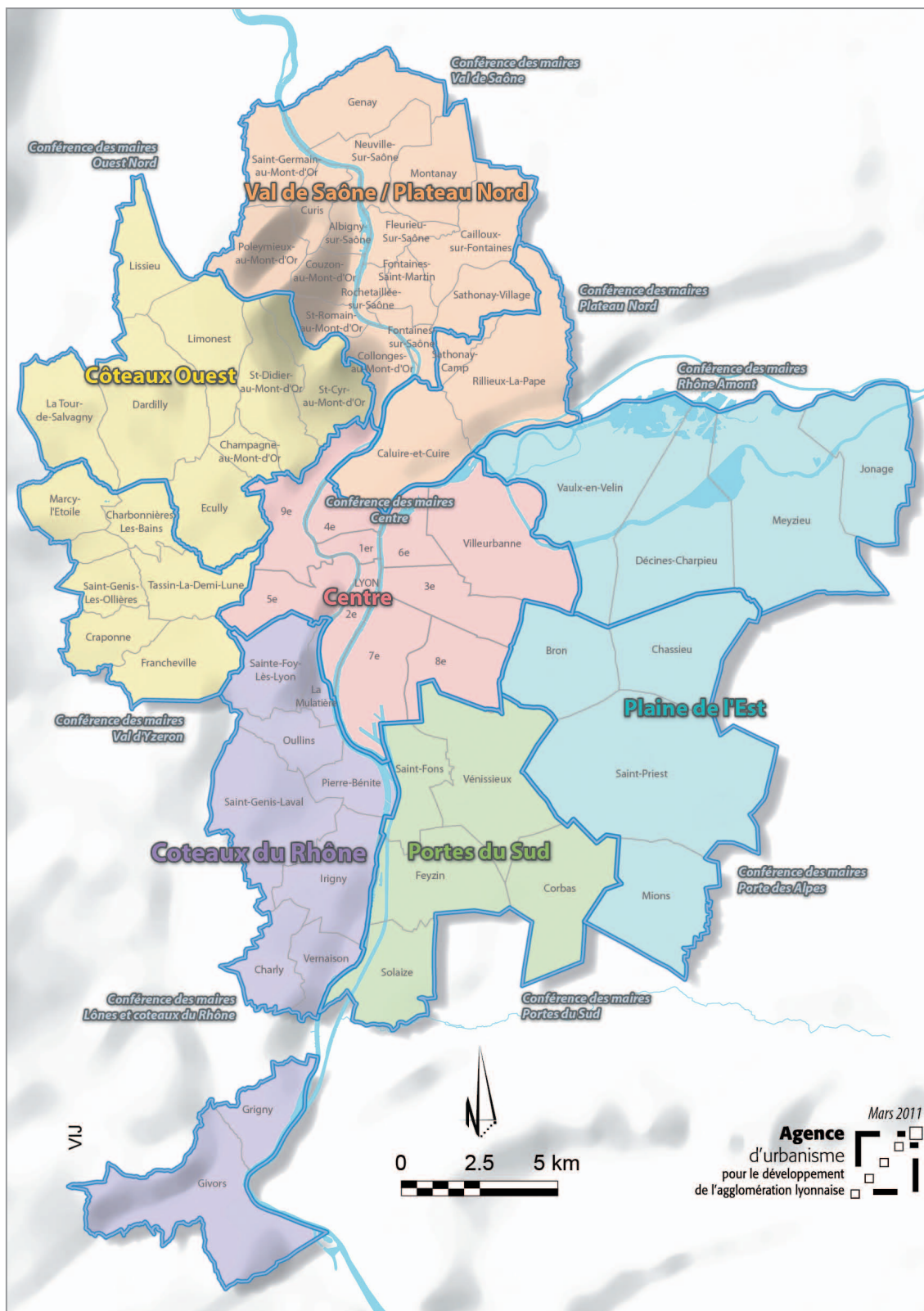
Programme Local de l'Habitat

Centre

Adopté le 10 janvier 2007
Actualisé le 4 avril 2011



Secteurs du PLH et périmètres des conférences des Maires



SOMMAIRE

CENTRE

■ LYON	3
■ VILLEURBANNE	51

Le contexte communal

Lyon est la troisième ville française et constitue avec Villeurbanne le centre de l'agglomération. Elles accueillent à elles deux la moitié de la population du Grand Lyon.

La commune de Lyon s'étend sur une superficie de 4787 hectares avec un paysage très varié : à l'Ouest, les collines de Fourvière et les balmes, au Nord, les pentes de la Croix Rousse et à l'Est la plaine. Le Rhône et la Saône délimitent la Presqu'île avant de se rejoindre à l'extrême Sud de la ville au Confluent.

Le cœur de la ville est situé dans la Presqu'île depuis le moyen âge ; il s'est agrandi à partir du milieu XVIIIème siècle. Dans la deuxième moitié du XIXème siècle, Lyon se développe essentiellement sur les territoires de l'Est, puis après les années 1950 sur le plateau Ouest. La ville bénéficie d'un site géographique et de paysages urbains et naturels exceptionnels. Le site historique de Lyon est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les objectifs d'urbanisation pour la ville de Lyon consistent à concilier et développer un cadre de vie de qualité à l'échelle humaine, de promouvoir des alternatives à l'usage de la voiture en ville tout en renforçant l'accessibilité des quartiers, à développer des pôles économiques d'excellence et des sites majeurs de développement. Les sites à enjeux sont les suivants :

- au Sud, les sites du Confluent et de Gerland qui disposent de disponibilités considérables à moyen et long termes, liées au départ des industries.
- Le Nord Ouest comprenant le Grand projet de Ville (GPV) à la Duchère qui a pour objectif la recomposition urbaine et la diversification de la population ainsi que le centre de Vaise qui a déjà bénéficié d'une forte revalorisation.
- L'entrée Est avec la requalification et le renouvellement urbain dans le quartier de Mermoz,
- la Part Dieu qui entre dans une nouvelle phase de développement,
- les Quartiers anciens du 1^{er} 3^{ème} et 7^{ème} avec, dans le secteur Moncey Voltaire Guillotière d'importantes perspectives de requalification de bâti existants.

La ville est également très contrastée au niveau de ses quartiers de vie ; 19 d'entre eux sont inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, dont 5 parmi les 23 sites de l'agglomération qui nécessitent une intervention lourde : restructuration urbaine et projet social de quartier. Le plateau de la Duchère fait partie intégrante du Grand projet de ville.

Territoires en politique de la Ville : OUI

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population			
Population (RP 2007) :	472 330	Lyon est la 3 ^{ème} ville française. Elle a connu une forte croissance démographique entre les deux recensements, due notamment à l'importance de l'excédent naturel de la population.	
Population (RGP 1999) :	445 452		
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.74%		
Solde migratoire 99-07 :	-0.03%	Les ménages de Lyon représentent plus de 42% des ménages de l'agglomération.	
Solde naturel 99-07 :	0.77%		
Ménages RP07 :	236 812		
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.1%		
Taille des ménages RP 07 :	1.93	Une petite taille de ménages caractérise Lyon : elle se situe en dessous de la moyenne des ménages du centre et de l'agglomération (respectivement 1.96 et 2.20). Elle s'explique par une présence très marquée des personnes isolées : 49% contre 35% sur le Grand Lyon, des couples sans enfants et des familles monoparentales (chiffres issus du PLH 2007), mais aussi par un solde migratoire négatif pour les ménages avec enfants.	
Revenus (DGI 2007) :	24 926	Le revenu moyen des ménages est du même niveau que la moyenne d'agglomération (24 594 €). La ville de Lyon concentre à la fois une forte proportion de ménages pauvres et de ménages ayant des ressources élevées et des disparités existent dans la distribution des revenus entre arrondissements. Le PLH 2007 nous permettait de dire que 70% des ménages lyonnais ont des revenus qui leur permettaient d'obtenir un logement dans le parc HLM.	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.7%		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	31 284		
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	14 897		
Age du chef de ménage (RP 2007) :			
	Part des - de 25 ans :	14.4%	La population se caractérise par des profils de ménages jeunes et de ménages vieillissants. La part des ménages de moins de 25 ans est bien plus importante qu'ailleurs dans l'agglomération : 14.4% contre 8.9% dans l'agglomération.

Part des + 65 ans :	20.2%	La part des plus de 65 ans, bien que légèrement inférieure à celle du centre (20.4%) et de l'agglomération (22.9%), est également importante.
Part des 80 ans et plus :	7.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	246 581	On constate une évolution d'un peu moins de 10 000 résidences principales depuis 2005 (237 261). En 2009, Lyon concentre 42.80% des résidences principales du Grand Lyon. L'habitat lyonnais se caractérise par un habitat collectif dominant, très peu de maisons individuelles et un parc ancien important. : 42% des résidences ont été construites avant 1948 (28% dans le Grand Lyon), mais la situation est très contrastée selon les arrondissements : 18.6% dans le 9 ^{ème} , 88% dans le 1 ^{er} arrondissement (données issues du PLH 2007). La part des logements inconfortables a diminué mais reste au dessus de celle de l'agglomération qui est de 0.8%. La part de logement social en 2005 était de 18.50%. Soit une part de logement social impactée par les démolitions engagées sur le quartier de la Duchère. On constate une part importante de locatif privé : 46.5% contre 44.6% dans le secteur Centre et 32.8% dans le Grand Lyon. Toutefois, cette part s'érode, notamment au profit des propriétaires occupants. Le nombre de logements sociaux s'est accru de 2770 depuis 2004 En 2004, le déficit de logement sociaux était de 4438 logements, la production a donc permis de diminuer ce déficit depuis les dernières années de recensement. La part de petits logements est en adéquation avec ce rôle d'accueil et la taille des ménages. Jusqu'à présent, la Ville a toujours dépassé ces objectifs SRU. Dans la perspective d'atteindre 20% de logements sociaux en 2014 et compte tenu du marché local de l'habitat, des besoins en matière de production d'une offre de logement social et intermédiaire pour le territoire de la Ville de Lyon et en tenant compte du potentiel existant et des opportunités foncières, cet objectif était fixé à 3000 logements. Il sera porté à 4500 logements pour la période 2011-2013. 1723 logements démolis sur la Duchère d'ici 2014 et 228 sur Mermoz d'ici 2014 La reconstitution de l'offre démolie en logement social se fait à 100% sur la commune avec une recherche d'implantation équilibrée entre les territoires établie sur la base de la géographie prioritaire de production de logements sociaux actualisée en 2009. Les opérations de renouvellement urbain (2004-2009) se situent sur les 8 ^{ème} (objectif à terme : 228 logements démolis) et 9 ^{ème} arrondissements (objectif à terme 1723 logements démolis). La demande de logements sociaux reste importante et Lyon demeure la commune la plus attractive du secteur Centre du PLH. L'indice de pression reste supérieur à de celui de l'agglomération.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.8%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	3%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	95%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI (24 dossiers actifs en 2008)	
Un PIG Habitat indigne est en cours sur les 1 ^{er} , 4 ^{ème} , 3 ^{ème} et 7 ^{ème} arrondissements. () En dehors de ces secteurs, un PIG « immeubles sensibles Lyon doit prendre en 2011 la suite des 2 dispositifs PIG IS Rive Gauche et Rive droite 2005-2010	58.7%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	18.68%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	17.72%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	(soit + 0.98%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	46.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	34.5%	
Nb de logements sociaux (01/01/2009) :	46 065	
Évolution inventaire SRU (2004-2009) :	+ 2 770 logements soit + 6.40%	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	3 251	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 :	31%
	T3 :	35%
	T4 :	26%
	T5 et + :	7%
Objectif SRU 2002 :	834	
Engagement PLH 2002 :	1200	
Réalisé et engagé 2002/2004 :	3889	
Écart engagement/ réalisation :	+2689	
Objectif SRU 2005/2007 :	666 (222/an)	
*Engagement PLH 2005/2007 :	1500	
Réalisé et engagé 2005/2007	2325	
Ecart engagement/réalisation	+825	
Objectif SRU 2008/2010	580	
Engagement PLH 2008	3000	
Démolitions ANRU 2004/2012:	1453	
Reconstitution prévue 2004/2009	1453	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	23 153	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	3,71%	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	5,5	
Nombre de demandes < PLAI	17122 soit 84%	
Offre annuelle du parc existant (2008) :	6298	

Observatoire des flux :	OUI, 8 ^{ème} et 9 ^{ème}	La ville de Lyon compte un observatoire de la demande de logement social (ILHA) sur chaque arrondissement et une consolidation à l'échelle de la Ville. Elle compte également un observatoire des flux sur les 8 ^{ème} et 9 ^{ème} arrondissements. Depuis 1999, l'ensemble des arrondissements est couvert par un dispositif d'observation de la demande de logement social en partenariat avec l'Etat, la communauté urbaine et la ville de Lyon.
Observatoire de la demande :	OUI	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI, en cours	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	4 012/an	Le rythme de construction annuel confirme une tendance à la baisse. Ceci à cause d'une hausse foncière et de faibles disponibilités malgré des efforts entrepris en 2001 en termes de construction ayant pour but de relancer ce rythme : ZAC Bon Lait, Confluence, Duchère, Valéo Sud...
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	3 277/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	3 089/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	1 141/an PLAI : 16% PLUS : 49% PLUS CD : 3,8% PLS : 31%	Les ZAC en cours au 1 ^{er} janvier 2006 sur la Ville de Lyon devraient permettre la réalisation de 545 000 m ² de SHON logements sur plus de 162 ha en site de renouvellement représentant de l'ordre de 6000 logements dont 20% de logements sociaux (sauf Duchère et Valéo Sud).
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	7 103/an	L'effort essentiel de la ville de Lyon porte sur la production de PLUS PLAI. La part importante de PLS est légèrement faussée par les résultats de l'année 2009, liée en partie au plan de relance de l'Etat (opération 30 000 logements et au rachat de patrimoines d'institutionnels).
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	1 998/an	
- Individuel :	7/an	
- Collectif :	1 991/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	4 882/an	Un marché dynamique avec 68.7% des transactions immobilières réalisées dans l'ancien ayant induit une baisse de la vacance.
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.3	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.9	Les prix du marché, sont élevés, en particulier dans le neuf. Ils excluent de l'accession une part importante des ménages, notamment primo-accédants.
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 750 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 789 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11.4	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	-	
Potentiel foncier et immobilier		
Opérations immobilières identifiées : Estimation observatoire urbain de la Ville de Lyon Part du Potentiel du secteur PLH Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH		Sur la base des permis de construire accordés, on estime que ce sont 8300 logements qui seront livrés d'ici à 2013. Parmi eux sont intégrés des opérations comme Berthelot Garibaldi Route de Vienne, Debrousse, etc... On identifie, sur les fonciers mutables (grands tènements (Ex : Renault, faculté catholique, terrains SACVL, ilot Intermarché Lyon 9 ^e ...) et opérations en ZAC compris, un potentiel constructible de 7700 logements dont les permis pourraient être déposés d'ici à 2013.

Les enjeux

La Ville de Lyon remplit un rôle d'accueil important et sa croissance démographique nécessite d'être accompagnée par la production d'une offre de logements adaptés aux besoins. Elle doit notamment prendre en compte la demande en logement social et poursuivre ses efforts de production de logements sociaux, dans un contexte de forte augmentation du prix du foncier qui contraint la construction neuve comme l'ensemble du marché de l'habitat.

Les principaux enjeux en matière d'habitat pour la ville de Lyon sont les suivants :

■ Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon

se déclinant par les objectifs suivants :

Répondre aux besoins prioritaires en logement

- En poursuivant le développement d'une offre de logement social en réponse à la très forte demande sociale exprimée.
- En s'engageant à produire une offre de logement suffisante pour résorber le déficit en logement social.
- En produisant une offre locative sociale conforme aux besoins notamment sur le segment le plus faible du parc (PLAI).
- En fluidifiant les parcours résidentiels et en améliorant les réponses aux besoins des populations à revenus intermédiaires.
- En tenant compte des conséquences du vieillissement de la population et du handicap en développant une offre d'habitat adaptée à ces besoins.

Développer une meilleure maîtrise du foncier

- En rééquilibrant et en orientant la production de logements par une cartographie prioritaire :
- En instaurant des secteurs de mixité sociale au PLU (modification n°7 du PLU février 2010).
- En inscrivant au PLU des réserves pour logement social (à partir de la modification n° 5 – mai 2007).
- En favorisant l'urbanisation équilibrée de nouveaux espaces.
- En développant de nouvelles interventions foncières.
- En optimisant le potentiel immobilier et foncier institutionnel.

■ Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation en faveur d'un habitat durable et de qualité

se déclinant par les objectifs suivants

Conduire une dynamique de renouvellement urbain

- En poursuivant les actions engagées dans les quartiers Duchère et Mermoz Nord.
- En anticipant l'évolution de l'intervention urbaine sur d'autres quartiers d'habitat.

Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable

- En définissant une stratégie d'intervention en matière de réhabilitation du parc social.
- En soutenant des actions de requalification du parc privé.
- En privilégiant une production neuve intégrant le référentiel Haute Qualité Environnementale.

■ Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et en assurant l'égalité de traitement des demandeurs de logement

se déclinant par les objectifs suivants

Assurer la mise en application de la charte partenariale de la ville de Lyon pour un accès au logement pour tous

En contribuant à la mise en réseau des lieux d'accueil de la demande et des filières d'accès au logement social, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du fichier commun de la demande.

- En privilégiant le partenariat local et les instances d'observation partagées.
- En définissant et en mettant en œuvre une politique concertée en matière d'attributions.
- En renforçant la politique concertée en matière de relogement opérationnel.

Réunir les conditions d'un habitat digne pour tous

- En poursuivant la lutte contre l'Habitat indigne et la diversification des outils d'intervention en direction du parc privé et des ménages mal logés.

Prendre en compte les besoins en logements adaptés ou temporaires

- En développant des actions en matière d'habitat adapté, d'accueil des gens du voyage ou d'hébergement temporaire.

Le programme d'action

■ Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de Lyon

La ville de Lyon constitue le premier pôle d'emploi de l'agglomération avec environ 265 000 emplois, soit 45.5% des emplois comptabilisés dans l'agglomération. Une part importante des besoins et des mobilités résidentielles est directement liée à cette dimension économique. La population lyonnaise se renouvelle continuellement. 38% des habitants de Lyon en 1999 résidaient dans une autre commune précédemment à leur emménagement et un lyonnais sur quatre n'habitait pas dans le Rhône. Un lyonnais sur deux n'est pas natif du département. (Source RGP 1999).

Le parc locatif est dominant au sein de l'offre résidentielle actuelle (47% du parc existant). Cette répartition en structure confirme le rôle d'accueil et de transitions résidentielles rempli par Lyon, rôle déterminant pour l'attractivité de l'agglomération et sa capacité d'accueil des ménages mobiles, primo-arrivants en particulier (environ 60 000 ménages accueillis en premier lieu à Lyon entre 1990 et 1999, sur 72 000 ménages primo-arrivants dans l'agglomération).

Par ailleurs, la ville de Lyon contribue de façon déterminante à la croissance démographique de l'agglomération. 80% des logements neufs construits sur son territoire contribuent directement à l'augmentation du nombre d'habitants dans la commune depuis 1999. Le maintien d'un rythme moyen suffisant de construction neuve, de l'ordre de 2000 à 2200 logements neufs par an, est un enjeu afin de répondre aux besoins démographiques du secteur.

Une demande sociale très importante

Près de la moitié des demandeurs de logement social enregistrés dans l'agglomération (47 144 demandeurs) demande un logement sur la commune de Lyon.

Certaines caractéristiques des profils des demandeurs éclairent sur la nature des besoins :

- 40% des demandeurs sont des personnes seules,
- 17% sont des familles monoparentales,
- 55% des demandeurs travaillent, et 36% vivent de revenus de transfert,
- 84% disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources le plus bas (inférieur au PLA-I),
- 38% des demandeurs ont un statut autre que locataire ou propriétaire : 26% sont hébergés par des tiers et 9% sont dans des structures d'hébergement temporaires ou très précaires.

Par ailleurs, l'offre sociale de logement étudiants est insuffisamment développée (étude PRES 2010)

Des itinéraires résidentiels très contraints au sein de la commune et des difficultés grandissantes pour préserver la place des primo-accédants, des familles avec enfants, des jeunes en début de parcours.

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien met en difficulté la grande majorité des ménages lyonnais, les catégories modestes comme des catégories de ménages qui pouvaient jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité. En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 2000, les ménages à revenus modestes ou intermédiaires sont contraints de s'éloigner pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien. Une forte pression s'exerce sur les grands logements de type 4 et 5 du fait de la faible rotation de ce type de produit au sein du parc Hlm.

Répondre aux besoins prioritaires en logement

Analyser les besoins et décliner finement les objectifs de développement de l'offre à une échelle infracommunale

Afin d'actualiser la connaissance et de répondre dans les meilleures formes aux besoins identifiés dans le cadre du PLH, la Ville de Lyon a engagé en 2010 une étude de déclinaison opérationnelle des besoins sur son territoire.

Poursuivre le développement d'une offre de logement social pour répondre à la très forte demande sociale exprimée

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur du centre (70% des ménages).

Le produit PLS répond quant à lui aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires, mais pour lequel le recensement de la demande est difficile.

S'engager à produire une offre de logement social suffisante pour résorber le déficit en logement social

La Ville de Lyon s'est engagée pour la période triennale 2008-2010 comme elle le fera pour les suivantes, à respecter un objectif de développement et à mettre en œuvre les actions permettant d'atteindre à minima le taux de 20% de logement social.

Bilan et engagements au titre de la loi SRU

Bilan 2002-2004		
Objectifs théoriques	Engagements	Réalisés
834	1 200	3 889
Engagements 2005-2007		
Objectifs théoriques	Engagements	réalisés
666	1 500 (hors reconstitution de l'offre)	2325
Engagements 2008-2010		
Objectifs théoriques	Engagements	
580	3000	

1^{ère} période triennale : 2002-2004

Selon le décompte SRU, le taux de logement social de la commune était au 1^{er} janvier 2001 de 17,72%, soit 41 409 logements sociaux. L'objectif théorique fixé par l'Etat pour la période 2002 - 2004 (première période triennale) était au minimum de 834 logements sociaux à produire. La ville de Lyon, par délibération du 17 décembre 2002, s'est engagée à produire 1 200 logements sociaux (hors reconstitution des opérations de renouvellement urbain).

Les engagements ont été largement dépassés grâce aux efforts réalisés en matière d'accompagnement de la dynamique immobilière notamment. Le mode de calcul de l'Etat fait ainsi apparaître un résultat positif de 3 889 logements (livrés ou financés sur la période 2002-2004).

Au 1^{er} janvier 2004, le taux de logement social de la commune a augmenté. Il s'établissait à 18,14%, soit 43 295 logements, représentant un accroissement du parc de logement social de 1 886 logements en trois ans.

2^{ème} période triennale : 2005-2007

Selon le décompte SRU, le taux de logement social de la commune était au 1^{er} janvier 2005 de 18,50%, soit 43 956 logements sociaux. L'objectif théorique fixé par l'Etat pour la période 2005 - 2007 (deuxième période triennale) était au minimum de 666 logements sociaux à produire. La ville de Lyon, par délibération du 13 février 2006, s'est engagée à produire 1 500 logements sociaux (hors reconstitution des opérations de renouvellement urbain).

Les engagements ont été largement dépassés grâce aux efforts réalisés en matière d'accompagnement de la dynamique immobilière notamment. Le mode de calcul de l'Etat fait ainsi apparaître un résultat positif de 2 325 logements (livrés ou financés sur la période 2005-2007).

Au 1^{er} janvier 2007, le taux de logement social diminuait et s'établissait à 18,40% s'expliquant par l'impact des démolitions sur la Duchère, mais également par une augmentation importante des résidences principales entre 2005 et 2006. Néanmoins au 1^{er} janvier 2007, on recensait 44 583 logements sociaux, représentant un accroissement du parc de logement social de 627 logements en trois ans.

3^{ème} période triennale : 2008-2010

L'objectif réglementaire théorique fixé par l'Etat pour la troisième période triennale est de 580 logements à produire. Il est en diminution par rapport à ce qu'il était en 2002. Cette diminution confirme que le rattrapage du déficit de l'offre est amorcé. La ville de Lyon souhaite prolonger cette dynamique créée et s'engage à nouveau sur un objectif au-delà du réglementaire, qui s'élève à 3 000 logements sociaux.

