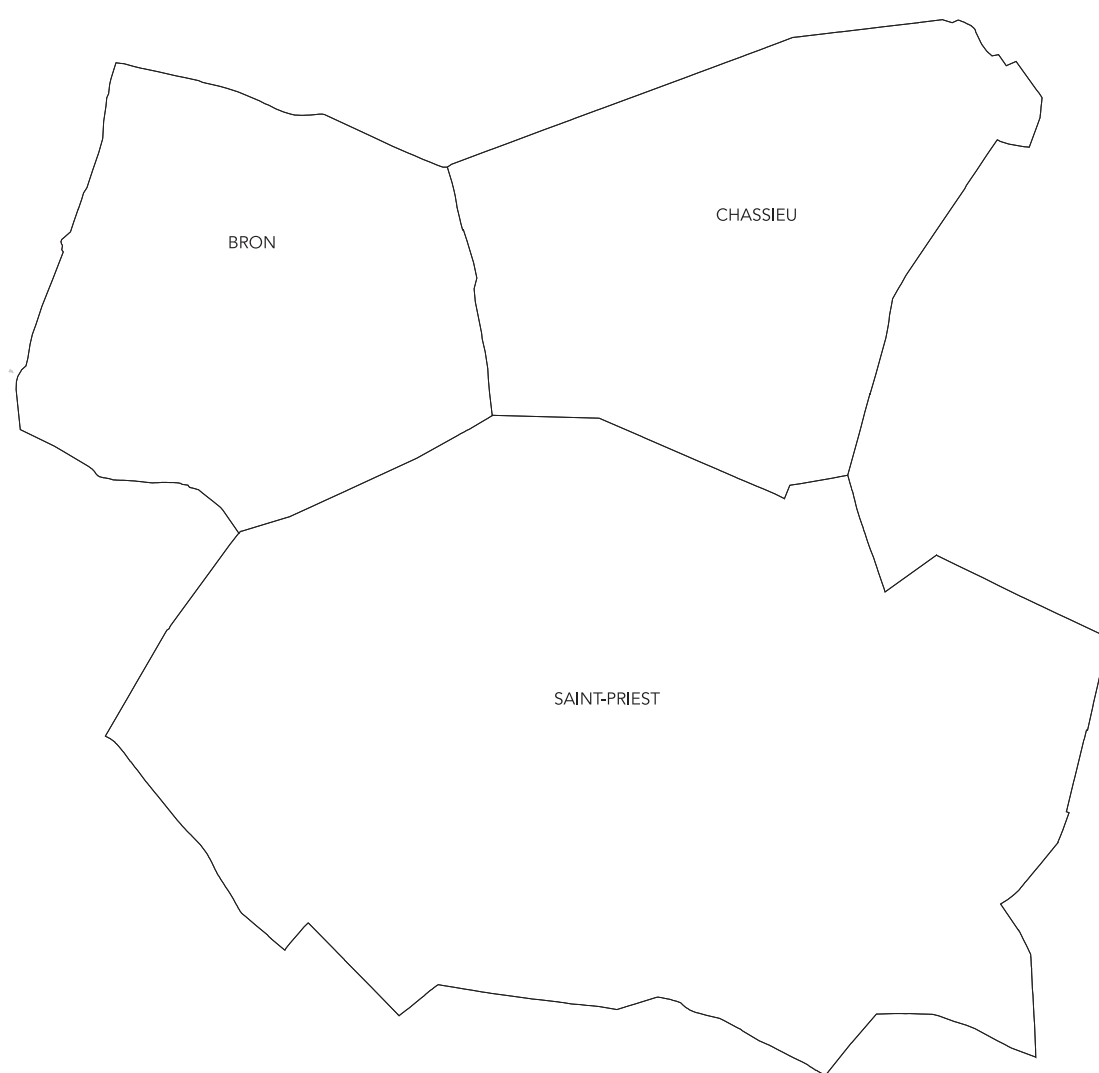


## *Le secteur Plaine de l'Est*



## **V. LE SECTEUR PLAINE DE L'EST**

### **V.1 Présentation générale du secteur**

#### **1.1. Principales caractéristiques des ménages (87 392 habitants)**

Globalement, le secteur de la Plaine de l'Est perd des habitants mais gagne des emplois. Il enregistre le plus fort taux "emplois sur actifs" de l'agglomération. Mais ces emplois profitent peu aux actifs habitant le secteur.

La plaine de l'Est comprend trois communes, dont deux de taille importante : Bron et Saint-Priest.

Depuis 1990, ce secteur connaît une baisse de population comme Rhône Amont et Rhône Aval. Globalement, le solde naturel n'a pas compensé le solde migratoire négatif.

Toutefois, distinguons Chassieu qui a bénéficié d'une croissance de population et de ménages nettement supérieure à la moyenne d'agglomération.

Entre 1990 et 1999, la population de moins de 40 ans a fortement baissé au profit des personnes âgées de 60 ans et plus. L'accroissement du nombre de ménages entre 1990 et 1999 est faible : + 4,4 %, taux le plus bas de l'agglomération après Rhône Amont. Ce secteur reste le secteur périphérique le plus jeune (27,5 % de jeunes de moins de 20 ans).

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages (résidences principales) a augmenté alors que la population a baissé, ceci s'explique par la diminution de la taille des ménages (due entre autres à la décohabitation). En 1999, le nombre moyen de personnes par ménage atteint 2,6 contre 2,8 en 1990.

Le profil des ménages de la Plaine de l'Est est caractérisé par une proportion plus importante de ménages étrangers (12,2 % de chefs de ménages étrangers dans ce secteur pour une moyenne de 8,8 % dans la Communauté urbaine de Lyon).

Par ailleurs, les communes marquées par une image résidentielle négative, accueillent davantage de ménages modestes qui trouvent sur ces territoires une offre d'habitat adaptée à leurs moyens.

Depuis 1990, le nombre d'emplois dans la Plaine de l'Est a fortement augmenté et comme le taux d'actifs est modéré, le secteur enregistre le plus fort taux "emplois /actifs" de l'agglomération.

Néanmoins plus de 60 % des actifs occupés qui résident dans le secteur travaillent ailleurs (essentiellement dans le Centre et dans le Rhône Aval). Les emplois de la Plaine de l'Est profitent davantage aux actifs provenant du Centre.

Les migrations domicile – travail sont importantes, plus de la moitié des ménages ont une voiture et les transports en commun