La mise en place des secteurs de mixité sociale permettra d'accompagner de manière systématique l'offre neuve d'une part de logements sociaux.

Objectifs de production de logement social au titre du PLH (logements locatifs aidés financés en PLUS, PLUS CD ou PLAI)

Au-delà des engagements pris au titre de la loi SRU, la Ville de Lyon souhaite atteindre des objectifs ambitieux de développement de logement social, compte tenu des besoins de son territoire et, pour la même période 2011-2013, elle propose de mettre en œuvre les actions permettant de tendre vers 1500 logements financés par an dont 25% PLS.

Depuis 2007, l'objectif de 1000 logements est dépassé chaque année, avec une moyenne annuelle de 1480 logements financés par an : des pics ont été atteints en 2009 avec 1729 logements financés et 2076 logements financés en 2010.

Années	Objectifs logements locatifs aidés	Part du développement	Part de la reconstitution	dont PLUS	dont PLUS CD	dont PLAI
2008 *	1077			479	8	286
2009	1729			774	25	185
2010	1000*	800	200	450	150	200

* pour 2008 et 2009, il s'agit du nombre de logements effectivement financés ; pour 2010, de l'objectif

Fluidifier les parcours résidentiels et améliorer les réponses aux besoins en logement des populations à revenus intermédiaires fragilisées par l'évolution des marchés de l'immobilier

Soutenir le développement de logements accessibles en location et en accession

Pour répondre à ces besoins, il est nécessaire de soutenir le développement de logements accessibles.

Objectifs de production de logements locatifs intermédiaires au titre du PLH (logements locatifs aidés financés en PLS)

Années	Objectifs logements locatifs aidés	dont PLS	Part du PLS
2008 *	1077	304	28%
2009	1729	745	43%
2010	1000*	200	25%

* pour 2008 et 2009, il s'agit du nombre de logements effectivement financés ; 2010, de l'objectif

Il s'agit de poursuivre le développement de programmes simples ou en mixité sans empiéter sur les objectifs de production du PLUS. La production du PLS a représenté 31% de la production de logements locatifs aidés sur la période 2005-2009. L'objectif de production annuel au titre du PLH s'élève à environ 200 logements PLS, soit le cinquième des objectifs de production de logement locatifs aidés (PLUS/ PLAI et PLS) La part importante de PLS en 2009 s'explique par la conjonction de 2 phénomènes : plan de relance et captation par les organismes de programmes immobiliers importants issus d'arbitrage réalisés par des institutionnels.

Favoriser le développement d'opérations en accession aidée et sociale

L'accession aidée recouvre plusieurs gammes de produits : l'accession « abordable », accessible aux ménages à revenus intermédiaires et l'accession « sociale », ciblée en direction de ménages à revenus plus modestes, notamment locataires du parc HLM. Cette dernière gamme de produits en accession permet d'accroître l'offre locative sociale en libérant des logements HLM et pourrait contribuer à une meilleure fluidité au sein du parc HLM, dont le taux de rotation ne cesse de diminuer.

Plusieurs projets d'accession sociale ont vu le jour sur le territoire de la Ville de Lyon :

- sur le Confluence : 56 logements (26 logements de Rhône Saône Habitat, 30 logements de l'OPAC 69),
- sur la Duchère : 45 logements (dont 30 Rhône Saône habitat et 15 de l'OPAC 69).

Le succès de ces opérations a été renforcé par la mise en place du PASS Foncier sur le début de l'année 2010.

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

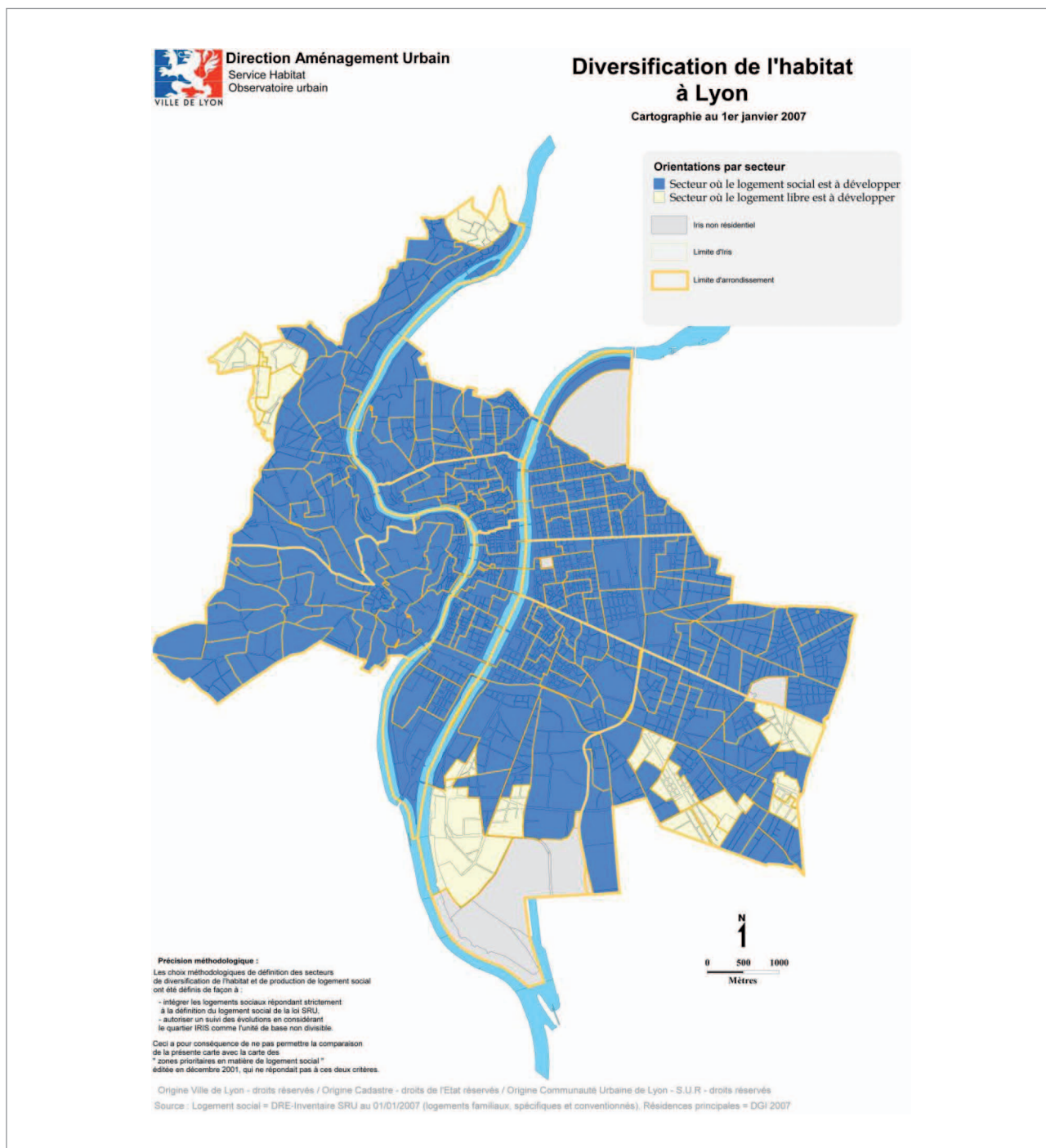
Le vieillissement de la population nécessite, en terme d'habitat, la mise en œuvre de réponses multiples. L'enjeu prioritaire porte sur l'adaptation du parc ordinaire pour favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite ou la recherche d'un logement mieux adapté en lien étroit avec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

L'ampleur des besoins à venir sur ce point rend indispensable une réflexion stratégique à conduire à l'échelle de l'agglomération.

Les leviers d'action pour développer une offre d'habitat répondant davantage aux besoins prioritaires

Rééquilibrer et orienter la production de logements en s'appuyant davantage sur la dynamique immobilière

Les secteurs prioritaires pour le développement du logement social.



Initiée en 2001 par la ville de Lyon, mise en œuvre à compter de juin 2002, la cartographie prioritaire pour la construction de logement social a permis :

- D'affirmer un positionnement fort en faveur du logement social.
- D'orienter la programmation, la prospection foncière et la mixité des opérations de logement social en tenant compte des environnements urbains différenciés au sein de la commune.

En 2010, la cartographie a été actualisée et retranscrite au PLU pour la mise en application des secteurs de mixité sociale.

Poursuivre la prospection et la captation des biens fonciers et immobiliers, notamment dans les secteurs prioritaires

Les nouvelles modalités d'intervention foncières organisées par la Communauté Urbaine en faveur du logement social s'inscrivent dans la mise en œuvre de la cartographie prioritaire : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remise à disposition des opérateurs HLM à des conditions avantageuses, sous forme de baux emphytéotiques notamment, dont les droits d'entrée et les loyers sont compatibles avec les conditions d'équilibre des opérations.

Elles s'appuient sur un renforcement de l'analyse des opportunités foncières, notamment dans les secteurs prioritaires (DIA et acquisition amiables). A Lyon, par exemple, ce travail de captation a permis de financer environ un quart de la production ces deux dernières années : en 2008, cela représentait 24% de logements financés (259 logements) et 26% en 2009 (449 logements).

Dans le contexte de raréfaction de foncier disponible, la mobilisation de potentiel immobilier et foncier de propriétaires institutionnels à destination de logement social ou intermédiaire est à développer. Le patrimoine des collectivités locales, de l'État, du Réseau Ferré de France, des Hospices Civils de Lyon sont déjà ou pourront être mobilisés afin de prendre part au développement de l'offre d'habitat.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La Ville de Lyon étant concernée, au titre de la loi SRU par des objectifs de production de logements sociaux, l'exercice du droit de préemption urbain sera motivé par la création de ce type de logements, pour accompagner la production de logements libres, diversifier l'offre de logements ou répondre à des besoins spécifiques.

Afin de favoriser la mixité urbaine et sociale dans les secteurs prioritaires, un travail partenarial avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier privé et des organismes sociaux permet la mise en place de consultations préalables et de négociations en amont des cessions foncières ou immobilières.

Dans l'hypothèse d'une préemption, le bien immobilier sera destiné à une opération de logement social permettant de :

- réaliser, suivant la localisation dans la commune, soit, des logements locatifs sociaux classiques (financement de type PLUS) dans les secteurs où il y en a peu, soit des logements locatifs intermédiaires conventionnés (financement de type PLS) au sens de l'article 55 de la loi SRU ou en accession sociale à la propriété, dans les secteurs où l'offre de logements sociaux est abondante,
- produire une offre de logements adaptée aux ménages en difficultés multiples,
- reconstituer l'offre de logements sociaux, familiaux ou de foyers, démolie ou vendue dans le cadre du renouvellement urbain ou de la restructuration d'immeubles.

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

Mettre en place une veille à l'égard des ventes de patrimoines institutionnels

L'analyse approfondie des DIA permet également de rester vigilant à l'égard des ventes de patrimoines institutionnels ou de ventes à la découpe de patrimoine d'investisseurs institutionnels afin de réagir, le cas échéant, pour maintenir ces logements dans des gammes de produits sociaux ou intermédiaires.

Agir dans le cadre de la planification urbaine

Des outils d'intervention ont été inscrits au PLU dans le prolongement des travaux menés pour l'élaboration de la cartographie prioritaire et du repérage des mutabilités immobilières et foncières et initiés par la ville de Lyon:

- Inscription de réserves pour réalisation de logements sociaux au PLU en faveur de la diversité de l'habitat au titre de l'art L 123 -2-b du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement aidé à réaliser sur une parcelle).
- Intégration de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (pourcentage imposé de logement aidé sur un secteur).
- Ce dernier outil est appliqué de la manière suivante :
 - Pour toute opération inférieure à 1500m² SHON, il n'y a pas d'obligation de réalisation logement social.
 - Entre 1500 et 2500m² SHON habitat: il faut réaliser 20% de la SHON habitat du projet en logement social de type PLUS, PLAI ou PLS.
 - Au-delà de 2500m² SHON : il faut réaliser 25% de la SHON Habitat en logement social de type PLUS ou PLAI.

Optimiser et accroître les capacités résidentielles de la commune

La Ville de Lyon et la Communauté Urbaine ont entrepris de développer une urbanisation équilibrée du territoire communal afin de répondre à une croissance démographique importante et dans ce cadre ont mis en œuvre un certain nombre d'opérations d'aménagement. Elles alimenteront les capacités résidentielles de la commune à moyen et long terme et contribuent dès à présent à maintenir un rythme de développement immobilier significatif.

Les ZAC	Capacités résidentielles	Estimation en nb logements
Confluence ZAC 1 :	41 ha - 144774 m ² SHON habitat	Environ 1500 logts
Berthelot :	5 ha - 97317 SHON m ² habitat	1000 logts
Duchère :	90 ha - 121 000 SHON m ² habitat	Environ 1500 logts
Jardins de la Buire :	5.5 ha - 57 684 SHON m ² habitat	900 logts dont 142 chambres
Industrie Nord	11 ha - 7175 SHON m ² habitat	110 logts dont 42 chambres
Valéo Sud :	2.5 ha - 30 000 SHON m ² habitat	360 logts
Mermoz	26569 SHON m ² Habitat	Environ 600 logts
Bon Lait :	8 ha - 90 000 SHON m ² habitat	1350 logts dont 430 chambres

Les ZAC récentes ou en projet représentent environ 447950 m² de SHON sur plus de 162 hectares en site de renouvellement, soit un potentiel d'environ 6 000 logements neufs. Un objectif global minimum de 20% de logement social est aujourd'hui programmé (hors Duchère et Valéo Sud). Pour les nouvelles zones d'aménagement à venir (ZAC 2 Confluence, Girondins), l'objectif sera de 30% de logements sociaux de type PLUS PLAI et 15% de logements intermédiaires (PLS ou accession sociale à la propriété).

Afin de maintenir des capacités résidentielles à plus long terme, il conviendra de rester attentif et de poursuivre la réalisation de réserves foncières pour anticiper les mutations potentielles liées aux enjeux de développement de la commune (friches industrielles ou tertiaires, etc.).

Au - delà des opérations d'aménagement, il s'agit également de s'assurer de la meilleure optimisation des ressources foncières en matière de densité urbaine dans les règlements d'urbanisme tout en restant attentif aux conditions de l'attractivité résidentielle (hauteurs, formes urbaines, etc.).

Soutenir des modes complémentaires de production de logements aidés

Favoriser une production en diffus de logements locatifs aidés

L'acquisition de lots de copropriétés par les organismes HLM dans le parc existant doit être davantage suscitée. La ville de Lyon propose aux bailleurs sociaux des acquisitions de lots de copropriété à partir d'une l'analyse régulière des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et des opportunités qui peuvent en découler.

Soutenir la fonction sociale et intermédiaire du parc privé

L'objectif est d'inciter au conventionnement de logements privés à l'issue de travaux de réhabilitation au travers en particulier de la mise en œuvre d'une procédure qui couvre de 2008 à 2012, l'ensemble du territoire communal : le programme d'intérêt général (PIG) « loyers maîtrisés ». Les opérations de réhabilitation du parc privé sur la commune en cours ont pour objectif le maintien de la vocation sociale du parc privé ; 70 logements sont subventionnés ou en cours d'instruction.

L'enjeu est également de rester vigilant pour maintenir une occupation sociale au sein du parc privé, en assurant une veille sur les sorties de conventionnement des logements locatifs privés (conseil auprès des propriétaires, captation des logements par les organismes HLM). Les aides au conventionnement de logements privés sont mises en place depuis 1978 à Lyon et de nombreuses conventions, dont la durée normale est de 9 ans, arrivent à échéance chaque année.

Mobiliser et optimiser les financements publics de l'ensemble des partenaires

Devant les difficultés de montage des opérations de logement aidé dans le contexte actuel, il est nécessaire de mobiliser des financements complémentaires à ceux de l'Etat, des organismes sociaux, des organismes 1% patronal, provenant des collectivités locales (Région, Département, Communauté Urbaine et Ville) afin d'assurer un meilleur équilibre financier des opérations.

La Ville de Lyon a fait évoluer en même temps que le Grand Lyon, ses aides financières, en novembre 2006. Cette revalorisation intervient à un moment où l'on constate, un surenchérissement du foncier et des coûts de construction. Le dispositif mis en place vise à aider l'équilibre des opérations en instituant les montants plafonds ci-dessous :

- d'acquisition-amélioration : participation de la ville à hauteur de 100 €/m² pour le PLUS et 200 €/m² sur le PLAI),
- de VEFA : participation de la ville à hauteur de 80 €/m² pour le PLUS et 100 €/m² sur le PLAI),
- de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe : participation de la ville à hauteur de 60 €/m² pour le PLUS et 100 €/m² sur le PLAI,
- d'aider à la sortie de logement PLAI en diffus : participation à hauteur de 10 000 €/logement.

Définir des règles en matière de vente de patrimoine HLM

Devant la multiplication des opérations de vente de logements sociaux par les organismes HLM et la difficulté concomitante rencontrées en matière de développement d'une offre nouvelle, des principes directeurs seront prochainement définis à l'échelle communautaire, en concertation avec les communes et les organismes HLM. Plusieurs axes de réflexion peuvent d'ores et déjà être évoqués :

- vente de patrimoines entretenus et amortis,
- capacité de l'organisme à maintenir un rôle de gestionnaire,
- prévision de reconstitution de l'offre à 100% sur Lyon et affectation des produits dégagés au développement de l'offre.

Sur Lyon, ces ventes de logements ne seront autorisées que dans les secteurs non prioritaires de production de logement social. Sera autorisée, en secteurs prioritaires, la cession de logements intermédiaires (ILN, PLI).

■ Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation en faveur d'un habitat durable et de qualité

Conduire une dynamique de renouvellement urbain

Poursuivre les actions engagées dans les quartiers Duchère et Mermoz Nord

Quartier La Duchère

Un projet emblématique de renouvellement d'une offre d'habitat diversifié : une évolution de 80 à 55% de logements sociaux au terme du projet. 1 700 logements démolis et reconstruits sur site. Une forte implication des promoteurs dans le projet de renouvellement du site.

Le quartier de la Duchère, construit dans un contexte de forte pénurie de logements, était entré dans un processus de dépréciation conduisant à la stigmatisation du quartier et renforçant son insularité. Les indicateurs sociaux traduisent une fragilisation de la population. Une image négative du parc de logements sociaux s'est peu à peu installée malgré un cadre géographique et un environnement de qualité.

Pour améliorer les conditions de vie des habitants et rendre le quartier plus attractif, la réhabilitation du quartier de la Duchère passe par un rééquilibrage entre logements sociaux et offre privée, une diversification du type de logements (petits collectifs, maisons de ville...), une requalification de l'offre de logements sociaux.

Le projet urbain projette sur la Duchère la démolition au total d'environ 1 700 logements sociaux en 15 ans, la reconstitution de l'offre étant projetée sur le site, dans l'arrondissement (à hauteur maximum de 30%) et dans le reste de la commune (hors 8^{ème}), et le rééquilibrage à terme à la Duchère de l'offre public/privé de 80/20% à 55/45%.

Deux protocoles Habitat, signés par l'ensemble des partenaires en 2004 et 2006, contractualisent notamment les engagements de chacun en terme de relogement et d'accompagnement social des familles. 1 240 logements ont été démolis à fin 2010 et une première tranche de projets immobiliers présentant une mixité de produits est en cours de livraison sur les espaces libérés (fin 2010, 475 logements familiaux sont livrés ainsi que 143 logements en résidence étudiante).

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe des collectivités locales et des bailleurs sociaux : elle doit permettre une amélioration du cadre de vie, du lien social, de la participation des habitants, de leur tranquillité.

Une réflexion urbaine et sociale s'engage par ailleurs sur le quartier Sauvegarde Nord afin d'intégrer plus avant ce secteur à la dynamique de renouvellement enclenchée, mais la mise en œuvre d'un projet sur ce secteur est fortement liée à l'existence d'un ANRU 2.

Des interventions se font également dans le parc privé dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain :

- Le Plan de sauvegarde de la Tour Panoramique, 2004-2008.

La tour panoramique est un bâtiment de 26 étages nécessitant d'importants travaux de sécurité, d'étanchéité, de confort. Elle se caractérise par une proportion importante de propriétaires occupants modestes, des situations d'impayés et des risques d'accroissement des fragilités. Elle est par ailleurs un repère urbain dans le quartier et dans la ville. Le Plan de Sauvegarde a permis le rééquilibrage immobilier, social, économique et du fonctionnement général de la copropriété, à partir de la réalisation d'un programme de travaux, d'actions de communication et d'information, d'accompagnement des ménages, de maîtrise des charges.

- Une OPAH copropriétés et un PIG amélioration de l'habitat et économie d'énergie 2006 / 2011.

Cette opération dont les travaux sont en grande partie réalisés concerne 12 copropriétés représentant 918 logements. Elle consiste pour 9 d'entre elles bénéficiant du PIG en un soutien spécifique à l'amélioration d'habitat sur le thème principal de l'économie d'énergie et du développement durable. Trois autres copropriétés (380 logements), plus en difficulté et ayant besoin d'un soutien plus global et important, font l'objet d'un programme d'action dans le cadre d'une OPAH copropriété.

A l'issue de ces deux dispositifs (à partir de 2012) se posera la question d'une veille sur les copropriétés les plus fragiles. D'autre part l'enjeu de la rénovation énergétique des copropriétés, induit par le Grenelle de l'Environnement, amènera sur ce territoire des questions particulièrement sensibles.

Quartier Mermoz

Un projet de désenclavement urbain (suppression de l'autopont notamment) et d'amélioration de la qualité d'habitat social dans la partie nord (restructuration et démolitions partielles) avec une diversification par des projets de construction neuve (accession et locatif). Une diminution de 500 logements sociaux (100% en 2004) à environ 50% en fin d'opération.

Mermoz est un quartier d'habitat social coupé par une entrée de ville à caractère autoroutier. Le triple enjeu de développement du quartier Mermoz est l'ouverture, le désenclavement et la mixité sociale et urbaine. La réalisation de ces objectifs passe par une action de restructuration urbaine, par la démolition du viaduc qui isole le quartier. Le projet de requalification est mené en cohérence avec les potentialités du site : éléments de paysage, pôle d'attractivité, mutabilités stratégiques.

Compte tenu de l'inadéquation des logements aux besoins et les situations socio-économiques fragiles, un projet de rénovation urbaine est mis en œuvre dans la partie Nord.

La configuration du parc de logements doit évoluer vers l'accueil de nouvelles demandes potentielles, l'adaptation des produits, la réponse aux difficultés que rencontrent les habitants.

Sur les 499 logements actuels, 318 seront démolis (52 déjà démolis fin 2010, un bâtiment de 90 logements, à confirmer dans un avenant ANRU) et près de 350 logements de nature diversifiée reconstruits sur le site. La reconstitution de l'offre de logement social se fera sur site, sur l'arrondissement et dans le reste de la commune.

Détail des opérations programmées pour le volet habitat de la convention ANRU 2004 / 2008 (avenant 2013)

Secteurs	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements ou équivalent	Échéances
Opérations de démolition			
Duchère		1 489	1 ^{ère} tranche 2004-2013
Lyon Mermoz		228+ (90)	2004-2013
Reconstitution de l'offre HLM sur site			
Duchère		265	2004-2013
Lyon Mermoz		135	2004-2013
Diversification de l'offre résidentielle sur site			
Duchère		La convention ANRU ne détaille pas l'important programme en cours	
Reconstitution de l'offre hors site			
Duchère		1224	2004-2013
Lyon Mermoz		183	2004-2013
Opérations de réhabilitation du parc social			
Duchère		1147 dans la convention ANRU avenant n°4 en cours de rédaction	2004-2013
Lyon Mermoz		147 dont 41 revendus aux locataires	

Anticiper l'évolution de l'intervention urbaine sur d'autres quartiers d'habitat

A la suite de ces opérations de renouvellement urbain, d'autres quartiers de la Ville de Lyon pourraient faire l'objet d'une requalification urbaine comme les quartiers Langlet - Santy, le Vergoin, ou Mermoz Sud. Des études complémentaires seront à lancer pour envisager en lien avec les actions de la Politique de la Ville, les secteurs où des actions prioritaires pourraient être programmées à terme.

Promouvoir la réhabilitation et la production d'un habitat durable**Définir une stratégie d'intervention en matière de réhabilitation du parc social**

A partir d'un travail de concertation, et en cohérence avec les CUS une stratégie est à développer concernant les opérations de réhabilitation du parc HLM :

- Identifier les besoins et déterminer les modes de repérage des immeubles nécessitant une intervention.
- Prioriser les interventions.
- Programmer dans le temps les opérations de réhabilitation.
- Accompagner les bailleurs HLM dans leurs actions d'entretien du patrimoine.

Les actions de réhabilitations participent à la valorisation des quartiers de la commune. Les opérations identifiées sont pour la plupart dans des secteurs en contrat de ville et associées à des projets de renouvellement urbain prenant en compte plus globalement l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

La Ville de Lyon a par ailleurs engagé de 1999 à 2008 une aide à la requalification des parties communes, en vue de l'amélioration de la vie quotidienne et de la sécurité des habitants du parc social de la commune. Cette aide vient appuyer fortement la ligne « qualité de service » de l'Etat sur cette thématique. près d'1/3 du parc HLM a bénéficié de cette mesure.

Soutenir les actions de requalification du parc privé

Des actions menées en faveur des copropriétés fragiles :

Ces actions se situent toutes sur le 9^{ème} arrondissement et principalement sur le quartier de la Duchère. Elles sont décrites plus haut dans le cadre des opérations de renouvellement urbain :

- Le Plan de sauvegarde de la Tour Panoramique – Lyon 9^{ème}.
- Une OPAH copropriétés et un PIG amélioration de l'habitat et économie d'énergie sur 12 copropriétés au total.

Secteurs	Maîtres d'ouvrage	Nombre de logements ou équivalent	Échéances
Opérations de réhabilitation de copropriétés			
Tour Panoramique Lyon 9 ^{ème} Plan de sauvegarde		105 logements	2004-2008
OPAH copropriété multi-sites sur la Duchère		3 copropriétés 380 logements	2006-2011
PIG amélioration de l'habitat et économie d'énergies sur la Duchère		9 copropriétés 530 logements	2006-2011

Privilégier une production neuve intégrant le référentiel « Habitat durable »

L'habitat est fortement en lien avec la qualité de l'environnement. La ville de Lyon est vigilante à intégrer une démarche permettant notamment une meilleure maîtrise de l'énergie dans les modes d'habiter.

En ce sens, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon inscrit dans l'Agenda 21 et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés et publics qui interviennent en diffus.

■ Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement

Assurer la mise en application de la charte partenariale de la Ville de Lyon pour un accès au logement pour tous

Le rôle d'accueil de la commune et le constat de grands écarts de ressources des habitants et des situations socio-économiques nécessitent que la commune identifie des objectifs de solidarité facilitant l'accès de ménages en situation précaire. Plusieurs actions contribuent à la réalisation de cet objectif :

Contribuer à la mise en réseau des lieux d'accueil de la demande et des filières d'accès au logement social

Poursuivre les actions d'animation du partenariat local pour permettre l'accès au logement pour tous

La ville de Lyon a mis en place et anime régulièrement une Conférence Communale du Logement qui a pour vocation de réunir les acteurs de l'habitat autour de différentes problématiques : peuplement et attributions, production de logement social, parc privé, vie des quartiers et gestion de proximité.

Depuis 1999, l'ensemble des arrondissements est couvert par un dispositif d'observation de la demande de logement social. Dans le cadre de ces observatoires, chaque arrondissement anime une commission prioritaire, réunissant les travailleurs sociaux, les associations et les réservataires. Début 2009, plusieurs commissions bailleurs se sont mises en place afin notamment de faciliter les demandes de mutations mais également de travailler de façon plus étroites avec les bailleurs sociaux sur les situations identifiées de ménages « prêts à l'accès ».

D'autres groupes de travail sont à renforcer et à généraliser notamment : la prévention des impayés et des expulsions, l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, la sortie des structures d'hébergement, les demandes de mutation non satisfaites, les veilles immobilières.

Privilégier le partenariat local et les instances d'observation partagées

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

Coordonner les actions en matière de logement et d'action sociale :

Renforcer le rôle des antennes solidarités en interne à la Ville de Lyon et coordonner davantage l'action des gestionnaires des aides financières directes pour l'accès au logement ou pour le maintien dans le logement. Il s'agit principalement du Département (FSL), de la CAF et de la SDAPL (Section départementale des aides publiques au logement).

Prendre en compte les problématiques de l'hébergement transitoire :

Capitaliser les données issues des différents observatoires, pour assurer une meilleure articulation en terme de connaissance partagée : observatoire de la demande de logement social, observatoire des flux et Observatoire de l'Habitat Transitoire (OHT). Prendre en compte les résultats de l'OHT dans la programmation des investissements à réaliser sur le segment de l'hébergement. Coordonner l'action des partenaires qui agissent pour le traitement des situations au niveau de l'accompagnement social, de l'insertion économique et du logement.

Prévenir les expulsions :

Intervenir en amont pour éviter les procédures d'expulsion : articulations des différentes initiatives engagées au niveau départemental (Charte départementale de prévention des expulsions locatives en cours de redéfinition) avec celles initiées par les échelons territoriaux tels que la ville et l'arrondissement. La Ville de Lyon participe à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX).

Renforcer les relations logement et politique de la ville :

Le lien entre Politique de la Ville et Politique de l'Habitat permet de mettre en œuvre un projet global pour améliorer le cadre de vie des habitants et faire évoluer l'image et l'attractivité des quartiers (gestion sociale et urbaine de proximité, peuplement et attributions). Les observatoires des flux, mis en place dans les grands ensembles des 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements (Duchère) permettent une approche fine de l'évolution d'un quartier, de son niveau d'attractivité.

Renforcer les liens avec les structures accompagnant l'accès au logement dans le parc privé

Soutenir les actions et les missions d'accueil et d'information assurées par les associations d'insertion par le logement présentes sur le territoire de la ville de Lyon, dont les missions sont retenues au titre du Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2006 / 2010).

Définir et mettre en œuvre une politique concertée en matière d'attributions**Simplifier la démarche d'accès au logement social : LE FICHER COMMUN DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE :**

En 2005/2006, une étude réalisée en co-maîtrise d'ouvrage Grand Lyon / ABC-HLM / État révélait la complexité et le manque de transparence du système d'enregistrement de la demande de logement social. Chaque acteur disposant de son propre fichier de la demande, de format distinct et non connecté aux autres fichiers, ce système présentait des inconvénients majeurs :

- demandeurs contraints de s'inscrire à plusieurs endroits afin d'augmenter leurs chances d'avoir une proposition,
- gestion complexe de la demande avec présence d'un grand nombre de doublons,
- production complexe des statistiques.

Pour résoudre ces difficultés, les partenaires du logement social dans le Rhône (État, ABC-HLM, Grand Lyon, Conseil Général, organismes HLM, communes, collecteurs Action Logement) ont alors convenu de mettre en place un fichier commun de la demande locative sociale pour le Rhône.

La loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (notamment son article 117) et le décret n°2010-431 du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social, sont venus conforter et renforcer le projet partenarial de Fichier commun du Rhône.

Les objectifs du fichier commun de la demande du Rhône sont les suivants :

- simplification des démarches d'enregistrement, et d'une façon générale, amélioration de la lisibilité des modalités d'accès et donc du service, pour les demandeurs de logement,
- clarification des règles du jeu et transparence dans les processus d'enregistrement de la demande,
- aide au suivi des dispositifs concernant les publics prioritaires,
- amélioration des outils de connaissance et simplification de la collecte des données.

La Charte d'accès au logement pour tous

D'autre part,, la Ville de Lyon s'est dotée d'une charte partenariale pour favoriser l'accès au logement de tous à partir d'un travail sur les mécanismes d'attribution, les problématiques liées au peuplement. Parallèlement, un cadre de référence commun est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération.

La pratique de partenariat en matière d'attribution des logements sociaux est ancienne dans la commune. Les axes d'intervention sont les suivants :

- Améliorer les outils de connaissance, en rapprochant davantage les outils d'observation (demande et flux) et l'enquête d'occupation sociale triennale du patrimoine HLM, en croisant les données actuelles avec d'autres indicateurs à l'échelle des quartiers (INSEE, CAF).

- Mettre en place un travail partenarial sur les attributions et le peuplement : en améliorant la connaissance des circuits d'attribution, en veillant notamment à la mise en place systématique d'une Commission Locale d'Orientation des Attribution (CLOA) avant toute livraison de programmes neufs sur la commune.

Renforcer la politique concertée en matière de relogement opérationnel

Le relogement opérationnel concerne les opérations de démolition/reconstruction du parc public et les opérations d'amélioration du parc privé : saturnisme, insalubrité et éradication de l'habitat indigne.

La Conférence communale du logement a engagé une démarche globale pour mettre en œuvre le relogement opérationnel dans des délais courts, tout en respectant les besoins exprimés par les ménages. Elle mobilise un partenariat élargi, a développé de nouvelles procédures et de nouvelles formes de travail pour que le relogement soit une réussite pour les ménages, les bailleurs et les lieux d'accueil.

1. Elle s'appuie sur la reconstitution de l'offre en totalité sur le territoire de la Ville
2. Sur une stratégie de relogement qui intègre en premier lieu la demande exprimée par les ménages à reloger des opérations de renouvellement urbain en veillant aux équilibres de peuplement : captation des logements livrés en reconstitution répondant aux besoins exprimés (grands logements, localisation communale ou intercommunale, ...).

Ces principes et le fonctionnement des structures partenariales sont inscrits dans la Charte partenariale de la Ville de Lyon relative à l'accès au logement pour tous, approuvée par le Conseil Municipal du 13 novembre 2005.

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

Réunir les conditions d'un habitat digne pour tous

La Ville de Lyon compte plus de 250 000 logements, dont 110 000 achevés avant 1948, parmi lesquels 5800 ont été identifiés comme très inconfortables lors du dernier recensement de 1999. Les différentes sources disponibles font ressortir de nombreux logements vacants, le plus souvent en raison de leur dégradation.

Certains îlots et de nombreux logements diffus demeurent dans un état de vétusté relevant de l'indignité (notion regroupant l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine et l'ensemble des logements présentant un risque réel d'accessibilité au plomb). La tension sur le marché locatif et immobilier génère par ailleurs la transformation en habitation de locaux impropres à celle-ci : caves et combles, anciens locaux commerciaux ou d'activité et la remise en location de logements vétustes, auparavant vacants..

Aussi, en plus des outils de base de la réhabilitation (ANAH et aides complémentaires), la commune développe des actions pour remédier à ces situations de mal logement, avec le souci permanent de maintenir la vocation sociale de ces logements : Programme d'intérêt général « immeubles sensibles » et Habitat indigne, participation à la MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence et à la MOUS Meublés. Ces actions ont pour trait commun de conjuguer les mesures incitatives en direction des propriétaires, avec un accompagnement des occupants et une mobilisation accrue des services communaux d'hygiène (DEU) et de sécurité (DPS).

La Ville de Lyon, la Communauté Urbaine de Lyon et l'Etat se sont engagés à travers un protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne conclu le 20 mars 2002, dans un programme d'actions visant à requalifier ces logements indignes dans les deux secteurs les plus concernés par un habitat dégradé sur une partie des 1^{er} et 4^{ème} arrondissements, et des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements. (2003-2008)

En complément de cette action, deux programmes d'intérêt général Immeubles sensibles « rive Gauche et Rive Droite » ont été mis en place de 2006 à 2010, assurant une capacité d'intervention sur tout le territoire de la Ville, mais ciblés prioritairement sur le périmètre des OPAH antérieures (Vaise et Lyon Rive Gauche).

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Afin de poursuivre une action forte de lutte contre l'habitat indigne, la ville de Lyon et le Grand Lyon mettent en place différents outils permettant :

Une capacité d'intervention sur tout le territoire (MOUS SII, MOUS Meublés, PIG IS LYON 2011-2015)

- A l'issue des PIG Rive Droite et Rive Gauche, fin 2010, La Ville de Lyon et le Grand Lyon mettent en place un périmètre d'intervention « PIG Immeubles sensibles Lyon » couvrant toute la commune à l'exception du secteur de lutte contre l'habitat indigne.
- La MOUS Saturnisme insalubrité indécence du Grand Lyon a fait l'objet d'un nouveau marché en 2010. Poursuivie depuis 1994, la MOUS Saturnisme est depuis 2005, étendue aux questions du traitement de l'insalubrité et de l'indécence des logements. Sur le territoire de la ville de Lyon, elle s'inscrit prioritairement sur une intervention en diffus, au logement, en complément des PIG « immeubles sensibles » dont l'entrée est à l'immeuble.

- La MOUS Meublés : cette Mission a été relancée pour 3 ans en 2010. Elle a pour but d'assurer une veille active à l'égard des hôtels bon marchés et meublés et de contribuer à la transformation de certains d'entre eux en logement social ou résidences sociales. Elle vise également à accompagner la clientèle souvent fragile de ces établissements.

Une intervention centrée sur les secteurs concentrant l'habitat dégradé :

- Poursuite du PIG immeubles sensibles « Habitat Indigne » dont la mission d'étude a commencé en 2009 sur les 1^{er}, 4^{ème}, 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements).
- Cette opération est amenée à être complétée après étude par différents outils d'intervention ciblés sur les Ilôts et immeubles identifiés sur un périmètre restreint (Moncey-Voltaire Guillotière) : Opération de restauration immobilière et mise en œuvre de travaux sous déclaration d'utilité publique.

Pour l'ensemble des dispositifs, coordination des acteurs autour des mesures administratives d'insalubrité, saturnisme, péril, police des ERP :

- accompagnement des propriétaires et des occupants par les opérateurs, en lien avec les services concernés,
- mise en œuvre du relogement et de l'hébergement : La ville de Lyon étend aux familles concernées par les interdictions d'habiter la priorité de relogement instaurée au titre du renouvellement urbain,
- signalements au procureur de la république,
- veille sur les ventes : Veille sur les DIA, mise en œuvre d'un DPU renforcé sur certaines adresses.

Des axes d'intervention majeurs caractérisent l'ensemble des dispositifs PIG immeubles sensibles et MOUS :

- Réhabiliter ou éradiquer les logements et immeubles très vétustes.
- Maintenir voire renforcer la fonction sociale de l'habitat.
- Reloger définitivement ou héberger provisoirement les occupants.
- Restaurer les structures de gestion des immeubles, notamment les copropriétés.

Prendre en compte des besoins en logement adaptés ou temporaires

La prise en compte de ces besoins spécifiques devra également se poursuivre sur le territoire de la Ville de Lyon, notamment sur les volets suivants :

Habitat adapté

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

Il s'agit de développer des outils pour anticiper la production de PLAI et la captation de grands logements, en relation avec la prospection foncière et la production neuve.

Gens du voyage

Une étude de faisabilité est engagée pour mettre à disposition de l'accueil des gens du voyage un terrain de 26 places.

Hébergement temporaire

La Ville de Lyon est concernée par les objectifs de réalisation de résidences sociales, notamment en reconstitution de l'offre de foyers démolie..(Foyers de travailleurs migrants et Foyers de jeunes travailleurs).

La commune dispose d'une offre d'hébergement sur l'ensemble des arrondissements. L'étude habitat en cours permettra de préciser les besoins en développement ou adaptation de ce parc.

Offre de sous-location en diffus

La dynamique associative contribue à la production d'offre sociale et très sociale en sous-location ou en mandat de gestion à vocation sociale. Ce type d'intervention permet des montages opérationnels très ciblés pour des familles ayant des difficultés d'accès au logement social de droit commun et répondent à des besoins par le biais d'une offre diffuse et complémentaire à l'offre développée par les opérateurs sociaux. Le soutien de ce mode de production de logements très sociaux au centre de l'agglomération s'inscrit parmi les actions de la ville de Lyon de développement d'une offre d'habitat plus diversifiée.

Les orientations d'action par arrondissement

- Lyon 1^{er} arrondissement
- Lyon 2^{ème} arrondissement
- Lyon 3^{ème} arrondissement
- Lyon 4^{ème} arrondissement
- Lyon 5^{ème} arrondissement
- Lyon 6^{ème} arrondissement
- Lyon 7^{ème} arrondissement
- Lyon 8^{ème} arrondissement
- Lyon 9^{ème} arrondissement

Le contexte communal

Le 1^{er} arrondissement de Lyon est composé de plusieurs entités distinctes. Son histoire est liée à celles des 2^{ème} et 4^{ème} arrondissements car il participe à la fois de la Presqu'île et des Pentes de la Croix Rousse. Le site des Pentes de la Croix Rousse, quartier historique, est exposé sur la colline, encadré par les deux cours d'eau. Il a fait l'objet d'une vague importante d'urbanisation au cours du XIX^{ème} siècle. L'habitat y est dense, et il est caractérisé par les immeubles canuts. Ce quartier bénéficie d'une procédure de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le pied des Pentes, dans le prolongement de la presqu'île, abrite des équipements importants : l'Hôtel de ville, l'Opéra, le Musée des Beaux Arts.

La trame viaire de l'arrondissement est très resserrée, engendrant d'importantes contraintes de circulation et de stationnement. L'ensemble du 1^{er} arrondissement est intégré dans le site historique classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Territoires en politique de la Ville : Pentes Croix Rousse (catégorie 1)

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	28 126	<p>Cet arrondissement regroupe 4.6% des habitants de Lyon. Une forte densité de population le caractérise : 178 habitants à l'hectare (données issues du PLH 2007).</p> <p>Une petite taille des ménages caractérise le 1^{er}. C'est la plus faible des arrondissements de Lyon. Elle se situe en dessous de la moyenne des ménages du secteur Centre (2.03) et du Grand Lyon (2.30).</p> <p>Le revenu moyen des ménages est inférieur à la moyenne d'agglomération (23 721 €).</p> <p>La part des ménages de moins de 25 ans est importante (17.1%) contre 13.9% à Lyon et 8.9% dans l'agglomération. Cela s'explique par la forte présence d'étudiants sur le secteur. En revanche, celle des plus de 65 ans est une des plus faibles.</p>
Population (RGP 1999) :	26 868	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.58%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	15 296	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%	
Taille des ménages RP 07 :	1.81	
Revenus (DGI 2007) :	23 554	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-3.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 752	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 487	
Age du chef de ménage (RP 2007) :	-	
Part des - de 25 ans :	17.1%	
Part des + 65 ans :	15.6%	
Part des 80 ans et plus :	5.5%	

Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	15 954	<p>La part des logements individuels est en dessous de celle du secteur Centre qui est de 4% et ce, à contrario des logements collectifs.</p> <p>L'évolution du parc de logements est devenue positive malgré la diminution des constructions. Cette évolution est en partie due à la forte réduction de la vacance.</p> <p>La part des logements inconfortables est nettement supérieure à celle de du secteur Centre (1.1%) et de l'agglomération (0.8%). Ceci s'explique par un habitat datant principalement d'avant 1948.</p> <p>Le taux de logement sociaux a progressé de 1,55% depuis 2001 malgré la faible part des constructions neuves, Il reste le plus fort de l'ensemble des arrondissements de Lyon (hors 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements).</p> <p>Cet arrondissement est caractérisé par un parc de transition. Le parc locatif est dominant. La part du locatif privé est importante : 55.5% des résidences principales. Les propriétaires occupants sont peu nombreux.</p> <p>La structure du parc locatif social se caractérise par une dominante de petits logements et de T3 et une faible offre en grands logements.</p> <p>Le nombre de demandeurs est stable depuis 2004. L'observatoire de la demande de logement social de la ville de Lyon fait apparaître 4,8 candidats pour une offre en logement social sur le secteur. La mobilité est faible, l'offre est réduite et la pression importante.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.3%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	0%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	97%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.8%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence 2010-2014 :	OUI	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	44.1%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	15.26%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	13.71% (soit + 1.55%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	55.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	31.3%	
Nb de logements sociaux (01/01/09) :	2 434	
Évolution inventaire SRU (2001-2009) :	+ 236 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	756	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 44% T3 : 35% T4 : 17% T5 et + : 5%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	1914	
Évolution de la demande locative sociale 2005-2009 (OSL) :	+ 746	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	4.8	
Offre annuelle du parc existant :	232	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 Total :	101/an	<p>Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse compte tenu de la densité du bâti existant et de l'absence de disponibilité foncière.</p> <p>Une répartition des produits proche de la production de logement social de Lyon.</p> <p>Une part majoritaire de logements financée en PLUS (64.7%) et PLAI (18.8%). La part PLS est quasiment deux fois moins importante que celle observée sur Lyon.</p> <p>Un marché de l'accession actif en particulier dans l'ancien qui représente 91% des transactions.</p> <p>Les prix moyens des logements collectifs (neufs et anciens) sont très élevés (3 628 € pour le neuf et 2 676 € dans l'ancien en moyenne pour le secteur Centre).</p> <p>Lyon 1^{er} se situe en tête avec un prix moyen des loyers qui dépasse celui du secteur Centre et du Grand Lyon.</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 Total :	76/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	38/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	57/an PLAI : 18.8% PLUS : 64.7% PLS : 16.4%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	410/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	10/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	10/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	377/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.5	
dont ancien (OTIF 2008) :	11.0	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	4 189 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 907 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	12	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.3	

■ Les enjeux de l'arrondissement

La part du locatif privé est importante en comparaison aux autres arrondissements de la ville de Lyon.

L'arrondissement joue un rôle d'accueil des personnes en situation de mobilité, et est caractérisé par une population jeune, le revenu moyen des ménages est inférieur à celui de l'agglomération. L'arrondissement est très attractif à plusieurs niveaux : desserte optimale des transports en commun, équipements culturels, de loisirs, commerces...

Du fait de sa densité et de sa centralité (petits logements, contraintes de circulation, bruits...), une réflexion doit se poursuivre sur le maintien dans le temps de l'attractivité résidentielle, la qualité de vie et la diversité du profil des ménages de l'arrondissement : familles, personnes âgées...

Plusieurs grands enjeux définissent ce territoire : le maintien d'une vocation sociale du parc privé qui a longtemps joué le rôle de parc social de fait mais qui tend à disparaître, du fait de la hausse importante des prix de l'immobilier. L'arrondissement doit continuer à jouer son rôle d'accueil et de maintien de la diversité, notamment à destination des populations modestes et à revenus intermédiaires. Le développement de l'offre de logement social se fait en partie à partir de la mobilisation du parc privé sur cet arrondissement. La production de logements sociaux peut être développée par des opérations d'acquisition et de réhabilitation tout en contenant les sorties de conventionnement.

La part des logements inconfortables étant importante, les actions doivent également porter sur la résorption de l'habitat indigne et du mal logement. Les opérations d'amélioration de l'habitat (PIG Habitat Indigne) sont poursuivies en vue de requalifier l'offre de logements privés à vocation sociale.

L'arrondissement se caractérise également par des pratiques de transformation d'usage de rez-de-chaussée commerciaux pour la création de logements : les conséquences peuvent en être le mitage du linéaire commercial et le recul de la dynamique d'implantation commerciale. Ces transformations ont été importantes dans certaines rues de l'arrondissement et nécessitent une attention forte quant à la configuration du produit réalisé.

De manière générale, différentes actions sont en cours de réalisation et en projet afin de répondre aux besoins.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 286 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 57 logements par an • Objectif de production : 80 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 10 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général loyers maîtrisés • Action d'anticipation sur les sorties de conventionnement 	2006-2010 2008-2012 2005-2007
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite du conventionnement privé ANAH • opérations mixtes en construction neuve • éventuelles expérimentations d'accession sociale • éventuelle expérimentation d'un projet d'habitat coopératif 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	PIG Habitat indigne	2010-2014
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Politique de mise en valeur du patrimoine architectural, les pentes étant en ZPPAUP • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM • Actions de GSUP sur certains pieds d'immeubles 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer une égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, travail sur les mutations, la prévention des impayés locatifs • Commission développement et amélioration de l'offre (repérage et suivi partenarial des adresses devant prioritairement faire l'objet d'une intervention) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un PIG spécifique à la suite du Plan de lutte contre l'habitat indigne : • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2010-2014 2005-2008
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> • 30 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) • MOUS Meublés (en projet) • Offres de sous locations avec les associations 	2006-2008

Le contexte communal

Le 2^{ème} arrondissement s'étend sur la presqu'île, de la pointe du confluent jusqu'au 1^{er} arrondissement. Au Nord, tout d'abord le quartier d'Ainay datant du XVI^{ème} siècle, puis de la place Bellecour à celle des Terreaux, le parc ancien a subi des mutations importantes par la percée de grands axes de type haussmanien. Le Nord de l'arrondissement est dense et remplit des fonctions commerciales spécifiques aux hypercentres d'agglomération : commerces, activités tertiaires, habitat. Une partie du secteur, dans la continuité du 1^{er} arrondissement et jusqu'à la rue Franklin, fait partie du site historique de Lyon inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Le centre d'échange de Perrache constitue une césure urbaine entre le Nord et le Sud de l'arrondissement. Ainsi, au sud des voûtes, le quartier Perrache/Charlemagne/Sainte Blandine, principalement dédié l'habitat, sera fortement impacté par la reconversion des prisons, fermées en 2009. A l'extrême sud, les activités logistiques ont presque entièrement laissé place au projet Lyon-Confluence, projet majeur de l'arrondissement, dont une première phase s'achève avec la livraison en 2010 de 1038 logements, d'un centre commercial et de l'hôtel de région.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	29 875	<p>Augmentation de la population entre les deux recensements de 1 898 personnes. Les soldes migratoire et naturel sont positifs.</p> <p>Cet arrondissement en hyper centre est marqué par la concurrence de la fonction résidentielle à d'autres fonctions urbaines (commerces, bureaux). Par ailleurs, la partie au sud de Perrache fait l'objet d'une mutation urbaine importante.</p> <p>Les ménages de Lyon 2^{ème} regroupent environ 5% des ménages de Lyon.</p> <p>Une petite taille des ménages caractérise cet arrondissement. Elle se situe en dessous de la moyenne des ménages du secteur Centre et du Grand Lyon.</p> <p>Le revenu moyen des ménages (32 147 €) est nettement supérieur à la moyenne du secteur Centre et de l'agglomération.</p> <p>Cet arrondissement se caractérise par un nombre important de ménages de moins de 25 ans, nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération et de ménages vieillissants dont la moyenne quasi similaire à celle de l'agglomération. Ce secteur accueille de nombreux étudiants.</p>
Population (RGP 1999) :	27 977	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.83%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	15 382	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.9%	
Taille des ménages RP 07 :	1.86	
Revenus (DGI 2007) :	32 147	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	4.8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 547	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	650	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	20.2%	
Part des + 65 ans :	19.7%	
Part des 80 ans et plus :	7.1%	

Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	15 129	<p>Le 2^{ème} arrondissement concentre un parc important construit avant 1948. La part des logements collectifs est la plus importante de toute l'agglomération. Le taux de logement inconfortable est nettement supérieur à la moyenne du Grand Lyon (0.8%). Le taux de logements sociaux est en augmentation depuis ces dernières années. Il passe de 7,4% en 2001 à 9.2% en 2009. Ce taux reste faible à l'échelle de la Ville. Le taux de locataire privé est important (61.5%). Le taux de propriétaires qui occupent leur logement est seulement de 26.5%. Cet arrondissement joue un rôle d'accueil important pour les populations mobiles. Il connaît un taux de renouvellement de sa population élevé. A l'instar des arrondissements de l'hyper centre (1^{er}, 5^{ème}, 3^{ème}), la part de logements locatifs est prépondérante. La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une dominante de petits logements (80%) et peu de grands logements (21%). La demande de logement social a légèrement augmenté. L'offre de logements sociaux est réduite, la mobilité dans le parc est faible et la pression est importante.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	3.7%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	0%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	98%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.2%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	56.4%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	9.24%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	7.40% (soit + 1.84%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	61.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	26.5%	
Nb de logements sociaux (01/01/09) :	1 398	
Évolution inventaire SRU (2001-2009)	+ 237 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	1 627	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 44% T3 : 36% T4 : 17% T5 et + : 4%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	892	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	224	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	2.8	
Offre annuelle du parc existant :	216	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	109/an	<p>Le rythme de construction annuel augmente depuis 1990 et ce sur un faible volume compte tenu du tissu urbain dense de cet arrondissement . L'effet de la ZAC Confluence est perceptible sur la période récente. Le marché immobilier concerne essentiellement le marché de l'occasion (75% des transactions).</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	155/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	181/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	112/an PLAI : 35% PLUS : 45.5% PLUS CD : 2.5% PLS : 17.1%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	396/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	83/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	83/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	297/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	6.5	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.3	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	4 305 €	
Ancien (OTIF 2008) :	3 129 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	12.1	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.1	

■ Les enjeux de l'arrondissement

La presqu'île de Perrache, longtemps dédiée à l'industrie et aux transports, est entrée en mutation. L'aménagement du confluent, projet urbanistique majeur qui va s'étaler sur 25 ans, a pour ambition d'exploiter pleinement la position stratégique de ce quartier, jusqu'alors délaissé, et de modifier la vocation de ce quartier initialement dédié aux industries et aux transports, avec une reconquête des friches industrielles, une mise en valeur des berges du Rhône et de la Saône.

Le confluent, situé à proximité immédiate du centre de Lyon, dispose d'un potentiel foncier considérable (300 000 m² de SHON) et d'un potentiel paysager de grande qualité, avec les rives en bordure du Rhône et de la Saône. Un nouveau quartier doit voir le jour, regroupant une diversité de fonctions : tertiaire, résidentiel, loisirs, commerce, services, équipements publics.

Le projet d'aménagement Lyon confluence a pour ambition de faire de ce secteur un quartier de 25 000 habitants et 22 000 emplois. D'importantes réalisations ont déjà vu le jour dans le cadre de 1^{ère} tranche de travaux de la ZAC Lyon Confluence, qui prolongera le centre ville jusqu'à la pointe de la Presqu'île.

1038 logements commencés ou livrés, construction d'un centre commercial et du siège de la Région Rhône Alpes.

Dans la ZAC 1, 1676 logements pourraient être produits dans ce cadre avec un taux de logements sociaux (PLUS PLAI) d'environ 20% et 15% de logements intermédiaire (PLS et accession sociale à la propriété). Ces logements sont réalisés pour la plupart au sein d'opérations mixtes. LA ZAC 2 comprendra 30% de logements sociaux (PLUS PLAI) et 20% de logements intermédiaires.

Le secteur nord de Perrache, classé patrimoine de l'humanité par l'UNESCO est un tissu quant à lui extrêmement constitué qui ne présente des capacités d'évolution que réduites. Cette partie de l'arrondissement doit continuer à jouer un rôle d'accueil par le maintien d'une offre de logements abordables. Par ailleurs, ponctuellement, des situations de mal logements existent qui doivent être traitées. Avec un taux de 9,24% de logements sociaux en 2009, la part de logements sociaux sur le 2^{ème} arrondissement est faible. Globalement sur l'arrondissement, l'enjeu est d'accroître le segment de l'offre le plus faible, le logement social, et de répondre aux besoins dans le développement du neuf dans les fonciers maîtrisés : logement social, accession aidée, logements intermédiaires.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une production de logement social : 548 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 110 logements par an Objectif de production : 80 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 10 logements au titre de la reconstitution) Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » : 10 logements subventionnés en 2009 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> opérations mixtes en construction neuve (projet Confluence : 30% de logement social globalement sur l'opération) opérations d'accession sociale et en produits intermédiaires (projet Confluence) Expérimentation d'un projet d'habitat coopératif sur la ZAC Confluence 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Projet Confluence : production de 1676 logements sur la ZAC 1 et 2000 logements sur la ZAC 2 	ZAC1 : fin des livraisons 2017 ZAC 2 : 2015-2025
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> Entretien des façades Entretien courant du parc HLM Ecorénovation expérimentée à Ste Blandine Ecoquartier pour les constructions neuves 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, groupe de travail « immeubles sensibles » 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2010-2014
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> 199 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) MOUS Meublés (en projet) Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

Le 3^{ème} arrondissement s'étend de la rive gauche du Rhône aux communes de Bron et Villeurbanne et offre une morphologie et des fonctions très variées. Il est essentiellement composé de trois entités. A l'Ouest des voies ferrées, le quartier Préfecture est typique des plans Morand et le tissu urbain y est dense. Le Quartier Part Dieu construit à partir des années 1970 est composé en son centre sur le principe d'un urbanisme de dalles ; il fait actuellement l'objet d'une étude en vue d'un projet urbain. Important centre administratif et commercial, ce quartier accueille également une des deux principales gares ferroviaires de l'agglomération. A l'Est des voies ferrées, le territoire caractérisé par une mixité de formes et de fonctions est progressivement densifié.

Territoires en politique de la Ville : Moncey (catégorie 1)

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	90 490	Le 3 ^{ème} arrondissement est le plus peuplé et celui qui a connu la plus forte évolution annuelle de sa population entre 1999 et 2007. Ceci s'explique entre autre par un taux de construction élevé. L'augmentation du nombre de ménages est de 5 489 ménages entre 1999 et 2007. Les ménages du 3 ^{ème} représentent 15.5% des ménages de Lyon. Une taille de ménages qui augmente légèrement par rapport aux arrondissements de l'hyper centre, mais qui reste au dessous de la moyenne du secteur Centre (1.96) et de l'agglomération (2.20). Le revenu moyen de la population (24 982) est dans la moyenne du secteur Centre (23 721) et de l'agglomération (24 594). La part des ménages de moins de 25 ans est importante 15.4% contre 8.9% dans l'agglomération. Celle des ménages de plus de 65 ans représente la plus importante de l'ensemble de la population de cet arrondissement.
Population (RGP 1999) :	82 568	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.16%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	46 820	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.6%	
Taille des ménages RP 07 :	1.90	
Revenus (DGI 2007) :	24 982	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	0.7%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	5 984	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	2 765	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	15.4%	
Part des + 65 ans :	17.9%	
Part des 80 ans et plus :	6.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	50 713	Les résidences principales sont en augmentation depuis 2005 avec un taux d'évolution de 6.1%. La part des logements individuels et collectifs est identique à celle du secteur Centre. La part des logements inconfortables à diminué et est devenue identique à celle du secteur Centre. Le taux de logements sociaux s'est légèrement accru sur cet arrondissement, notamment en accompagnement de la dynamique immobilière. Le parc locatif privé et en propriété occupante sont importants.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	6.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	4%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	95%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indéence :	OUI (...)	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	61.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	15,06% (soit + 0.74%)	
(Rappel Taux SRU 2001) :	14,32%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	49.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	35.3%	

Nb de logements sociaux (01/01/09)	7 639	<p>Le nombre de logements sociaux est en évolution (7174 en 2005).</p> <p>La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une dominante de petits logements (77%). La part des grands logements familiaux, bien que faiblement représentée, est une des plus importantes de Lyon.</p> <p>La demande de logement social a augmenté depuis le dernier recensement. L'offre de logements sociaux est moyenne.</p> <p>La mobilité dans le parc est moyenne et la pression de la demande reste importante.</p>
Évolution inventaire SRU : (2001-2009)	+ 955 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	2 503	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 33% T3 : 38% T4 : 23% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	6712	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	+ 837	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	7.3	
Offre annuelle du parc existant :	639	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	1 202/an	<p>Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse. La construction neuve sur le 3^{ème} arrondissement représente un tiers de la construction neuve sur l'ensemble de la ville depuis 1990 (données issues du PLH 2007). La ZAC de la Buire permettra à terme un apport de 78 logements neufs et 162 chambres.</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	940/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	571/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	201/an PLAI : 16.8% PLUS : 40.0% PLS : 43.2%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	1 475/an	<p>Un marché dynamique dans le neuf et dans l'ancien.</p>
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	395/an	
- Individuel :	5/an	
- Collectif :	390/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	1 049/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	10.6	
prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 898 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 691 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11.1	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.5	

■ Les enjeux de l'arrondissement

Du fait de la forte attractivité de l'arrondissement, l'accroissement de la population doit être accompagné : personnes en mobilité, populations modestes, à partir d'une production et d'une diversification de l'offre de logements. La part du taux de logements sociaux est stable et l'effort d'accompagnement de la dynamique immobilière doit être maintenu.

La ZAC « Les jardins de la Buire » dont la commercialisation arrive à son terme, aura permis le développement de 62 000m² SHON habitat, dont 20% de logements sociaux.

Le 3^{ème} arrondissement dispose encore de nombreux fonciers mutables (friche RVI etc...).

L'amélioration du cadre de vie et le renouvellement urbain de certains quartiers (Moncey, Voltaire, Part Dieu) doit également être poursuivi, notamment par poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et la revalorisation des patrimoines publics diffus notamment pour la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés.

La mise en service de T3 – Rhône Express crée une dynamique urbaine avec un fort un impact en matière de programmes de constructions de logements.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 1007 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 201 logements par an • Objectifs de production : 200 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 30 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » : 4 logements financés en 2009 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • opérations mixtes en construction neuve • opérations d'accession sociale • opérations en produits intermédiaires Expérimentation d'un projet d'habitat coopératif	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Zac de la Buire • Projet Part-Dieu • Projet secteur Moncey/Voltaire 	2 ^{ème} tranche 2012
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, travail sur les mutations dans le cadre de la commission inter bailleurs 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un PIG spécifique à la suite du Plan de lutte contre l'habitat indigne • Définition d'une stratégie à l'immeuble par la mission « quartiers anciens » • Étude d'un nouveau Programme d'intérêt Général « Immeubles sensibles » hors secteur de LHI • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2010-2014 2011-2015 2010-2014
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	95 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) <ul style="list-style-type: none"> • MOUS Meublés • Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

Situé sur le plateau de la Croix Rousse, le 4^{ème} arrondissement forme une entité avec le secteur des Pentès de la Croix Rousse situé dans le 1^{er} arrondissement. Ces deux arrondissements sont liés par leur histoire.

Le 4^{ème} arrondissement est caractérisé par des tissus urbains diversifiés : un habitat dense dans le centre et l'est et une partie plus résidentielle à l'ouest ainsi que les balmes et quais du Rhône et de la Saône. Le commerce est actif sur le boulevard de la Croix Rousse. L'hôpital de la Croix Rousse, dans le cadre de la restructuration des Hospices Civils de Lyon, est en cours de rénovation et agrandi pour former le 3^{ème} pôle hospitalo-universitaire de l'agglomération. Une forte attractivité commerciale et résidentielle caractérise cet arrondissement.

Territoires en politique de la Ville : Pernon Chazière (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	34 496	Le 4 ^{ème} arrondissement a connu une forte croissance de sa population entre 1990 et 1999. Depuis 1999, la population de cet arrondissement ne cesse de croître. Les ménages du 4 ^{ème} représentent 5.6% des ménages de Lyon. La taille des ménages est légèrement supérieure à celle du secteur Centre qui est de 1.96. Le revenu moyen des ménages se situe bien au dessus de la moyenne du secteur Centre (23 721 €) et de l'agglomération (24 594 €). Le 4 ^{ème} arrondissement est celui qui fait partie des plus « âgés » et se rapproche de la moyenne du Grand Lyon pour la part des 65 ans et plus. La part des moins de 25 ans se rapproche de celle de l'agglomération (8.9%) mais reste en dessous de celle de Lyon (13.9%). Concernant les 80 ans et plus, la part du 4 ^{ème} arrondissement est au dessus de celle du secteur Centre et de l'arrondissement qui est de 7.1%.
Population (RGP 1999) :	33 797	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.26%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	17 124	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.5%	
Taille des ménages RP 07 :	1.97	
Revenus (DGI 2007) :	28 471	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	2.0%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 692	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF):	841	
Age du chef de ménage (RP 2007)		
Part des - de 25 ans :	7.7%	
Part des + 65 ans :	22.8%	
Part des 80 ans et plus :	9.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	18 299	Le nombre de résidences principales se maintient avec le dernier recensement et on constate qu'il est fortement constitué de logements collectifs. La part des logements inconfortables a chuté de 5% à 1.3% mais reste supérieure à celle du secteur Centre (1.1%) et du Grand Lyon (0.8%). Le taux de logements sociaux reste largement inférieur à 20% mais progresse au-delà de l'accompagnement de la dynamique immobilière. Cet arrondissement avec le 3 ^{ème} est celui qui compte le plus de propriétaires occupants (41.7%). Si cette part se situe dans la moyenne de l'agglomération (44.3%) elle est supérieure à celle de la ville de Lyon (35.6%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	0.7%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	3%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	95%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.3%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI (55 dossiers actifs 2002-2004)	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	49.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	13.52%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	11.97% (soit + 1.55%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	43.4%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	41.7%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	2 474	Le nombre de logements sociaux est en évolution malgré un déficit important sur cet arrondissement. La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre de T4 et de T3 (69%) supérieures au T1 et T2 (25%). Les grands logements familiaux sont peu nombreux : 6%. L'évolution de la demande locative sociale est en diminution sur la période 2004-2008. La part de demandeurs de logements reste stable. La mobilité dans le parc est faible et la pression reste la plus importante de Lyon.
Évolution inventaire SRU : (2001-2009)	+ 287 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	1 185	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 25% T3 : 38% T4 : 31% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	1484	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	+ 35	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	7,4	
Offre annuelle du parc existant :	155	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	315/an	Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse et ce, à cause des faibles disponibilités foncières que propose cet arrondissement. Plus de 70% des logements sont financés en PLAI et PLUS. La part du PLS est légèrement inférieure à celle observée sur l'ensemble Ville de Lyon.
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	152/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	111/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	49/an PLAI : 13.5% PLUS : 58.4% PLS : 28.2%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	506/an	Le nombre de logements vendus a diminué comparativement à la période de 2001-2004 (584/an). Le marché reste plus dynamique dans l'ancien (81% des transactions) que dans le neuf. Les prix sont en forte augmentation ce qui ralentit les transactions dans l'ancien.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	78/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	78/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	412/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.7	
dont ancien (OTIF 2008) :	10.5	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	4 215 €	
Ancien (OTIF 2008) :	3 006 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	11.7	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.0	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	

L'arrondissement est caractérisé par une forte attractivité, une augmentation de la population, et la densification de son bâti. Il a subi des augmentations importantes de prix des logements tant dans le locatif que dans l'accession. La part du logement social reste faible et l'offre de logements, surtout à loyers maîtrisés, est réduite. La pression de la demande est importante et la mobilité faible.

L'enjeu principal aujourd'hui est de maintenir dans l'arrondissement un rôle d'accueil et de maintien des populations modestes et intermédiaires, à partir d'un effort constant de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires.

Du fait de problématiques d'inconfort de logements encore existantes, le plateau de la Croix Rousse fait partie du périmètre du Programme de Lutte contre l'Habitat Indigne achevé en 2008 et poursuivi par un PIG Habitat indigne. Les efforts d'entretien et de réhabilitation des parcs privés et publics doivent être maintenus.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 246 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 49 logements par an. • Objectif de production : 80 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 10 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (2 logements subventionnés) 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • opérations mixtes en construction neuve • opérations d'accession sociale • opérations en produits intermédiaires Une expérimentation d'un projet d'habitat coopératif	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du tissu urbain de l'arrondissement de manière diffuse essentiellement 	
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM • Des actions de réhabilitations et d'entretien pour le cadre de vie sont notamment à développer sur le secteur Pernon Chazière, en contrat de ville, catégorie 3. 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission logement, commission inter bailleur(en projet) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de lutte contre l'habitat indigne : poursuite de la MOUS et de l'OPAH • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2003-2007 2005 - 2008
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) • Opérations d'habitat adapté à développer (en lien à l'accessibilité au Handicap ou résidences personnes âgées) • Offres de sous locations avec les associations 	

Le contexte communal

Le 5^{ème} arrondissement offre une trame verte importante constituée autour du parc des hauteurs. Les collines et balmes de Fourvière très boisées lient le plateau et le Val de Saône.

Le plateau remplit une fonction résidentielle autour de deux centres de quartiers aux caractéristiques différentes. Le Point du Jour témoigne du passé villageois, alors que Saint-Just/Saint Irénée s'impose comme un site remarquable en belvédère.

Le Vieux Lyon, quartier quand à lui très dense, situé en bordure de Saône, relève en partie d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé). Il est caractérisé par des immeubles Renaissance et est inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Territoires en politique de la Ville : Ménival, Sœur Janin et Jeunet (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	47 012	<p>La population du 5^{ème} arrondissement a très peu varié entre 1999 et 2007.</p> <p>Les ménages du 5^{ème} représentent 7.3% des ménages de Lyon.</p> <p>Le nombre de ménages a augmenté avec tout de même une évolution annuelle qui reste en dessous de celle du secteur Centre (1.3%) et du reste de l'agglomération (1.2%).</p> <p>La taille des ménages a diminué depuis 1999 (2.12) mais est au dessus de la moyenne du secteur Centre (1.96).</p> <p>Les revenus moyens des ménages se situent au dessus de la moyenne du secteur Centre (23 721 €) et du Grand Lyon (24 594 €).</p> <p>Le 5^{ème} arrondissement est l'un des plus « âgés » avec le 6^{ème} et le 4^{ème}. En effet, la part des plus 65 ans est supérieure à celle du secteur Centre et du Grand Lyon. C'est l'un des arrondissements les moins jeunes, puisque sa part des moins de 25 ans est nettement inférieure à celle du secteur Centre (13.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	46 985	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.01%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	21 945	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	1.99	
Revenus (DGI 2007) :	26 531	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 263	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 057	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	9.6%	
Part des + 65 ans :	23.9%	
Part des 80 ans et plus :	8.2%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	22 019	<p>Le parc de logements est assez récent puisque plus de 70% des résidences principales ont été construites après 1948.</p> <p>L'habitat collectif reste dominant (93%) et ce, au détriment des logements individuels (6%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.6%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	6%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	93%	<p>La part des logements inconfortables est identique à celle du secteur Centre.</p> <p>Le taux de logements sociaux est inférieur à 20% mais est en progression depuis 2005 (11.66% au 1^{er} janvier 2005).</p> <p>Cet arrondissement avec les 3^{ème} et 4^{ème} est celui qui compte le plus de propriétaires occupants (46.2%) et se situe dans la moyenne de l'agglomération (44.3%).</p>
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.1%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI ()	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	51.5%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	12,69%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	11.35% (soit + 1.34%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	36.3%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	46.2%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	2 794	La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre de T4 et de T3 (68%) largement supérieure à l'offre de T1 et de T2 (25%). Les grands logements familiaux sont aussi nombreux que dans le secteur Centre. La demande de logement social a diminué depuis 2005 L'offre de logements sociaux est réduite. La mobilité dans le parc est faible et la pression est la plus faible de Lyon.
Évolution inventaire SRU (2001-2009)	+ 355 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	1 609	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 25% T3 : 37% T4 : 31% T5 et + : 7%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	1481	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	- 57	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	2.4	
Offre annuelle du parc existant :	412	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	222/an	Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse. La part des logements financés en PLS est plus importante que celle observée sur l'ensemble de Lyon. Cela s'explique par la captation de logements en VEFA par la Foncière Logement (34 logts) et par la réalisation de logements spécifiques pour personnes âgées (55 logts).
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	142/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	94/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	58/an PLAI : 17.9% PLUS : 37.9% PLS : 44.3%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	563/an	Un marché dynamique dans l'ancien (84% des transactions immobilières). Les prix sont en augmentation : en 2004 le prix du neuf était de 2660 €/m ² et celui de l'ancien 1600 €/m ² .
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	30/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	30/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	500/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	0.9	
dont ancien (OTIF 2008) :	8.5	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	3 774 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 576 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) [Clameurs] :	10.8	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.1	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	

Les enjeux d'habitat sont en priorité le rattrapage du retard de production de logements sociaux, tout en considérant l'évolution urbaine à partir de la protection de la diversité morphologique de quartiers recelant des identités contrastées.

Notamment, le secteur sauvegardé est administré par une réglementation, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.) du Vieux Lyon, qui régit l'ensemble des espaces privés ou publics du quartier. Dans ce cadre légal, tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs effectués par les résidents, particuliers ou commerçants, doivent faire l'objet d'une demande écrite et d'une autorisation des Bâtiments de France.

Les quartiers Ménival, Jeunet et sœur Janin, en catégorie 2 du contrat de ville, se caractérisent par une population jeune et la présence de ménages plus modestes que sur le reste de l'arrondissement. Sur Jeunet et Ménival, des difficultés persistent en matière de dégradation et de vacance de logements. Les enjeux sur ces secteurs sont d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser leur ouverture au reste de l'arrondissement.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 288 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 58 logements par an • Objectif de production : 80 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 10 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (8 logement subventionnés) • Projet d'extension de la mission d'anticipation des sorties de conventionnement ANAH 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • opérations mixtes en construction neuve • opérations d'accession sociale • opérations en produits intermédiaires 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Opération d'aménagement sur le Debrousse : réalisation de 183 logements dont 20% de logement sociaux prévus 	2010-2015
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Vieux Lyon (Secteur sauvegardé) • Opération de Valorisation du Patrimoine Architectural sur le Vieux Lyon • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM 	2005-2008
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et du règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, travail sur la prévention des impayés, commission inter bailleur pour travailler sur les mutations (en projet) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2010-2014
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés depuis 2001. • MOUS Meublés (en projet) • Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

Cet arrondissement est composé de trois entités distinctes. A l'Ouest des voies ferrées, le quartier est ordonné selon le plan Morand, en continuité avec le secteur Préfecture du 3^{ème} arrondissement. A l'Est, l'identité du quartier se rapproche de celle de Villeurbanne avec un tissu mixte : activités et immeubles d'habitation collectifs anciens. Le secteur Bellecombe / Thiers a été rénové à partir des années 1960/1970 ; il accueille désormais des immeubles de bureau et des grands collectifs.

Le parc de la Tête d'Or, premier parc de l'agglomération, s'étend sur 112 hectares au Nord. La Cité internationale le long du Rhône accueille des équipements tertiaires de prestige à vocation internationale (Palais des Congrès), mais aussi des logements.

Territoires en politique de la Ville : NON

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	49 683	<p>La population augmente sensiblement entre les deux recensements (1 516 personnes supplémentaires entre 1999 et 2007). Les ménages du 6^{ème} représentent 8.6% des ménages de Lyon. La taille des ménages est inférieure à celle de la moyenne du secteur Centre (1.96) et de l'agglomération (2.20). Le 6^{ème} arrondissement est le plus aisé de tout le secteur Centre (23 721 €) et de toute l'agglomération (24 594 €). Mais on constate tout de même une évolution des revenus négative entre 2006 et 2007. La part des ménages de plus de 65 ans est la plus forte de tout Lyon (24.7%), bien au dessus des moyennes du secteur Centre (20.4%) et du Grand Lyon (22.9%). Le 6^{ème} arrondissement est l'un des moins jeunes du secteur Centre (13.9%) mais sa moyenne reste, tout de même, au dessus de celle du Grand Lyon (8.9%).</p>
Population (RGP 1999) :	48 167	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.39%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	25 778	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.8%	
Taille des ménages RP 07 :	1.89	
Revenus (DGI 2007) :	37 844	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	-2.8%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	2 210	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	953	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	11.7%	
Part des + 65 ans :	24.7%	
Part des 80 ans et plus :	9.9%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	26 928	<p>Le parc de logements se répartit à 55% de logements construits avant 1948 et à 45% après.</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	1.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	0%	<p>Le nombre de résidences principales n'augmente que très peu entre les deux derniers recensements.</p>
Part des logements collectifs (RP 2007) :	98%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.2%	<p>La part des logements inconfortables a fortement diminué depuis 1999 (5%) mais elle reste au dessus de celle du secteur Centre (1.1%) et du Grand Lyon (0.8%). Le 6^{ème} arrondissement comprend une part de logements sociaux parmi les plus faibles de Lyon. Cependant, c'est l'arrondissement sur lequel, l'évolution du taux SRU a été la plus conséquente depuis 2001. Le parc locatif privé est majoritaire.</p>
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI 65.8%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :		
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	9.48%	<p>Le 6^{ème} arrondissement comprend une part de logements sociaux parmi les plus faibles de Lyon. Cependant, c'est l'arrondissement sur lequel, l'évolution du taux SRU a été la plus conséquente depuis 2001. Le parc locatif privé est majoritaire.</p>
(Rappel Taux SRU 2001) :	7.26% (soit + 2.22%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	48.0%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	40.6%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	2 553	<p>Le nombre de logements sociaux augmente mais le déficit est supérieur à l'offre. La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une dominante de petits logements (46%) et très peu de grands logements. Dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie 80 logements sont prévus sur cet arrondissement. La demande de logement social a augmenté depuis 2005. L'offre de logements sociaux est réduite. La mobilité dans le parc est faible et la pression reste importante.</p>
Évolution inventaire SRU (2001-2009)	+ 597 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux :	2 832	
(Inventaire DDE SRU 2009)		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 46% T3 : 28% T4 : 22% T5 et + : 4%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	1474	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	+ 224	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	5.9	
Offre annuelle du parc existant :	179	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	293/an	<p>Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse. La part des PLAI et PLUS représente environ 72% de la production. Le reste est financé en PLS (25.5%).</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	167/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	123/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	98/an PLAI : 35.1% PLUS : 37.3% PLUS CD : 2.0% PLS : 25.5%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	677/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	63/an	<p>Une vente de logements en diminution sur cet arrondissement. Un marché dynamique dans l'ancien. 86% des transactions immobilières concernent le parc d'occasion. Les prix pratiqués au m² dans le neuf et dans l'ancien restent largement supérieurs à ceux exercés dans le secteur Centre.</p>
- Individuel :	1/an	
- Collectif :	62/an	
Ventes de logements d'occasion :	588/an	
(OTIF2005-2008) :		
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	1.2	
dont ancien (OTIF 2008) :	10.3	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	4 357 €	
Ancien (OTIF 2008) :	3 323 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11.7	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.2	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	

■ Les enjeux de l'arrondissement

LE 6^{ème} arrondissement est un des secteurs les plus prisés de l'agglomération, dont les prix du marché immobiliers sont parmi les plus élevés. Le taux de logements sociaux est le plus faible du secteur centre. L'effort doit se concentrer sur la production de logements sociaux, ainsi que la fluidification des parcours résidentiels.

Une opération d'aménagement importante est en voie de finalisation : le PAE Guérin. Cette opération aura permis à terme la création de 275 logements dont 70 logements sociaux et 10 logements intermédiaires.

Cet arrondissement sera impacté en partie par le projet d'aménagement Part Dieu et notamment sur le secteur de la Place de l'Europe.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 490 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 98 logements par an • Objectif de production : 120 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 20 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (7 logements subventionnés à ce jour) 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • opérations mixtes en construction neuve • opérations d'accession sociale • opérations en produits intermédiaires 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • PAE Guérin : 23200m² SHON, soit 275 logements dont 70 logements sociaux (PLUS PLAi) et 10 logements intermédiaires - site blanchisserie HCL • Projet part Dieu 	2006-2009
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la mixité habitat/activité sur le secteur Bellecombe - Charmettes • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social commission prioritaire, commission bailleurs, • Commission de veille immobilière (repérage partenarial des adresses devant prioritairement faire l'objet d'une intervention) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'intérêt Général « Immeubles sensibles » Lyon Rive Gauche • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2006-2010 2005 - 2008
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> • 189 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) • MOUS Meublés (en projet) • Offres de sous locations avec les associations 	2006-2008

Le contexte communal

Le 7^{ème} arrondissement est le plus vaste de la commune. Il est divisé en deux grands secteurs séparés par la voie ferrée. Au Nord, le quartier de la Guillotière/Jean Macé, qui s'inscrit dans une logique d'hyper centre, est composé en partie de faubourgs. Ce secteur est pourvu en équipements hospitaliers (Saint Luc et Saint-Joseph) et universitaires (Lumière/Lyon II et Jean Moulin/Lyon III). Au Sud, Gerland est fortement marqué par une mixité activité/habitat, mais également par de grands équipements d'enseignement (ENS, Lyon 1, ISARA...) et de recherche. Le site est coupé du reste de la commune par la voie ferrée au Nord et à l'Est et par le Rhône à l'Ouest. Traditionnellement voué à l'industrie, il accueille désormais des activités tertiaires et de haute technologie ainsi que de nombreux équipements d'agglomération (port Édouard Herriot, stade, halle Tony Garnier...) et de nouveaux secteurs d'habitat.

Territoires en politique de la Ville : Gerland – Cités sociales - Guillotière (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : OUI

Conférence communale : OUI/

Population		
Population (RP 2007) :	69 232	Le 7 ^{ème} arrondissement a connu une forte croissance de sa population depuis 1990, liée à une augmentation de ses résidences principales. Les ménages du 7 ^{ème} représentent 11.9% des ménages de Lyon. L'évolution annuelle des ménages est la plus forte de tout le secteur Centre (1.3%) et de toute l'agglomération (1.2%). Malgré tout, une petite taille des ménages caractérise cet arrondissement puisqu'elle se situe en dessous de la moyenne du secteur Centre (1.96) et du Grand Lyon (2.20). Le revenu net moyen par ménage est l'un des plus faibles de Lyon et il se situe bien au dessous de la moyenne du secteur Centre (23 721 €) et de l'agglomération (24 594 €). Le 7 ^{ème} arrondissement conserve sa place du « plus jeune » des arrondissements avec un taux largement au dessus de celui du secteur Centre (13.9%) et du Grand Lyon (8.9%). Ceci du fait de part la présence d'une population d'étudiants très dense. Celle des ménages de plus de 65 ans est nettement inférieure à celle du secteur Centre (20.4%) et de l'agglomération (22.9%).
Population (RGP 1999) :	61 743	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.45%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	35 847	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.7%	
Taille des ménages RP 07 :	1.84	
Revenus (DGI 2007) :	20 583	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.9%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	4 939	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	2 319	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	20.2%	
Part des + 65 ans :	16.1%	
Part des 80 ans et plus :	5.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	36 861	99% de l'habitat est collectif. Le parc locatif privé est dominant. Le taux de propriétaires qui occupent leur logement est l'un des plus faibles du secteur Centre (35.6%) et de l'agglomération (44.3%).
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.5%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	1%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	99%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	1.4%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI (8 dossiers actifs 2002-2004)	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	65.7%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	14.9%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	14.49% (soit + 0.41%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	55.4%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	28.0%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	5 498	<p>Progression du taux malgré la vitalité de la construction neuve.</p> <p>La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre de petits logements et de T3 également réparties. Les T4 sont plus nombreux sur le 7^{ème} que sur les autres arrondissements (2, 3, 4, 5 et 6).</p> <p>La demande de logement social est importante. L'offre de logements sociaux est moyenne. La mobilité dans le parc est moyenne et la pression reste importante.</p>
Évolution inventaire SRU (2001-2009) :	+ 867 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux :	1 874	
(Inventaire DDE SRU 2009)		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 32% T3 : 31% T4 : 31% T5 et + : 6%	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	3700	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	+ 518	
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	3.5	
Offre annuelle du parc existant :	775	
Observatoire des flux :	NON	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	652/an	<p>Le rythme de construction augmente de manière significative depuis 1990. Ceci étant dû à un nouveau cycle de construction neuve qui est apparu depuis 2004 (notamment à Gerland).</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	681/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	890/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	212/an PLAI : 22.6% PLUS : 52.3% PLUS CD : 4.3% PLS : 20.8%	<p>Près de 80% des logements sociaux sont financés en PLUS et PLAI et 20% en PLS.</p> <p>Le marché reste tout de même dynamique dans le neuf et l'ancien. Le marché de l'occasion représente 59% des transactions immobilières, part nettement supérieure à celle des autres arrondissements.</p> <p>Les prix pratiqués dans le neuf sont supérieurs à ceux du secteur Centre (3 628 €) et dans l'agglomération (3 433 €) contrairement aux prix de l'ancien.</p>
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	1 198/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	442/an	
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	442/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	709/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	8.6	
dont ancien (OTIF 2008) :	8,2	
Prix moyens des logements collectifs		
Neufs (ECLN 2007) :	3 882 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 574 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m²) (Clameurs) :	11.3	
Prix moyens des loyers HLM en €/m² (EPLS 2009) :	3.3	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	Réalisé	Rue de Surville (52 places).

■ Les enjeux de l'arrondissement

Le 7^{ème} arrondissement est caractérisé par l'existence de fonciers libres ou sous occupés, réservables notamment à la production de logements.

Optimiser le potentiel immobilier et foncier

Alors que tous les programmes prévus sur la ZAC du Bon Lait sont achevés ou en voie de l'être,

Un des projets majeurs de l'arrondissement est la ZAC Girondins.

Son potentiel de logements s'élève à 134 000 m² SHON habitat soit environ 1 700 logements. Sur ce secteur 30% de logements sociaux de type PLUS PLAi sont programmés et 15% de logements en accession sociale.

Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée

Le quartier de Gerland en profonde mutation connaît un fort développement de l'habitat sur d'anciens secteurs industriels. Il présente un enjeu double de répondre à des besoins en logement de la commune et de favoriser le développement équilibré du quartier.

Parallèlement à l'accueil des étudiants et des populations en mobilité qui a poursuivi son développement dans l'arrondissement, la production d'habitat doit pouvoir accompagner la croissance démographique de la ville et répondre à des besoins pour l'ensemble des catégories de population.

Améliorer le cadre de vie des habitants

Le projet de développement du quartier de Gerland recouvre un secteur large, regroupant de nombreux équipements d'agglomération (technopôle, entreprises industrielles, sites universitaires, équipements culturels et sportifs) et accueillant de nombreux projets d'aménagement en cours. C'est un quartier d'habitat morcelé, caractérisé par des types d'habitats hétérogènes, une différenciation sociale selon les sous quartiers, une présence faible d'équipements de proximité, une centralité multipolaire à consolider et l'absence d'identité commune.

Il s'agit notamment sur ce secteur de poursuivre l'amélioration du cadre de vie en s'appuyant sur la convention GSUP dans sa phase opérationnelle et en développant l'implication des bailleurs et des habitants.

Le quartier de la Guillotière connaît une augmentation démographique depuis 1990. Il remplit une fonction de premier accueil de population à l'échelle de l'agglomération.

Le secteur est un quartier central, marqué par des flux de population importants et une identité forte. L'ancienneté de son bâti lui donne une valeur historique.

On remarque l'existence de nombreux rez de chaussée vacants et dégradés dans certaines rues.

Le quartier a connu un renouvellement du bâti par la construction de nombreux logements (sociaux ou en accession à la propriété), ce qui a renforcé la diversité des profils de la population.

Plusieurs axes d'intervention sont à développer :

- Dynamiser la mise en œuvre de la GSUP en développant l'implication des bailleurs et des habitants.
- Maintenir la diversité de gammes de logements, en développant une offre de logements sociaux et en améliorant l'habitat ancien.
- Poursuivre la coordination en matière de politique de l'habitat et du logement.

À la suite de l'OPAH du 7^{ème} arrondissement sur les secteurs **Guillotière, Gerland, Route de Vienne**, et de l'OPAH l'Habitat Indigne sur les secteurs **Pasteur Guillotière, le 7^{ème} arrondissement bénéficie de la mise en œuvre du PIG Habitat indigne (1-4 3-7)**.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 1059 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 212 logements par an • Objectif de production : 150 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 20 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (7 logements subventionnés) • Projet d'extension de la mission d'anticipation des sorties de conventionnement ANAH 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • opérations mixtes en construction neuve • opérations d'accession sociale • opérations en produits intermédiaires Expérimentation d'un projet d'habitat coopératif	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • ZAC Bon Lait à Gerland (921 logements et 431 chambres étudiantes dont 20% de logements sociaux) • ZAC Girondins 	2005-2012 2010
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM • Aides à la requalification d'immeubles en lien avec la GSUP 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, travail avec les bailleurs sur les mutations bloquées (en projet) • Commission de veille immobilière (repérage partenarial des adresses devant prioritairement faire l'objet d'une intervention) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	• PIG Habitat indigne	2010-2014
		• MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence	2010-2014
En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	185 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2010)	<ul style="list-style-type: none"> • MOUS Meublés • Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

A partir du XIX^{ème} siècle, l'urbanisation du 8^{ème} arrondissement s'est constituée autour d'anciens noyaux ruraux qui forment autant de centres de quartier. L'identité de l'arrondissement est liée au développement des grandes entreprises industrielles.

Le 8^{ème} a été fortement transformée à partir des années 1950 avec un glissement de certains secteurs vers une destination résidentielle monofonctionnelle.

Il est caractérisé par un fort taux d'habitat social (près de 35%), concentré principalement sur trois quartiers, Langlet-Santy, Mermoz et États-Unis et des quartiers avec une majorité d'habitat ancien privé : Monplaisir, Grange Blanche/Laennec.

Une opération de renouvellement urbain est en cours sur le quartier Mermoz.

Le 8^{ème} arrondissement dispose de quelques grands tènements classés en zone Ui, faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat comme le site Berliet, les terrains Renault.

Territoires en politique de la Ville : Langlet-Santy, Mermoz (catégorie 1) / États-Unis – Pressensé (catégorie 2) / Laennec, Moulin à Vent (catégorie 3)

Soumise à la loi SRU : OUI/NON

Conférence communale : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	76 303	Le 8 ^{ème} arrondissement est l'un des plus peuplé de Lyon, derrière le 3 ^{ème} (82 568) et devant le 7 ^{ème} (69 232). Les ménages du 8 ^{ème} arrondissement représentent 15.69% des ménages de Lyon. La taille des ménages a diminué depuis 1999 mais reste tout de même supérieure à celle du secteur Centre (1.96) mais inférieure à celle de l'agglomération (2.20). Le revenu net moyen des ménages est largement en dessous de celui du secteur Centre (23 721 €) et du Grand Lyon (24 594 €). Lyon 8 ^{ème} est un arrondissement qui accueille plus de personnes âgées que de jeunes mais conserve tout de même une part des moins de 25 ans non négligeable et qui reste supérieure à la moyenne du secteur Centre (13.9%) et de l'agglomération (8.9%).
Population (RGP 1999) :	70 317	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.03%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	37 178	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	1.4%	
Taille des ménages RP 07 :	1.98	
Revenus (DGI 2007) :	19 201	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.5%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	6 034	Lyon 8 ^{ème} est un arrondissement qui accueille plus de personnes âgées que de jeunes mais conserve tout de même une part des moins de 25 ans non négligeable et qui reste supérieure à la moyenne du secteur Centre (13.9%) et de l'agglomération (8.9%).
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	2 983	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	14.9%	
Part des + 65 ans :	21.5%	
Part des 80 ans et plus :	7.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	38 500	Le parc de logements du 8 ^{ème} arrondissement est le plus récent de la ville de Lyon. 81.4% des résidences principales ont été construites après 1948. 5% d'entre elles sont des maisons individuelles ce qui représente une part significative de cette typologie d'habitat.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	4.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	5%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	92%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.7%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indéence :	OUI (pas de dossier 2002-2004)	Le 8 ^{ème} arrondissement connaît un fort taux de logements sociaux (34.2%) largement supérieur à celui connu dans le secteur Centre (20%) et de l'agglomération (23.1%). Il arrive en deuxième position après le 9 ^{ème} . 2 Quartiers inscrits dans la politique de la Ville en catégorie 1 (Mermoz, Langlet Santy). Le taux de propriétaires occupant leur logement est l'un des plus faibles avec les 2 ^{ème} (26.5%) et 7 ^{ème} (28%) arrondissements.
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	61.4%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	34.19%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	34.95% (soit - 0.76%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	37.5%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	31.8%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	13 164	
Évolution inventaire SRU (2001-2009)	+ 887 logements sociaux	
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)		Le nombre de logements sociaux est relativement élevé et représente 28.58% du parc social de Lyon.
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 32% T3 : 32% T4 : 23% T5 et + : 7%	La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une dominante de petits logements (64%).
Démolitions ANRU + hors ANRU prévues 2004/2009 :	228 + 90 228 + 18	La reconstitution de l'offre démolie compte les démolitions de logements sociaux prévues dans le cadre de la politique de la ville et hors ce champ d'action. Elle s'ajoute à la construction de logement social qui regroupe le rattrapage du déficit de ce type de logement et l'accompagnement de la production.
Reconstitution prévue 2004/2009 :	318	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	4470	
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	-515	Les demandeurs de logements sociaux sont nombreux. Malgré une baisse depuis 2005, l'offre de logements sociaux est importante. La mobilité dans le parc est moyenne et la pression sur le parc est moyenne.
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	4.4	
Offre annuelle du parc existant	786	
Observatoire des flux :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	797/an	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	564/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	578/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 Total :	230/an PLAI : 7.4 PLUS : 57 PLS : 35.6	Le rythme de construction confirme une tendance à la baisse.
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	1 156/an	Plus d'un tiers de logements est financé en PLS. C'est un des plus fort taux observé sur Lyon.
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	573/an	Le marché est dynamique dans le neuf et dans l'ancien malgré une diminution du volume des ventes.
- Individuel :	0/an	
- Collectif :	573an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	569/an	Les transactions immobilières dans le neuf et dans l'occasion sont similaires.
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	8.6	Les prix du neuf et de l'ancien restent dans le même ordre de grandeur que ceux appliqués dans le secteur Centre et l'agglomération.
dont ancien (OTIF 2008) :	6.9	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	3 651 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 534 €	
Prix moyen des loyers privés en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.9	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	NON	

■ Les enjeux de l'arrondissement

Améliorer le cadre de vie des habitants à partir notamment de la poursuite des actions de renouvellement urbain

Le quartier Mermoz un quartier d'habitat social en entrée de ville, enclavé par des voies autoroutières. Il est constitué de deux sous quartiers (nord et sud) aux identités urbaines et aux usages sociaux différents.

La nature des logements sociaux est aujourd'hui inadaptée aux besoins et le quartier connaît des situations socio-économiques fragiles. Le triple enjeu de développement du quartier Mermoz Nord est l'ouverture, le désenclavement et la mixité. La réalisation de ces objectifs passe par une action de restructuration urbaine, par la démolition du viaduc qui contribue à l'enclavement du quartier. Le projet de requalification est mené en cohérence avec les potentialités du site : éléments de paysage, pôle d'attractivité, mutabilités stratégiques. La configuration du parc de logements doit évoluer vers l'accueil de nouvelles demandes potentielles, l'adaptation des produits, la réponse aux difficultés que rencontrent les habitants.

Sur les 499 logements actuels, 318 seront démolis (52 déjà démolis fin 2010, un bâtiment de 90 logements à confirmer dans un avenant ANRU) et près de 350 logements de nature diversifiée reconstruits sur le site. La reconstitution de l'offre de logement social se fera sur site, sur l'arrondissement et dans le reste de la commune.

Le Quartier États-Unis/Pressensé est situé à la limite de Lyon et de Vénissieux, le long d'un boulevard de 2 kilomètres.

Il s'agit d'un quartier d'habitat social, dont les constructions se sont étalées entre les années 20 et 60.

Inscrit en contrat de ville depuis 86, ce quartier a pu bénéficier d'une réhabilitation lourde tant au niveau des logements que des espaces extérieurs. Il est aujourd'hui desservi par le ligne de Tramway T4.

Plusieurs axes de travail sont encore à développer :

- Affirmation de la centralité et l'attractivité du quartier et accompagnement de ses mutations démographiques, à partir de l'amélioration du cadre de vie.
- Aider à la participation des habitants dans le cadre des réhabilitations en cours.
- Poursuivre l'opération de réhabilitation de logements vacants avec la Régie de Quartier.

Le quartier Langlet-Santy est situé entre les quartiers États-Unis et Mermoz.

Il s'agit d'un quartier d'habitat social de forte densité dont les constructions s'étalent entre 1974 et 1984.

Plusieurs axes d'intervention sont à envisager sur ce quartier :

- Favoriser le désenclavement de la cité et l'inscrire dans le fonctionnement général du quartier.
- Poursuivre les efforts entrepris autour de l'attractivité du quartier, l'amélioration du cadre de vie et l'accompagnement social,
- Poursuivre l'opération « sur entretien » avec la Régie de quartier, en impliquant tous les bailleurs.
- Maintenir un fonds spécifique « petits travaux » facilitant l'entretien courant des immeubles.

Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée

- L'arrondissement connaît une forte croissance démographique et joue un rôle d'accueil important, qui nécessitent la production d'une offre de logements adaptés aux besoins. La production de logements sociaux doit notamment accompagner la construction neuve pour contribuer à répondre à une forte demande.

Une action d'optimisation du potentiel foncier et immobilier a été menée, à partir de 2 secteurs faisant l'objet d'une ZAC

La ZAC Berthelot

L'îlot Berthelot, d'une superficie d'environ cinq hectares, est situé en rive gauche du Rhône dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon. Il est délimité par les rues de l'Épargne, Audibert et Lavirotte, de la Solidarité et l'avenue Berthelot. Consacré pendant plus d'un siècle et demi à des activités industrielles (usines Berliet), commerciales et artisanales, notamment le long de l'avenue Berthelot, ce site présente aujourd'hui les vestiges d'un bâti ancien dégradé et quelques entrepôts. Seules quelques constructions y ont été édifiées dans les années 1990.

Sur ce site, 823 logements dont 240 logements sociaux et intermédiaires ont été développés. Les derniers programmes sont en cours de réalisation.

La ZAC Valéo

Les établissements de fabrication d'accessoires automobiles Valéo ont libéré, en 1998, un site de plus de 2,5 hectares le long de l'avenue Mermoz à proximité immédiate de la mairie du 8^{ème} arrondissement qui constitue une des dernières friches industrielles de taille significative de l'arrondissement. Depuis les années 1990, le quartier du Bachut est en pleine évolution.

La reconquête de cette friche industrielle permettra de conforter la mixité des fonctions propres à un quartier central, de permettre l'accueil d'activités tertiaires le long de l'avenue Jean Mermoz et de développer des produits d'habitat intermédiaire. Le projet urbain se structure autour d'une promenade - jardin linéaire créant une transition entre les activités tertiaires le long de l'avenue Mermoz et les logements au sud.

Dans cette opération, 353 logements dans la partie sud de l'opération ont été développés, dont 134 logements sociaux et 89 logements intermédiaires (PLS), organisés autour de jardins collectifs privatifs. Les derniers programmes sont en cours de réalisation.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 1151 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 230 logements par an • Objectif de production : 100 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 45 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (2 logements subventionnés) 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opérations mixtes en construction neuve • Opérations d'accession sociale • Opérations en produits intermédiaires 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • ZAC Berthelot • ZAC Valéo • Projet de renouvellement urbain du quartier Mermoz • Interventions à définir dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier Langlet-Santy en accompagnant la mutation de foncier faisant l'objet de changement de zonage (passage de l'Ui à URM) par du logement social et de l'accession sociale à la propriété 	2005 - 2011 2005 - 2011 2004-2008
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Actions de GSUP sur certains pieds d'immeubles • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM • Interventions sur les quartiers Mermoz Langlet-Santy et Etats-Unis Pressensé 	
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, commission prévention des risques d'expulsion, groupe partenarial avec les bailleurs (en lien avec le relogement opérationnel) 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'intérêt Général « Immeubles sensibles » Lyon Rive Gauche • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2006-2010 2005 - 2008
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> • 13 logements sociaux spécifiques étudiants (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) Projet d'habitat adapté pour 15 à 20 ménages (rue de Surville) • MOUS Meublés (en projet) • Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

Le 9^{ème} arrondissement est composé de trois secteurs :

- Vaise, cœur historique de l'arrondissement a été fortement requalifié, avec l'arrivée du métro et l'implantation d'équipements, il trouve un regain d'attractivité.
- Ancienne commune, Saint-Rambert-l'Île Barbe a été rattachée au 9^{ème} arrondissement en 1962. Ce secteur souffre d'une position excentrée.
- Le quartier de la Duchère, grand ensemble construit à partir des années 1960, que le comité interministériel des Villes du 14 décembre 1999 a retenu parmi les sites constituant le Grand projet de ville de l'agglomération lyonnaise.

Territoires en politique de la Ville : Duchère (catégorie 1) / Centre Vaise – Cités sociales (catégorie 2)

Soumise à la loi SRU : OUI/NON

Conférence communale : OUI/NON

Population		
Population (RP 2007) :	47 113	<p>Le 9^{ème} arrondissement est l'un des plus vastes de Lyon. Sa population se stabilise depuis 1999. Les ménages du 9^{ème} représentent environ 9% des ménages de Lyon.</p> <p>La taille des ménages est au dessus de celle du secteur Centre (1.96). C'est la plus élevée de Lyon. Le 9^{ème} fait partie des arrondissements dont le revenu net moyen est le plus faible de Lyon avec le 8^{ème}. Il se situe bien en dessous de la moyenne du secteur Centre (23 721 €) et de l'agglomération (24 594 €).</p> <p>La part des moins de 25 ans est nettement en dessous de celle du secteur Centre (13.9%) mais reste en dessus de celle du Grand Lyon (8.9%).</p> <p>La part des ménages de plus de 65 ans correspond à la moyenne du Grand Lyon (22.9%) mais en dessus de celle du secteur Centre (20.4%).</p>
Population (RGP 1999) :	47 030	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	0.02%	
Solde migratoire 99-07 :	-	
Solde naturel 99-07 :	-	
Ménages RP07 :	21 442	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.12	
Revenus (DGI 2007) :	19 300	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :		
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	3 863	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	1 842	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	9.3%	
Part des + 65 ans :	22.1%	
Part des 80 ans et plus :	7.3%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	22 178	<p>Le parc de logements est récent : 75.9% des résidences principales ont été construites après 1948. Le 9^{ème} compte également une part importante de logements collectifs et peu de logements individuels tout comme les 5^{ème} et 8^{ème} arrondissements.</p> <p>Le taux de logements sociaux est le plus élevé des arrondissements de Lyon, le 8^{ème} arrivant en deuxième position. Ils concentrent tous deux des quartiers en Politique de la Ville.</p> <p>Le taux de propriétaires occupants est inférieur à la moyenne du secteur Centre (35.6%) et de l'agglomération (44.3%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	0.0%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	4%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	94%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	OUI (16 dossiers actifs)	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	53.9%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	36.44%	
(Rappel Taux SRU 2001) :	36.62% (soit -0.07%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	33.9%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	31.2%	

Nb de logements sociaux (01/01/09) :	8 106	<p>La structure du parc de logements sociaux se caractérise par une offre de T3 et de T4 dans des proportions similaires et est bien supérieure aux petits logements. La part des grands logements familiaux est la plus importante des arrondissements de Lyon, du secteur Centre et de l'agglomération.</p> <p>Sur les 1723 démolitions prévues, 1325 le sont déjà.</p> <p>Les demandeurs de logements sociaux sont très nombreux et en constante augmentation depuis 2004. L'offre de logements sociaux est importante. La mobilité dans le parc est moyenne et la pression sur le parc est faible.</p>	
Évolution inventaire SRU (2001-2009) :	+ 233 logements sociaux		
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-		
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 26% T3 : 34% T4 : 30% T5 et + : 11%		
Démolitions ANRU prévues 2004/2015 :	1723		
Reconstitution prévue 2004/2015:	1723		
Demandes de logements sociaux 30 juin 2009 (OSL) :	2649		
Évolution de la demande locative sociale 2005/2009 (OSL) :	+ 575		
Indice de pression de la demande 2009 (OSL) :	2.5		
Offre annuelle du parc existant :	831		
Observatoire des flux :	OUI		
Observatoire de la demande :	OUI		
Construction neuve et marché immobilier			
SIT@DEL2 - DREAL			
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	321/an	<p>Le rythme de construction est en augmentation depuis 1990.</p> <p>Le 9^{ème} est l'arrondissement est l'arrondissement de Lyon, sur lequel il y a eu le plus de logements intermédiaires.</p> <p>53% des transactions immobilières sont réalisées dans le marché de l'occasion. Le prix pratiqué au m² dans l'ancien est le plus bas de Lyon.</p>	
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	400/an		
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	504/an		
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	124/an PLAI : 11.4% PLUS : 24.3% PLUS CD : 21.0% PLS : 43.4%		
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	721/an		
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	325/an		
- Individuel :	1/an		
- Collectif :	324/an		
Ventes de logements d'occasion : (OTIF2005-2008) :	382/an		
Volume des ventes pour 1000 habitants :			
dont neuf (ECLN 2007) :	8.6		
dont ancien (OTIF 2008) :	7.2		
Prix moyens des logements collectifs :			
Neufs (ECLN 2007) :	3 129 €		
Ancien (OTIF 2008) :	2 376 €		
Prix moyen des loyers privés en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11.4		
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	2.9		
Accueil gens du voyage			
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI		Livrée (16 places rue des Deux amants)

Poursuivre les actions de renouvellement urbain dans le quartier en Grand Projet de Ville de La Duchère et l'amélioration du cadre de vie des habitants

Pour le quartier de la Duchère, les grandes orientations visent à désenclaver le quartier, à transformer son urbanisme et son image. Le schéma d'orientations est évolutif et repose sur de grands principes d'aménagement et de reconstruction. Il s'agit d'ouvrir le quartier en direction de l'Ouest lyonnais et de Vaise, notamment en renforçant sa desserte et en créant un parc urbain reliant la Duchère à Vaise. L'un des objectifs est de valoriser le site de la Duchère et ses atouts paysagers.

Pour favoriser les parcours résidentiels et l'arrivée de nouveaux habitants, des actions sont menées et seront poursuivies en faveur de la diversification de l'habitat : baisse du taux de logements sociaux et meilleure répartition sur l'ensemble du quartier, notamment sur les balmes. Les projets de démolition concernent 1 500 logements HLM ; 1 500 logements seront reconstruits,

dont 50% en produits aidés (logements sociaux et accession sociale) et 50% en logements non aidés.

La concertation avec la population est un enjeu prioritaire pour la réussite du projet. Un ensemble de moyens et d'outils sont mis en œuvre pour informer et associer les habitants et les acteurs du quartier.

Deux protocoles Habitat, signés par l'ensemble des partenaires, contractualise les engagements de chacun notamment en termes de relogement et d'accompagnement social des familles.

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe des collectivités locales et des bailleurs sociaux : elle doit permettre une amélioration du cadre de vie, du lien social, de la participation des habitants, de leur tranquillité.

Des interventions en faveur des copropriétés privées accompagnent également l'opération de renouvellement urbain :

Le Plan de sauvegarde de la Tour Panoramique

La tour panoramique est un bâtiment de 26 étages nécessitant d'importants travaux de sécurité, d'étanchéité, de confort. Elle se caractérise par une proportion importante de propriétaires occupants modestes, des situations d'impayés et des risques d'accroissement des fragilités. Elle est par ailleurs un repère urbain dans le quartier et dans la ville.

Le plan de sauvegarde (2004-2009) a permis le rééquilibrage immobilier, social, économique et du fonctionnement général de la copropriété, à partir de la réalisation d'un programme de travaux, d'actions de communication et d'information, d'accompagnement des ménages, de maîtrise des charges.

Une OPAH copropriétés et un PIG amélioration de l'habitat et économie d'énergie

Cette opération concerne 12 copropriétés représentant 918 logements. Pour 9 d'entre elles, comptant 530 logements, il consiste en un soutien spécifique à l'amélioration d'habitat sur le thème principal de l'économie d'énergie et du développement durable. Trois autres copropriétés (380 logements), plus en difficulté et ayant besoin d'un soutien plus global et important font l'objet d'un programme d'action dans le cadre d'une OPAH copropriété. Commencés en 2006, ces deux programmations se termineront fin 2011.

A l'issue de ces deux dispositifs (à partir de 2012) se posera la question d'une veille sur les copropriétés les plus fragiles.

Concernant le **quartier de Vaise**, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon ont conduit et financé une politique volontariste qui vise à revaloriser le quartier, à le requalifier et à le redynamiser à travers des actions sur l'habitat ancien et les commerces. Il s'agit globalement d'impulser le développement économique et commercial et d'améliorer le cadre de vie du quartier.

Le secteur Vergoin compte 1450 habitants, soit environ 3% de la population de l'arrondissement.

500 logements construits au début des années 70 sont la propriété de l'OPAC du Grand Lyon, le parc se répartit entre un ensemble HLM de 325 logements et un parc ILM de 176 logements. Il est situé en bas du plateau de St Rambert en bordure nord de l'arrondissement et en retrait des voies de communication.

La cité Édouard Herriot est constituée d'un parc de 325 logements construits dans les années 1960.

Sur ces quartiers, la population jeune est plus importante que sur l'ensemble du 9^{ème} arrondissement.

L'enjeu est aujourd'hui de poursuivre les efforts en matière d'amélioration du cadre de vie et d'inscrire ces secteurs au cœur de la dynamique de développement territorial (projet urbain et social) enclenchée pour l'ensemble du quartier Saint Rambert.

Des actions sont menées en faveur de la requalification du parc privé et du maintien de son rôle social.

Les PIG Immeubles sensibles Rive Droite (2006-2010) est intervenu principalement dans le 9^{ème} arrondissement (adresses bloquées de l'ancienne O.P.A.H. terminée depuis décembre 2002).

un nouveau dispositif d'intervention prendra le relais à partir de 2011. couvrant l'ensemble de la ville (hors secteur du PIG Habitat indigne), il interviendra de manière ciblée sur les quartiers tels que Vaise, marqués par la persistance d'immeubles dégradés, avec des objectifs similaires :

- Réhabiliter ou éradiquer les logements et immeubles très vétustes.
- Maintenir voire renforcer la fonction sociale de l'habitat par.
- Reloger définitivement ou héberger provisoirement les occupants.
- Restaurer les structures de gestion des immeubles, notamment les copropriétés.

Favoriser une production d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins en logement

Le quartier de l'Industrie, d'environ 25 hectares, situé entre Vaise et Saint Rambert, fait l'objet d'un vaste programme d'aménagement, visant à permettre le développement d'un nouveau quartier en bord de Saône.

Cet ensemble organisé en deux phases opérationnelles privilégie l'accueil d'activités économiques, tout en permettant la préservation et le confortement des deux séquences d'habitat existantes.

Le programme est engagé en deux temps :

- ZAC Industrie (première phase) environ 80 000 m² de SHON dont 9 500 m² d'habitat.
 - ZAC Industrie nord (seconde phase) environ 121 000 m² de SHON dont 52 000 m² d'habitat (600 à 800 logements).
- La réalisation de l'opération a commencé en 2002 et se poursuit jusqu'en 2011.

Enjeux et besoins		Actions et programmes développés dans l'arrondissement	Échéances
Favoriser une production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée sur le territoire de la Ville de Lyon	En poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une production de logement social : 618 logements sociaux financés (2005-2009) (familial et spécifique) soit 124 logements par an • Objectif de production : 110 logements sociaux financés en moyenne par an (dont 45 logements au titre de la reconstitution) • Programme d'intérêt Général « loyers maîtrisés » (6 logements subventionnés) 	2006-2010 2008-2012
	En diversifiant l'offre résidentielle pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre ainsi l'accueil et le maintien des ménages à revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opérations mixtes en construction neuve • Opérations d'accession sociale • Opérations en produits intermédiaires 	
Poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité	En conduisant une dynamique de renouvellement et de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • ZAC de l'industrie (1^{ère} et 2^{ème} tranches) • Projet de renouvellement urbain du quartier de la Duchère (Grand Projet de Ville) • Réflexions sur l'évolution du quartier du Vergoin 	2002 - 2011 2002 - 2012
	En renforçant la qualité et la durabilité de l'offre résidentielle pour améliorer le cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Actions de GSUP sur certains pieds d'immeubles • Entretien des façades • Entretien courant du parc HLM • OPAH/PIG copropriétés, amélioration de la qualité énergétique 	2004-2008 2006-2011
Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations modestes et assurer l'égalité de traitement des demandeurs de logement	En assurant la mise en application de la charte partenariale pour un accès au logement pour tous et le règlement intérieur des ILHA	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de la demande de logement social : commission prioritaire, commission bailleurs 	
	En réunissant les conditions d'un habitat digne pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'intérêt Général « Immeubles sensibles » Lyon Rive Droite • MOUS Saturnisme, insalubrité, indécence 	2006-2010 2010-2014
	En développant une offre d'habitat adaptée et temporaires pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure	<ul style="list-style-type: none"> 89 logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers,...) financés (2005-2009) • MOUS Meublés (en projet) • Offres de sous locations avec les associations 	2010-2012

Le contexte communal

Constituant avec Lyon le cœur de l'agglomération, Villeurbanne a connu un développement plus récent lié à l'histoire industrielle du XIX^{ème} siècle, et présente aujourd'hui un tissu mixte, composite, tant dans l'imbrication des fonctions que des formes urbaines. Partageant avec la ville centre une bonne qualité du niveau des services (notamment en terme de desserte par les transports en commun), elle connaît une forte attractivité. Unique commune répartie aussi largement de part et d'autre du boulevard périphérique, Villeurbanne apparaît de fait à l'articulation entre l'hypercentre de l'agglomération, fortement attractif, et le territoire de la « première couronne Est ».

Population		
Population (RP 2007) :	138 151	<p>Une démographie longtemps stagnante, mais en reprise. Le nombre des ménages augmente plus fortement que la population en raison de la diminution de la taille des ménages (phénomène touchant toute l'agglomération). La Population de Villeurbanne pèse pour 22.6% du secteur centre PLH et 10.9% de l'agglomération (RP 2007). La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 1999, date à laquelle celle-ci était de 2.27. La cause étant que les familles ne peuvent accéder à la propriété à cause des prix trop élevés. Ce constat est global sur le secteur Centre.</p> <p>Villeurbanne est l'une des communes où les revenus sont les plus bas du secteur Centre et PLH, malgré une évolution (13 903 € en 2002). Une présence marquée de bénéficiaires du RSA, correspondant à une caractéristique du secteur Centre du PLH.</p> <p>La population de Villeurbanne ne cesse de vieillir depuis 1999 mais sa part des moins de 25 ans reste largement au dessus de la moyenne du Grand Lyon qui est de 9.1%. Globalement, moins de jeunes et plus de personnes âgées que la moyenne du secteur PLH.</p>
Population (RGP 1999) :	124 215	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	1.34%	
Solde migratoire 99-07 :	0.32%	
Solde naturel 99-07 :	1.02%	
Ménages RP07 :	65 083	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	2.1%	
Taille des ménages RP 07 :	2.06	
Revenus (DGI 2007) :	19 547	
Évolution 2006-2007 (€ constants) :	1.4%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	10 559	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	5 133	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	12.0%	
Part des + 65 ans :	21.2%	
Part des 80 ans et plus :	6.8%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	67 094	<p>Persiste un accroissement des résidences principales depuis 2004 avec un fort taux de logements collectifs. Le logement individuel est cependant bien représenté à Villeurbanne au regard du secteur Centre du PLH (moyenne : 4%).</p> <p>Un taux de logements sociaux supérieur à la moyenne du Grand Lyon accompagné d'un taux de propriétaires occupants supérieur de 4 points environ à la moyenne du secteur Centre du PLH. La commune confirme ainsi la diversité des statuts d'occupation au sein de son parc de logements.</p> <p>Le taux de logement sociaux diminue depuis 2004 (-0.9%).</p>
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	5.7%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	7%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	92%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.9%	
MOUS saturnisme-insalubrité-indécence :	oui	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	58.8%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	24.7%	
(Rappel Taux SRU 2004) :	25.6% (soit - 0.9%)	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	37.8%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	39.5%	

Logements sociaux		
Nb de logements sociaux (01/01/09) :	16 597	<p>On remarque une proportion de petits logements (T1 à T3) plus importante que le reste du parc mais celle affectée aux grands logements reste tout de même équivalente au secteur Centre du PLH.</p> <p>Au total 4 quartiers sont inscrits en politique de la ville : Saint-Jean/Les Buers, Bel Air /Les Brosses, et enfin Jacques Monod et Tonkin pour partie.</p> <p>La demande de logements sociaux reste similaire à celle enregistrée en 2004 puisque Villeurbanne conserve une certaine attractivité. A contrario l'évolution de la demande locative sociale est devenue négative comme celle du secteur Centre. L'indice de pression est pratiquement deux fois plus élevé que celui du Grand Lyon car les délais d'attente sont trop longs.</p> <p>Données au 1/7/2009 :</p> <p>La ville connaît une pression de la demande de logement en augmentation, avec une ancienneté moyenne de la demande qui ne cesse de s'allonger depuis 2005 (elle est passée de 11 à 14 mois).</p> <p>La demande se caractérise notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une proportion importante de personnes jeunes : 26% de moins de 30 ans, (en baisse sensible comme pour le Grand Lyon). • Une proportion non négligeable (11%) de personnes de plus de 60 ans (12% Grand Lyon). • Une demande de personnes hébergées : 27% correspondant à la moyenne de l'agglomération. • Une forte proportion de personnes seules sans enfant (40%), et de couples sans enfant (14%). • 85% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds (82% pour l'ensemble du Grand Lyon). <p>Les attributions de l'année 2009 y compris les mises en service atteignent 1031 attributions pour environ 90% du parc social observé.</p>
Déficit de logements sociaux : (Inventaire DDE SRU 2009)	-	
Structure du parc de logements sociaux : (EPLS 2009)	T1 et T2 : 30% T3 : 34% T4 : 28% T5 et + : 7%	
Démolitions ANRU prévues 2004/2009 :	Aucune pour le moment.	
Reconstitution prévue 2004/2009 :	(Vert Buisson Buers Nord Jacques Monod)	
Demandes de logements sociaux 30 juin 2008 (OSL) :	7 056	
Évolution de la demande locative sociale 2003/2008 (OSL) :	-6%	
Indice de pression de la demande 2008 (OSL) :	6	
Offre annuelle :	2065	
Temps d'attente théorique :	3.4 ans	
Observatoire des attributions :	OUI	
Observatoire de la demande :	OUI	
Accueil gens du voyage		
Aire d'accueil (schéma 2003-2009) :	OUI	Réalisation d'une aire de passage de 46 places sur Vaulx en Velin, dont 26 places pour la commune de Villeurbanne
Construction neuve et marché immobilier		
SIT@DEL2 - DREAL		
Rythme de construction annuel 1990/1999 :	1 185/an	<p>Un rythme de la construction soutenu à plus de 1000 logements par an depuis 1990 et qui s'accélère ces dernières années.</p> <p>La construction de logements en PLUS CD représente 1.3% de la ventilation globale. Depuis 2005, les logements en PLAI ont augmenté de plus de 10 points au bénéfice d'une diminution de ceux en PLS.</p> <p>Un marché du logement qui est en perte de vitesse depuis quelques années dû à forte augmentation du prix des logements neuf (2 276 €/m² en 2004) et d'occasion (1 330 €/m² en 2004). Cependant ils demeurent en dessous des prix du marché du secteur Centre PLH.</p>
Rythme de construction annuel 1999/2008 :	1 195/an	
Rythme de construction annuel récent 2005/2009 :	1 224/an	
Ventilation des logements sociaux financés 2005-2009 :	448/an PLAI : 28.9% PLUS : 38.1% PLUS CD : 1.3% PLS : 31.6%	
Nombre de logements vendus 2005/2007 :	2 003/an	
Vente de logements neufs (ECLN 2005-2007) :	653/an	
- Individuel :	7/an	
- Collectif :	646/an	
Ventes de logements d'occasion (OTIF2005-2008) :	1 343/an	
Volume des ventes pour 1000 habitants :		
dont neuf (ECLN 2007) :	5.0	
dont ancien (OTIF 2008) :	9.6	
Prix moyens des logements collectifs :		
Neufs (ECLN 2007) :	3 183 €	
Ancien (OTIF 2008) :	2 370 €	
Prix moyen des loyers en 2009 (€/m ²) (Clameurs) :	11.1	
Prix moyens des loyers HLM en €/m ² (EPLS 2009) :	3.2	

Potentiel immobilier et foncier		
Capacités immobilières identifiées :	5270 logements en diffus	Ce sont près de 5 270 logements en diffus qui sont identifiés en capacité de développement de l'habitat sur la commune à horizon 2013
Part du potentiel du secteur PLH :	35%	
Poids de la construction 1999-2004 du secteur PLH :	19.8%	

Villeurbanne, qui, en raison de la diversité de son tissu urbain, a su conserver des secteurs d'activité au cœur de l'habitat, a longtemps été un territoire d'accueil de populations aux statuts et aux origines très diverses, souvent qualifiées de type « populaire ». Aujourd'hui, Villeurbanne en sa qualité de Ville située au cœur de l'agglomération, et à l'articulation des territoires Nord et Est, bénéficie d'une très forte attractivité. De ce fait, elle connaît, sur certains quartiers, un phénomène d'augmentation des prix du foncier et une valorisation des prix et des loyers provoquant une tension sur le marché. Une tendance se fait sentir désormais sur certains secteurs, d'accueil d'une population plus aisée, alors que progressivement, les prix des loyers écartent une population dont le taux d'effort a atteint le seuil maximal.

L'enjeu pour la ville dans les années à venir, et plus particulièrement dans le cadre du 2^{ème} PLH, est d'orienter la dynamique immobilière engendrée par son attractivité grandissante, vers les secteurs et les segments du parc les plus appropriés au maintien de la diversité de la population et d'une proportion de logements sociaux et intermédiaires répondant aux besoins identifiés.

Les enjeux

Diversifier les réponses aux besoins en logement par une production d'habitat suffisamment abondante et adéquate afin de conserver une mixité au sein des différents quartiers :

- en poursuivant le développement et le rééquilibrage de l'offre entre les différents quartiers de la commune pour répondre à la demande exprimée et aux besoins, en s'appuyant notamment sur la dynamique immobilière de la commune,
- en diversifiant l'offre nouvelle pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus fragilisés par l'évolution du marché immobilier afin de permettre le maintien des ménages à revenus intermédiaires et l'accueil des ménages en mobilité professionnelle ou de formation (étudiants),
- en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.

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

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

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

- en renouvelant l'offre d'hébergement temporaire existante sur la commune tout en travaillant dans le cadre d'une solidarité d'agglomération (cf. Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants),
- en développant une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins de ménages dont les profils, les situations ou les modes de vie nécessitent une approche sur mesure,

Le programme d'action

■ Diversifier les réponses aux besoins en logement par une production d'habitat suffisamment abondante et adéquate afin de conserver une mixité au sein des différents quartiers

Villeurbanne, située au centre de l'agglomération, constitue l'un des pôles d'emploi majeurs de l'agglomération : environ 50 000 emplois recensés sur la commune, au sein d'un secteur (Lyon et Villeurbanne) qui représente à lui seul plus de 54.5% des emplois de l'agglomération. Une part importante des besoins et des mobilités résidentielles est directement liée à cette dimension économique.

Le parc locatif public et privé est dominant au sein de l'offre résidentielle actuelle (62% du parc existant). Cette répartition en structure confirme le rôle d'accueil et de transitions résidentielles rempli par Villeurbanne, rôle déterminant pour l'attractivité de l'agglomération et sa capacité d'accueil des ménages mobiles, primo-arrivants en particulier (environ 72 000 ménages primo-arrivants ont été accueillis dans l'agglomération entre 1990 et 1999)

Par ailleurs, la ville de Villeurbanne contribue de façon déterminante à la croissance démographique de l'agglomération. 80% des

logements neufs construits sur son territoire contribuent directement à l'augmentation du nombre d'habitants dans la commune depuis 1999. L'augmentation équilibrée du rythme moyen de construction neuve constitue un objectif. Le rythme moyen de production de logements neufs est estimé à environ 1 300 logements neufs par an pour la période à venir, contre une moyenne de 1 195 logements neufs construits par an depuis 1999 dans la commune (1224 sur 2005-2009)

Une demande sociale très importante

données au 1/7/2009

La ville connaît une pression de la demande de logement en augmentation, avec une ancienneté moyenne de la demande qui ne cesse de s'allonger depuis 2005 (elle est passée de 11 à 14 mois).

La demande se caractérise notamment par :

- une proportion importante de personnes jeunes : 26% de moins de 30 ans, (en baisse sensible comme pour le Grand Lyon),
- une proportion non négligeable (11%) de personnes de plus de 60 ans (12% Grand Lyon),
- une demande de personnes hébergées : 27% correspondant à la moyenne de l'agglomération,
- Une forte proportion de personnes seules sans enfant (40%), et de couples sans enfant (14%),
- 85% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds (82% pour l'ensemble du Grand Lyon).

Les attributions de l'année 2009 y compris les mises en service atteignent 1031 attributions pour environ 90% du parc social observé.

Par ailleurs, la commune compte un nombre important d'étudiants. Sur les 125 944 étudiants inscrits en 2007 / 2008 dans l'agglomération, 22 678 étudiants sont présents sur Villeurbanne (campus de la Doua – 19 000 étudiants), soit 18.01% des effectifs globaux. Les chiffres les plus récents indiquent 23 000 étudiants en 2009/1010 à Villeurbanne.

Néanmoins, Villeurbanne offre l'un des ratios les plus élevés de logements dédiés : 29 logements en résidence universitaire pour 100 étudiants. Des programmes supplémentaires sont projetés sur certains secteurs de développement (terrain du Rectorat)

Des itinéraires résidentiels très contraints au sein de la commune et des difficultés grandissantes pour préserver une capacité d'accueil des jeunes actifs, primo-accédants, apprentis, étudiants, etc., y compris certaines catégories de ménages à revenus intermédiaires

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien met en difficulté la grande majorité des ménages villeurbannais, les catégories modestes comme des catégories de ménages qui pouvaient jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire. Les loyers ont augmenté plus vite que les revenus, et certains ménages sont contraints à l'immobilité pour des raisons de solvabilité, d'autres ménages logés (en tant que locataires) depuis longtemps dans le parc locatif privé en sont exclus par la spéculation des propriétaires (conгés pour vente) et sont contraints de se reloger dans l'urgence, venant le plus souvent augmenter la demande portée sur le parc social.

En accession, face à l'évolution spectaculaire des prix depuis 4 ans, les ménages à revenus modestes ou intermédiaires sont contraints de s'éloigner pour pouvoir acheter leur résidence principale en neuf ou dans le parc ancien. De plus, ces contraintes fragilisent les ménages ayant un projet de déménagement : ménages jeunes, ménages vieillissants, ménages dont la situation familiale se modifie. Aujourd'hui, le marché les exclut de plus en plus.

17% des ménages résidant au centre de l'agglomération disposent de revenus intermédiaires. Ils représentent au moins 20% des ménages en mobilité dans les grandes agglomérations.

Répondre aux besoins prioritaires en logement

Les besoins par segment de produits neufs

Tableau 2010

Nature	Gamme	Gamme de prix/ loyers HC	Besoins identifiés et prioritaires	Degré d'urgence pour la collectivité
Accession				
Sociale		< 2100 €	Volumes marginaux au regard du risque de pérennité de la copropriété. N'existe pas sur le marché Villeurbannais.	+
Abordable		2100 € à 2400 €	Le cœur du marché des primo-accédants. Segment abandonné par le marché libre, de rares opérations sont portés par les opérateurs d'accession sociale dans les zonages en TVA à 5,5%. Besoins du T2 au T4 et quelques T5. En situation de pénurie à Villeurbanne.	+++

Libre	Entrée de gamme	2.400-3000 €	Gamme qui subi la plus forte baisse de production ces dernières années.	+
	Gamme moyenne	3000-3300 €	Produits essentiellement orientés vers les investisseurs (sauf les T4 et T5). Moins de 30% de ménages achètent pour leur utilisation personnelle. Production concentrée sur les T2 et T3 Besoins exploités par les opérateurs	--
	Haut de gamme	> 3300 €	représentant plus de 42% de l'offre aujourd'hui Marché saturé.	--
Locatif				
PLAI		4,52 €/m ²	Des besoins toujours aussi importants dans tous les secteurs de Villeurbanne.	++
PLUS		5.1 €/m ²		++
PLS		7,64 €/m ²	Segment de marché qui comble l'absence du marché libre, en ancien comme en neuf. Besoins sur l'ensemble du territoire, avec néanmoins des approches « marketing » différentes.	+++
PLI		10.07 €/m ²		+++
Libre		11/12 €/m ²	Segment de marché qui atteint aujourd'hui une maturité et... des limites de loyers (difficultés sur les T4).	--

Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre de logement social entre les différents quartiers de la commune pour répondre aux besoins

Produire une offre locative sociale conforme aux besoins

- Maintenir une offre de logement social équivalente en proportion des résidences principales sur la commune en procédant à un rééquilibrage sur les secteurs déficitaires,
- Diversifier les produits dans les secteurs en renouvellement ou fortement marqués par la présence du parc social.

Seuls les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidant dans le secteur du centre. Le produit PLS répond aux besoins en logement des ménages à revenus intermédiaires.

Bilan et objectifs de production de logements sociaux au titre du PLH (PLUS et PLAI)

Bilan 2005-2009	Perspectives 2010 /2012
Réalisés	Engagements
306 / an	290 / an (hors reconstitution de l'offre)

La commune souhaite a minima maintenir son taux de logement social à 25%, dans un contexte de tension des marchés immobiliers. L'objectif de la prochaine période est de produire un volume annuel de logements PLUS / PLAI équivalent à 18.66% de la construction neuve, soit 290 PLUS/PLAI par an selon le potentiel foncier (environ 1550 logements/an). Cet objectif affiché est ambitieux et nécessitera un effort de production conséquent.

Fluidifier les parcours résidentiels et améliorer les réponses aux besoins en logement des populations à revenus intermédiaires fragilisées par l'évolution des marchés de l'immobilier

Pour répondre à ces besoins, il est nécessaire de soutenir le développement de logements accessibles en location comme en accession.

Bilan et objectifs de production de logements locatifs intermédiaires au titre du PLH (PLS)

Bilan 2005-2009	Perspectives 2010 /2012
Réalisés	Engagements
142 / an	144 / an (hors reconstitution de l'offre)

Il s'agit de poursuivre le développement de programmes en PLS simples ou en mixité, sans empiéter sur les objectifs de production du PLUS qui reste prioritaire. L'objectif de production annuel affiché par la commune au titre du PLH sera dorénavant de 144 logements PLS, soit environ 9.33% du nombre de logements neufs produits annuellement sur la commune.

Favoriser le développement d'opérations en accession aidée et sociale

L'accession aidée recouvre plusieurs gammes de produits : l'accession « abordable », accessible aux ménages à revenus intermédiaires et l'accession « sociale », ciblée en direction de ménages à revenus plus modestes, notamment locataires du parc HLM. Cette dernière gamme de produits en accession permet d'accroître l'offre locative sociale en libérant des logements HLM et pourrait contribuer à une meilleure fluidité au sein du parc HLM, dont le taux de rotation (< 10%) ne cesse de diminuer.

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

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

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

→ Les leviers d'action pour développer une offre d'habitat répondant aux besoins prioritaires

Rééquilibrer et orienter la production de logements en s'appuyant davantage sur la dynamique immobilière

Avoir une meilleure maîtrise des capacités résidentielles

Les capacités résidentielles de la commune au 1^{er} décembre 2010

Les potentiels sur les seuls sites majeurs :

- L'ensemble des capacités résidentielles à court terme (2011 à 2013) représenterait environ 5263 logements.
- A moyen terme (de 2014 à 2016) on identifie un potentiel de développement d'habitat compris entre 4500 et 7000 logements sur les projets urbains en cours ou à l'étude (cf. tableau ci-dessous)

	Capacité en diffus à CT	Capacité projets urbains à CT (2011/2013)	Capacité projets urbains à MT (2014-2016)
Tonkin	0	250 (Galline Salengro)	
Charpennes	0		
Charmettes	90		
Gare de Villeurbanne	180	500	400
1000 à 4000 à horizon 2014			
Maisons Neuves	1150	341	537
Gratte ciel	1000	80 logements	850
Perralière	200		
La Doua	0		
Perroncel	0		Modif 7 Descartes/Gervais Bussière 70 logements
Buers Croix Luizet	280	112	336 horizon 2016
Cusset	220		Mutation zone UP
Cyprian	0		Mutations terrains industriels autour de Léa
Les Brosses	0		Mutations terrains industriels autour de Léa
La Soie	350		60 logements en 2016 285 logements (2015-2020)
St Jean	210	300	1200 (sur PC en cours)
	3680	1583	

Optimiser et alimenter les capacités résidentielles

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

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

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

Définir des objectifs territorialisés et rééquilibrés de développement

Cf. ci-après la déclinaison du programme d'action par quartier qui fixe les objectifs et les produits logements à développer ou à soutenir en priorité en fonction des caractéristiques et des contextes urbains et sociaux de chacun.

S'appuyer et orienter la dynamique immobilière vers une offre d'habitat accessible**Agir dans le cadre de la planification urbaine**

Des ajustements du PLU sont envisagés dans le prolongement des travaux menés pour l'estimation des capacités résidentielles de la commune. Il s'agit de s'interroger et de préparer :

- L'inscription d'emplacements réservés au PLU en faveur de la diversité de l'habitat au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement aidé à réaliser), notamment sur les sites qui passent de zones U1 en zones U. - L'intégration d'objectifs de mixité sociale dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- Les Secteurs de Mixité Sociale introduits au PLU lors de la modification n°6 et qui doivent faire l'objet d'une modification sur certains secteurs pour une meilleure adaptation au nouveau contexte et aux objectifs de production recherchés

Soutenir le développement des opérations mixtes

Parallèlement à des ajustements des règles d'urbanisme, il convient de poursuivre les échanges et les négociations préalables avec les promoteurs et les opérateurs sociaux afin d'inciter et de susciter une production d'opérations mixtes selon les objectifs fixés dans les quartiers

Poursuivre la prospection et la captation des biens fonciers et immobiliers dans les secteurs prioritaires

Les nouvelles modalités d'intervention foncières mises en œuvre par la Communauté Urbaine en faveur du logement social s'appliquent et tiendront compte des objectifs territorialisés de Villeurbanne : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM à des conditions d'équilibre.

Ce dispositif nécessitera de renforcer l'analyse conjointe entre services communaux et communautaires des opportunités foncières dans les secteurs prioritaires (DIA et acquisition amiables). Il sera notamment nécessaire de définir des périmètres de vigilance afin de coordonner davantage la réactivité des services impliqués.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

Le droit de préemption s'appliquera à l'ensemble du territoire communal pour des parcelles déjà construites ou non en prenant en compte pour chaque secteur, le degré de priorité défini pour le développement de l'offre de logements sociaux.

Mettre en place une veille à l'égard des ventes de patrimoines institutionnels

Une analyse approfondie des DIA permettra de rester vigilant à l'égard des ventes de patrimoines institutionnels ou de ventes à la découpe de patrimoine d'investisseurs afin de réagir, le cas échéant, pour maintenir ces logements dans des gammes de produits sociaux ou intermédiaires.

Soutenir des modes complémentaires de production de logements aidés

Plusieurs axes d'intervention peuvent être cités :

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

Définir des règles en matière de vente de patrimoine HLM

Devant la multiplication des opérations de vente de logements sociaux par les organismes HLM et les difficultés concomitantes rencontrées en matière de développement d'une offre nouvelle, des principes directeurs seront prochainement définis à l'échelle communautaire, en concertation avec les communes et les organismes HLM. Plusieurs axes de réflexion peuvent d'ores et déjà être évoqués :

- localisation des patrimoines concernés selon les objectifs et les priorités de développement de l'offre d'habitat,
- vente de patrimoines entretenus et amortis,
- capacité de l'organisme à maintenir un rôle de gestionnaire,
- reconstitution de l'offre sous certaines conditions et affectation des produits dégagés par l'organisme au développement d'une offre nouvelle.

■ Produire et réhabiliter un habitat durable et de qualité**Poursuivre le renouvellement des segments les plus obsolètes du parc HLM existant**

Néant

Anticiper le renouvellement du parc HLM existant

Des démolitions sont envisagées par la commune sur les quartiers Jacques Monod (32 logements), Vert Buisson (S.A. Gabriel Rosset : 76 logements) ; les Buers : réflexion stratégique sur Buers Nord / Croix Luizet (30 logements), Groupe Salengro/Blum (Alliade Habitat : 100 logements), totalisant 238 logements. Des études préalables de projet urbain sont en cours.

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

Définir une stratégie en matière de réhabilitation et de performance énergétique du parc HLM

Détail des projets programmés en 2010 :

Organisme	Programme	Nombre de logements
VEH	La Boube	106
VEH	Pranard	392
VEH	Pélisson	299
VEH	Salengro	100
VEH	J. Auriol	180
VEH	H. Legay	94
VEH	J. Jaurès	110
SVU	Tour 5 et 6	100
Alliade Habitat	Rue René Prolongé	3
Alliade Habitat	Emile Descorps	72
Alliade Habitat	Chirat	2
Alliade Habitat	Ronsard	82
Alliade Habitat	Dedieu	8
Alliade Habitat	Clément Michut	55
Alliade Habitat	Chanut/Kruger	100
Alliade Habitat	Arago	53
Alliade Habitat	La Feysine	90
Alliade Habitat	Combattant Nouveaux	38
Total		1884

Les réhabilitations du parc HLM en vue d'une amélioration de la performance énergétique en projet en 2010 portent sur environ 1884 logements à horizon 2015 soit 11.6% du parc actuel. Un certain nombre d'opérations devraient être menées à court terme. Une réflexion plus globale a été menée dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Ville de Villeurbanne a souhaité accompagner financièrement les travaux d'amélioration du patrimoine social avec l'objectif poursuivi de passer le patrimoine à 150 kWh/m²shon/an maximum.

- La Ville a souhaité caler son dispositif sur l'éco-prêt de l'ANAH, avec un diagnostic thermique préalable pour vérification des performances énergétiques.
- L'aide s'élève à environ 1000 € TTC/logement (environ 14 €/m²) pour amener le logement en classe C : < 150 kWh/m²shon/an + gain minimal de 80 kWh/m²shon/an (étiquette de départ minimale E ou 130 kWh/m²shon/an).

Il a été convenu de conventionner avec les principaux organismes HLM concernés sur la période 2011/2014

Soutenir les actions de requalification du parc privé :

- Reconstitution d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) « immeubles sensibles » sur Villeurbanne. 10 immeubles à la fois seront traités par le dispositif prévu sur 5 ans : copropriétés, uni-propiétés.

Les immeubles sensibles constituent un parc social de fait. Le partenariat avec les organismes HLM, ADOMA ARALIS et AILLOJ permettra des projets d'acquisition/amélioration (parc social ou résidences sociales pour les meublés), de construction neuve (parc social) ou de captations de logements (parc social de fait) lorsque les propriétaires sont défaillants.

- Mise en œuvre de diagnostics préalables dans deux secteurs sensibles de la Ville : le secteur d'amande sur le Carré de Soie et le secteur Tolstoï.

- Par ailleurs, une mission d'accompagnement sur la copropriété Saint-André est en cours.

A partir de 1998, les partenaires du contrat de ville ont initié une mission d'appui à la résidence St André préconisant notamment la requalification des espaces extérieurs.

En dehors des travaux de requalification des espaces extérieurs et la mise en place d'un agent de développement local à l'intégration sur le secteur, les partenaires du CUCS ont réalisé une étude de stratégie habitat permettant d'actualiser le diagnostic posé en 1998-2000 et de mieux comprendre le fonctionnement et le positionnement de la copropriété sur le marché de l'immobilier villeurbannais.

La mission d'accompagnement a pour objectifs de

- 1-Poursuivre la démarche lancée lors de la réalisation de l'étude stratégie (notamment l'enquête).
- 2-Appuyer la copropriété dans ses choix stratégiques de gestion.
- 3-Renforcer durablement le partenariat avec la copropriété et faire progressivement évoluer ses modalités de gestion.

Assistance technique et juridique à la copropriété menée par un prestataire extérieur.

Privilégier une production neuve intégrant le référentiel Haute Qualité Environnementale

L'habitat est fortement en lien avec la qualité de l'environnement. Il convient de rester vigilant et d'intégrer des processus de production de logements neufs garantissant une meilleure maîtrise de l'énergie dans les modes d'habiter.

En ce sens, il convient de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon inscrit dans l'Agenda 21 et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés et publics qui interviennent en diffus.

■ Soutenir la mise en œuvre du droit au logement en maintenant un rôle d'accueil des populations très modestes

Faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées

Poursuivre les actions d'animation du partenariat local

Poursuivre les travaux et les processus partenariaux existant en matière d'habitat dans le cadre de l'observatoire local de la demande locative sociale. Plusieurs axes de travail ont été identifiés :

- Commissions d'étude des demandes de logement prioritaires.
- Observatoire des attributions.
- Groupe de travail sur la prise en compte des demandes de mutations.
- Les CLOA /commissions de pré-attribution : commission organisée lors de la livraison d'un programme, lieu de réflexion sur le peuplement : attributions/mutations et trajectoires résidentielles.
- Une conférence communale du logement qui se réunit au moins une fois par an pour faire le point sur la question de l'habitat et plus particulièrement du logement social dans la commune.

Simplifier et clarifier les démarches pour les demandeurs

- Contribuer à la mise en réseau des lieux d'accueil de la demande et des filières d'accès au logement social, mise en place du fichier commun de la demande locative sociale.
- S'appuyer sur la charte intercommunale du relogement pour préparer et mettre en place le relogement opérationnel des ménages dans le cadre des opérations futures de renouvellement urbain de la commune.
- Renforcer la politique concertée en matière de relogement opérationnel.

Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

Insalubrité, saturnisme, indécence

La ville de Villeurbanne est partenaire de la MOUS saturnisme, insalubrité et indécence.

La MOUS Meublés

La Ville de Villeurbanne est également partenaire avec la MOUS Meublés qui a permis le développement d'un rôle de veille sur les hôtels meublés et la transformation des hôtels meublés en résidences sociales, ou à partir de montages spécifiques et innovants, en vue du développement d'une offre de logements très sociaux.

Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

Habitat adapté

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

Les actions prévues en faveur de la sédentarisation des gens du voyage ont été mises en place.

L'habitat adapté des gens du voyage stationnés sur le terrain Paulette Cornu a été réalisé et livré en 2010 : 12 maisons individuelles sur 4 terrains.

Hébergement temporaire

La commune est fortement concernée par la mise en œuvre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM). Il porte sur le renouvellement de 1 319 places d'hébergement,

6 Foyers de Travailleurs Migrants sont concernés :

- 3 foyers ARALIS : Léon Blum, Pressensé et Krüger,
- 3 foyers ADOMA : Edouard Vaillant, Lafayette-Delorme, Fays.

Cela correspond à 1319 chambres de FTM à transformer en logements de Résidence Sociale :

- 935 sont ou seront transformées sur site en autant de logements,
- 384 sont à reconstituer hors site.

A l'heure actuelle, il reste à trouver des sites de reconstitution de l'offre à hauteur de 127 places à Villeurbanne, se répartissant entre 66 places ADOMA et 61 places ARALIS, soit un établissement pour chaque gestionnaire.

Par ailleurs, un projet de démolition/reconstruction est en cours : le futur relais jeunes Jacques Monod reconstruction de 140 lits.

Gens du voyage

Les obligations de la commune en matière d'aires de passage ont été réalisées par la Ville de Vaulx en Velin avec la création d'une aire de passage de 26 places à Vaulx-en-Velin.

La Ville de Villeurbanne a assumé en contrepartie la réalisation de l'intégralité du projet de relogement ou de réinstallation des gens du voyage stationnés sur le terrain de la Feyssine à la date de la signature de cette convention.

■ Les orientations d'action par quartiers

Les quartiers de Villeurbanne : 15 secteurs ont été identifiés qui ne correspondent pas aux comités de quartier, ni aux secteurs INSEE, mais à des pôles de vie homogènes, cohérents en matière de mode de fonctionnement, de marchés immobiliers, de population...

Le locatif social PLUS/PLAi :

Les priorités sont sur l'ensemble des secteurs de Villeurbanne sauf sur les quartiers déjà largement pourvus (les Brosses, St Jean et le Tonkin). Toutefois, le développement de ces logements doit être envisagé à terme pour respecter les mixités locales et anticiper les éventuels besoins liés à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Les quartiers en déficit ou à fortes anticipations (Charpennes, Charmettes, GrandClément/Gare de Villeurbanne) avec la difficulté majeure de l'offre foncière.

Le locatif PLS :

Les priorités sont sur les quartiers où le locatif libre (Scellier) présente des valeurs élevées et/ou des typologies de produits peu adaptées (stu, T2 et T3 uniquement) :

Grandclément/Gare

Maisons neuves

Charpennes

Charmettes

Gratte-ciel...

Sur les quartiers Est de Villeurbanne pour amener une mixité dans un contexte d'offre parfois majoritaire de logements sociaux : Les Brosses, St Jean, les Buers, la Soie...

L'accession abordable :

Les priorités sont sur les secteurs tendus (fonciers chers et inadaptés à des prix abordables et/ou bénéficiant de fonciers maîtrisés par la collectivité : gare de Villeurbanne, Maisons neuves, gratte-ciel, les Charmettes...

Les secteurs avec peu de maîtrise foncière de la collectivité (partenariat public/privé) ou les quartiers avec des charges foncières encore abordables (St Jean, la Soie...).

Déclinaison des objectifs par quartier (données non réactualisées)

■ Grandclément/gare de Villeurbanne

Population : 7179 habitants, RP : 3248 logements, logement social : 18%

Le quartier Grandclément / Gare de Villeurbanne constitue un « échantillon » représentatif de la Ville de Villeurbanne, avec une répartition plutôt équilibrée de sa population. Le parc social, relativement récent, est largement diffus sur l'ensemble du quartier, avec un seul groupe comprenant plus de 100 logements (rue Burais). Quartier du sud de Villeurbanne caractérisé par un habitat de petit collectif de moyenne densité et constituant une polarité relais, animée par les emplois des secteurs d'activité proches. Le quartier Grandclément/Gare de Villeurbanne est à forts enjeux de re - développement résidentiel autour de la ligne de chemin de fer de l'Est Lyonnais (Léa), anticipés par de nombreux opérateurs privés. Les nombreuses disponibilités foncières actuelles ou à terme peuvent permettre d'envisager une offre diversifiée de logements, notamment auprès des ménages intermédiaires.

Gamme de produits**Logements prioritaires**

Accession	
libre	+/- 35%
abordable	+/-15%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-15%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Axer la programmation sur une offre de logements pour les ménages aux revenus intermédiaires, en accession abordable et locatif PLS / intermédiaire libre,
- Prendre en compte les forts développements potentiels de produits investisseurs (T1 au T3 compacts) au regard de la qualité renforcée de la localisation,
- Promouvoir une sur-représentation du locatif social (30%) dans le cadre d'opérations mixtes de préférence (le projet urbain rend plus opérationnel cette approche grâce à un développement maîtrisé par la Collectivité)

■ Gratte-ciel

Population : 17488 habitants, RP : 8821 logements, logement social : 30%

Le quartier Gratte-ciel constitue le centre administratif et commerçant de Villeurbanne auquel l'opération de Morice Leroux confère une remarquable homogénéité architecturale. L'arrivée du métro a très largement favorisé l'essor de ce quartier qui s'est progressivement ouvert à une population issue de l'ensemble de Villeurbanne mais aussi de Lyon. Son attractivité depuis longtemps reconnue a toujours favorisé les activités immobilières privées, en parallèle des développements observés sur les Charpennes, secteur un temps concurrent pour les différents opérateurs.

Le quartier des Gratte-ciel accueille en 1999 une population « dans la moyenne » de celle de Villeurbanne dans son ensemble. Ce secteur a notamment accueilli au sein d'un parc aidé une population peu aisée, plutôt « sociale ». Le parc est constitué majoritairement de programmes comptant de 50 à 100 logements (secteur dense). L'offre se renouvelle sur l'ensemble du secteur par le biais de petites opérations.

Toutefois, des évolutions majeures ces 5 dernières années sur les marchés immobiliers laissent présager un vieillissement de la population et l'accueil majoritaire de populations aisées (au regard des prix les plus élevés de Villeurbanne).

**Gamme de produits
Logements prioritaires**

Accession	
libre	+/- 30%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-15%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

La principale difficulté du secteur repose sur les disponibilités foncières diffuses et privées et le plus souvent offrant un volume limité de logements :

- Organiser davantage la collaboration privé-public pour favoriser l'émergence d'opérations mixtes (PLUS/PLS et habitat privé).
- Favoriser le développement de produits habitat adaptés aux ménages âgés.

■ Charpennes

Population : 7610 habitants, RP : 3898 logements, logement social : 11%

L'un des quartiers de Villeurbanne le mieux desservi avec la connexion ligne A/ ligne B du métro/ tramway et bénéficiant d'un linéaire commercial très étoffé (cours Emile Zola dans le prolongement du cours Vitton). Ce secteur a été le premier de Villeurbanne (avec les Gratte-Ciel) à profiter d'un développement important de l'activité immobilière : les disponibilités foncières sont donc rares.

Le quartier des Charpennes est désormais un secteur constitué, laissant peu de place au développement de l'habitat et du logement social sous-représenté : la forte pression du marché sur ce secteur rend difficile la production de logements sociaux (pas de livraison depuis 2001). A noter la faible part des propriétaires sur ce secteur. Les actions envisageables sont donc limitées (sauf opportunité) à des interventions dans l'habitat ancien en diffus ou en bloc (acquisitions d'immeubles).

**Gamme de produits
Logements prioritaires**

Accession	
libre	+/- 30%
abordable	+/-10%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-30%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Favoriser le logement aidé, et notamment l'accèsion abordable pour maintenir sur ce secteur les familles (en opposition avec les étudiants nombreux et jeunes couples),
- Développer l'offre en PLS et en PLUS en programmes mixtes (seule solution) ou en acquisition amélioration.

■ Croix-luizet/les Buers

Population : 5220 habitants, RP : 2671 logements, logement social : 25%

Le quartier Croix-Luizet/Les Buers présente une mixité d'habitat les plus importantes de Villeurbanne, entre habitat vertical parfois dense (logements sociaux et copropriétés des années 70) et maisons individuelles. Dans tous les cas, le sentiment d'appartenance à un quartier est fort au sein de la population ancienne et nouvelle (notamment dans les habitations individuelles). Quartier populaire de Villeurbanne. Le quartier Croix-Luizet / Les Buers présente une diversité assez exceptionnelle sur Villeurbanne et dans l'agglomération Lyonnaise. Sa position stratégique proche du périphérique et des pôles d'emplois de l'Est Lyonnais, mais aussi ses valeurs immobilières jusqu'à présent encore abordables n'ont fait que renforcer son attractivité ces dernières années.

**Gamme de produits
Logements prioritaires**

Accession	
libre	+/- 35%
abordable	+/-15%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-15%
PLUS	+/-20%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter la mixité des formes urbaines horizontales/ verticales : ajuster le PLU afin de faciliter cette diversité.
- Développer des produits en locatif intermédiaire à destination des habitants eux-mêmes (itinéraires résidentiels), mais aussi de populations extérieures au quartier (Ouest de Villeurbanne notamment).
- Renouveler l'offre sociale et dédensifier la partie nord du secteur (le plus dégradé) dans le cadre de l'aménagement du terrain des Sœurs (en PLUS et en PLS).
- Produire une offre de logement social « rapidement », avant que la pression du marché soit devenue plus forte.

■ La Soie

Population : 3747 habitants, RP : 1476 logements, logement social : 12%

Souvent assimilé avec le quartier des Brosses plus au Sud, le quartier « la Soie » est assez peu connu par les habitants de Villeurbanne. Son isolement lié au boulevard périphérique en est la raison principale. Toutefois, le projet du Carré de Soie devrait re-dynamiser l'image de ce quartier qui ne présente qu'une faible part de logements sociaux. Il s'agit d'un secteur d'habitat peu dense, mixte, comprenant un seul programme social de 100 logements, le reste étant plus diffus. A noter une part importante de maisons individuelles (21% des logements) et une forte proportion (logique) de ménages propriétaires. L'approche habitat du quartier de la Soie ne saurait être dissociée de la problématique du quartier « Les Brosses », également rejoint par les futurs axes de transport en commun, même si ce dernier secteur est nettement plus résidentiel :

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/- 40%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-10%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Favoriser un développement homogène et réaliste de l'habitat par la priorité sur l'habitat individuel densifié sur les secteurs les plus excentrés, sans oublier autour des futures stations (métro, Léa) une offre en produits collectifs et alternatifs. L'accession demeure l'enjeu majeur, toujours en mixité avec le logement social minoritaire sur le quartier (opérations mixtes surtout).
- Développer l'offre en logement social (PLUS et dans un deuxième temps PLS) en lien avec le projet du Carré de soie.
- Profiter du peu de pression pour constituer des réserves foncières en faveur du logement social.

■ Saint-Jean

Population : 3129 habitants, RP : 998 logements, logement social : 77%

Le quartier Saint-Jean est physiquement séparé du reste du territoire villeurbannais par le périphérique et le Canal de Jonage. Cette caractéristique ne fait que renforcer une image ternie du quartier, marquée par les logements sociaux visibles depuis le périphérique.

Toutefois, le quartier bénéficie de réels atouts de localisation, mais aussi d'environnement qui peuvent être valorisés auprès d'une clientèle extérieure. Le quartier Saint-Jean reste de loin le secteur de Villeurbanne le plus complexe à approcher. En effet, 77% de logements sociaux, un isolement physique à la frontière de Vaulx-en-Velin, font oublier 25% de maisons individuelles, des constructions régulières (en lotissement) et un environnement le plus souvent calme et résidentiel.

Le quartier Saint-Jean mérite ainsi une attention particulière et une valorisation, qui pourra se réaliser par un apport de population plus aisée que celle actuellement présente : familles avec enfants, jeunes ménages urbains. Il s'agit d'un secteur particulièrement jeune, où les familles de CSP peu aisées sont sur - représentées par rapport à la moyenne de la Ville.

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/- 60%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-0%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-10%
PLAI	< 0%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le développement de ce secteur est fortement lié à son attractivité auprès des ménages extérieurs au quartier. Produits habitat et projet urbain sont donc des éléments majeurs.

- Favoriser dans un premier temps l'habitat individuel, isolé mais surtout densifié (accession traditionnelle, mais aussi location libre et intermédiaire). Le collectif, même en PLS, reste assez peu attractif auprès des ménages extérieurs concernés. Hormis les besoins de renouvellement du parc social, sa programmation n'apparaît pas prioritaire dans une première phase.

■ Cusset/Bonnevey

Population : 2524 habitants, RP : 1783 logements, logement social : 23%

Ce quartier a très largement profité de l'arrivée du métro et des deux stations qui marquent son identité et son fonctionnement. Le cours Emile Zola, axe majeur, sépare le secteur Nord dominé par l'habitat pavillonnaire et le secteur Sud, nettement plus dense et également occupé par de l'activité économique. La présence de 8% de maisons individuelles explique en partie la plus forte proportion des familles (ménages de 3 personnes et plus) dont les revenus demeurent moyens et plus faibles que sur l'ensemble de Villeurbanne. Particulièrement bien desservi par les transports en commun (métro) et ligne 1 sur la rue Léon Blum, ce quartier présente de réels atouts de localisation pour les ménages « intermédiaires », atouts jusqu'à présent inexploités (ou très peu) par les opérateurs privés.

Le parc social sur ce secteur est diffus avec un programme important (200 logements datant de 1970 rue Baratin) qui concentre la moitié de l'offre du secteur et bénéficiant d'un bon état général du bâti. Le développement du logement social peut se réaliser dans une perspective de renouvellement de l'offre (PLS et PLUS).

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-50%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-10%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans la moyenne de Villeurbanne sur le plan du logement social, le quartier Cusset-Bonnevey peut envisager une offre « préventive » de renouvellement. L'enjeu reste essentiellement dans le développement d'un habitat privé peu dense (sauf sur le long des deux axes majeurs), notamment sur le segment des maisons de ville.

- Anticiper l'arrivée probable d'opérations exclusivement commercialisées auprès d'investisseurs pour des raisons simples de commercialisation plus rapide, par le développement de programmes mixtes (abordable + libre en accession, PLS et locatif intermédiaire libre également).

■ Les Brosses

Population : 6631 habitants, RP : 2260 logements, logement social : 43%

Séparé de son voisin par les futures Lesly et Léa, le quartier des Brosses devrait très largement profiter du développement de ces infrastructures de transports (plus l'extension de la ligne A sur le pôle multimodal). La principale caractéristique de ce secteur réside en une importante mixité habitat/activité, maisons individuelles et ensembles sociaux/copropriétés des années 60-70, influençant une perception extérieure peu valorisante. Les quartiers les plus au Sud profitent à l'inverse d'une meilleure attractivité à l'approche de la Route de Genas. « Populaire », plutôt jeune et familial, le quartier des Brosses souffre encore d'un réel défaut d'image auprès de l'ensemble des Villeurbannais. Il s'agit d'un secteur peu dense avec un parc social diffus accueillant une population fragile, mais avec quelques programmes de taille importante. Dans l'ensemble l'état du bâti est correct même si certains immeubles mériteraient une réhabilitation importante (Axiade, rue P. Kruger). L'intervention sur l'îlot Poudrette (patrimoine SCIC) est justifiée par les dysfonctionnements sociaux et par la dégradation du bâti. Au delà des squats et de petites tensions, il n'existe pas de réels problèmes sur ce secteur qui bénéficie d'actions de GSUP importantes.

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-65%
abordable	
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-10%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le potentiel de développement du quartier des Brosses est particulièrement important, au regard des disponibilités foncières à terme (activité économique mutable) et des projets structurants en termes de transports en commun.

- S'appuyer sur le potentiel urbain du secteur pour le développement d'un habitat dense (collectif), et de produits individuels densifiés à la périphérie (à proximité du pôle multimodal), en produits locatifs libre et sociaux (intermédiaire notamment). Le développement, géographiquement plus excentré, de produits individuels densifiés est également souhaitable.

■ Perraliere / Flachet

Population : 14065 habitants, RP : 6254 logements, logement social : 16%

Ce secteur présente une double identité. La première (cours Emile Zola et Nord de la rue du 4 Août) est attractive et désormais reconnue. La seconde, au Sud intègre le quartier de la Perralière marqué par une faible notoriété (grands ensembles, concentration du logement social mais qui ne représente que 16% des logements ...). Le quartier de la Perralière souffre d'une image assez injuste, essentiellement expliquée par une concentration de résidences des années 70-80 souvent assimilées à des logements sociaux (qui ne représentent que 16% des résidences principales) et les difficultés sociales et urbaines du quartier Jacques Monod. Le quartier se rattache plutôt à des adresses/pôles extérieurs (les Gratte-Ciel à l'Ouest, Grandclément au Sud), nettement plus valorisants en terme d'image.

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-60%
abordable	+/-10%
Locatif	
Inter. libre	+/-0%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-10%
PLAI	< 0%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Quartier en développement au Nord, il s'agit de veiller à diversifier les gammes de produits notamment le long de l'axe Emile Zola.

- Développer une gamme de produits « abordables » en accession et une part significative de logements sociaux (PLUS).
- Encourager au Nord le développement d'une gamme locative sociale en complément des opérations privées, nécessaires à la nouvelle attractivité du quartier. Enfin, le quartier de la Perralière laisse peu de marges de manœuvre au regard des faibles opportunités foncières à terme. Une action globale sur la morphologie urbaine pourrait toutefois améliorer l'image de ce secteur

■ Cyprian

Population : 3062 habitants, RP : 1177 logements, logement social : 19%

Situé entre la zone d'activité à l'Ouest et au Nord, et le périphérique à l'Est, le quartier Cyprian conserve une réelle identité sur Villeurbanne. Il s'agit d'un quartier essentiellement connu pour son habitat individuel calme et relativement isolé. Il profite dès lors d'une bonne image et est très apprécié par les habitants actuels. Il est peu dense dans l'ensemble, avec un parc social diffus constitué de programmes de taille moyenne dont une part commence à vieillir. Le développement de Léa (même si le quartier ne profite pas directement d'une station) devrait accélérer la mutation de certains terrains d'activité bien placés.

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-40%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-0%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-20%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'environnement peu dense du secteur constitue une réelle complémentarité avec Grandclément qui devrait connaître une densification supplémentaire.

- Promouvoir une gamme de produits respectant la morphologie du quartier et répondant aux besoins des familles (habitat individuel densifié et habitat alternatif), et ce aussi bien en locatif social qu'en accession privée.
- Développer des produits collectifs (pour rappel majoritaires dans le quartier) à proximité de la Gare de Villeurbanne.
- Intégrer le quartier Cyprian dans la réflexion engagée sur le secteur Grandclément / Gare de Villeurbanne ; ces deux quartiers aux identités différentes et enjeux temporellement différents constituant à terme une zone de marché relativement homogène.

■ Les Charmettes

Population : 4159 habitants, RP : 2259 logements, logement social : 9%

Le quartier des Charmettes bénéficie d'une localisation très avantageuse :

- à l'Ouest, la frontière invisible avec le 6^{ème} arrondissement de Lyon (quartier Bellecombe),
- à l'Est et au Nord, la renommée des Gratte-ciel et des Charpennes.

Les atouts de ce secteur sont depuis longtemps reconnus. Il profite de la proximité du métro et d'une desserte en bus plutôt fluide et d'une localisation très favorable (proximité du 6^{ème}) qui lui confèrent une forte attractivité. Le quartier bénéficie d'un parc ancien en régulière amélioration, et voit ainsi s'installer une population aisée (ex-clientèle du 6^{ème} arrondissement de Lyon). Il comprend une faible part de logement social. Sa mutation est régulière, au gré des ponctuelles disponibilités foncières (essentiellement des entreprises en fin d'activité). L'action sur l'habitat est donc limitée aux interventions dans le parc ancien (acquisitions-améliorations par exemple), ou aux développements immobiliers ponctuels.

Gamme de produits

Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-20%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-0%
PLS	+/-30%
PLUS	+/-30%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Maintenir un développement équilibré (entre PLUS et PLS) de la production en logements sociaux.

■ Perroncel/Château Gaillard

Population : 14069 habitants, RP : 6252 logements, logement social : 11%

Ce quartier est le plus vaste de Villeurbanne. Il est largement caractérisé par une grande diversité de modes d'habitat et de population. Il bénéficie en outre d'une bonne image, illustrée par les opérations privées régulières, avec des gammes de prix plutôt hétérogènes en fonction de la qualité de l'environnement direct. A lui seul, le quartier Perroncel / Château Gaillard constitue un échantillon assez représentatif de la Ville de Villeurbanne avec une mixité significative de population et de modes d'habitat. La faible densité du secteur et les nombreuses mutations foncières potentielles (le plus souvent remplacement d'une maison par un immeuble de logements) en font un quartier offrant une réelle marge de manœuvre pour la collectivité. Le quartier bénéficie d'un parc social diffus relativement récent (à l'exception de deux programmes de 1926 et 1934).

Gamme de produits

Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-40%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-15%
PLUS	+/-15%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Ce quartier est un territoire de recherche prioritaire pour les promoteurs, en tant que secteur de report de la clientèle ne pouvant plus prétendre aux prix sur les Gratte-ciel. Il présente un important potentiel de développement de logements pour une demande de nombreux ménages issus de l'ensemble des villes centre du PLH. Le déficit de logements sociaux sur le quartier implique un effort de la collectivité pour le développement de ce type de produit, notamment dans le cadre d'opérations mixtes.

- Renforcer une offre complémentaire en logements sociaux (PLUS, PLS, intermédiaire libre) dans un contexte de charges foncières qui ne sont pas (encore) parmi les plus élevées de Villeurbanne : opérations mixtes (privé + bailleurs) notamment.
- Proposer des réponses à des besoins en produits connexes sur les îlots proches de pôles commerciaux significatifs (habitat pour personnes âgées) et desservi régulièrement par les transports en commun.

■ Einstein / Doua / Salengro

Population : 10173 habitants, RP : 4013 logements, logement social : 6%

Le quartier Einstein-Doua-Salengro reste très largement marqué et positionné comme le secteur d'habitation des étudiants du pôle universitaire de la Doua. Au sud de l'avenue Albert Einstein, le secteur urbain et résidentiel est considéré comme « bien habité ». Ces éléments contribuent ainsi fortement à la bonne image du quartier. A noter également l'atout du tramway qui dessert le quartier, et les axes routiers (avenues Salengro et Perroncel) qui conduisent rapidement vers le boulevard périphérique, la Rocade Est et par extension les nombreux pôles d'emplois de l'agglomération.

Essentiellement reconnu par sa proximité du pôle universitaire, le quartier présente de réelles qualités de localisation résidentielle : les opérations régulières sur le quartier en sont la principale illustration.

L'enjeu du secteur réside essentiellement dans les sites mutables, dont certains sont particulièrement spacieux et peuvent offrir d'importants volumes de logements. Il s'agit dès lors pour la collectivité de veiller au développement d'une offre diversifiée, et non pas exclusivement orientée vers le produit locatif à destination des étudiants.

Gamme de produits

Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-40%
abordable	+/-15%
Locatif	
Inter. libre	+/-0%
PLS	+/-20%
PLUS	+/-20%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

Peu offre en produits locatifs sociaux, la part de ceux-ci peut être augmentée dans le cadre d'opérations mixtes ou en diffus, comme cela est le plus souvent le cas.

- Favoriser une gamme de produits intermédiaires répondant aux attentes des familles notamment, dans les secteurs les moins denses.

■ Maisons Neuves / Ferrandiere

Population : 11 389 habitants, RP : 5132 logements, logement social : 25%

Comme son nom l'indique, ce quartier présente deux visages distincts mais qui vivent néanmoins ensemble :

- les Maisons-Neuves, dense et de type urbain, fonctionnant autour de la place,
- la Ferrandière fonctionnant plutôt avec le 3^{ème} arrondissement de Lyon (dans lequel est située la place Ferrandière), quartier présentant une image très moyenne voire peu attractive.

Ces deux entités ont largement profité de la croissance des adresses de l'autre côté de la limite communale, par une arrivée d'une clientèle plus aisée.

Le quartier des Maisons Neuves / Ferrandière est à l'image de Villeurbanne et présente une image très diversifiée. Le parc social est très diffus sur l'ensemble du secteur, et constitué essentiellement de programmes de taille moyenne (quelques programmes de plus de 100 logements, les autres entre 30 et 60 logements). L'essentiel du parc date des années 80, dans un bon état général. L'enjeu essentiel du secteur se focalise surtout sur le quartier de la Ferrandière en pleine mutation, offrant la possibilité d'une offre autre que sociale. Le quartier bénéficie de deux sites majeurs au regard de leurs localisations très avantageuses (et donc fortement valorisables) : la ZAC des Maisons-Neuves et le terrain du Rectorat qui constituent un potentiel de 300 à 400 logements au total.

Gamme de produits

Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-60%
abordable	+/-20%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-0%
PLAI	< 5%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

La proportion de 25% de logements sociaux dans le quartier est plutôt hétérogène, avec une concentration au sein de certains îlots et grands ensembles.

- Développer une gamme intermédiaire (PLS) pour accueillir une nouvelle clientèle ne pouvant pas prétendre aux secteurs désormais inabordables de Villeurbanne (Gratte-ciel, Charmettes) et de Lyon (3^{ème}, Montchat) et répondre aux besoins de la clientèle locale dont les premières étapes du parcours résidentiel ne sont plus assurées (même dans les copropriétés privées de la Ferrandière).

■ Tonkin

Population : habitants, RP : 4894 logements, logement social : 46%

Situé à proximité immédiate du parc de la Tête d'Or, du pôle d'activité et commercial des Charpennes, du pôle universitaire de la Doua, le quartier du Tonkin est désormais desservi par le Tramway. Le quartier profite d'une localisation presque idéale. L'environnement est particulièrement hétérogène (immeubles du début du XXème siècle à proximité du bâti de la ZAC du Tonkin, bureaux modernes le long du boulevard Stalingrad ...).

Enfin, les nombreux programmes immobiliers neufs et récents ont définitivement positionné ce quartier comme une des adresses à fort potentiel de Villeurbanne.

Ce secteur, idéalement situé, est un exemple de mixité du fait de sa configuration (dense) de la cohabitation entre copropriétés privées et bailleurs HLM. L'état du bâti est globalement bien préservé. La difficulté de ce quartier réside dans la lisibilité des différents espaces public-privé, notamment sur la dalle, source de certains dysfonctionnements. Une intervention sur l'organisation de cette dalle est en cours. Du point de vue du peuplement, ce secteur est marqué par la mixité sociale (présence équilibrée de toutes les CSP).

Gamme de produits Logements prioritaires

Accession	
libre	+/-50%
abordable	+/-30%
Locatif	
Inter. libre	+/-10%
PLS	+/-10%
PLUS	+/-0%
PLAI	< 0%
Total	100%

ENJEUX ET OBJECTIFS

La proximité du parc de la Tête d'Or, le tramway, la Place Wilson et son pôle commercial rendent le quartier du Tonkin particulièrement attractif, mais avec des disponibilités foncières qui se réduisent progressivement.

- Privilégier l'offre destinée aux primo-accédants (sur une gamme intermédiaire, notamment en accession abordable).
- Privilégier en priorité des produits PLS. Le développement de logements sociaux complémentaires n'est pas une priorité, même si certains programmes devront faire l'objet un jour d'un renouvellement (immeuble des années 30 de la rue John Ford notamment) les copropriétés privées de la Ferrandière.

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

A series of 28 horizontal dotted lines for writing notes.

.....

Grand Lyon
Délégation Générale au Développement Urbain
Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain
20, rue du Lac – BP 3103
69399 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 63 40 29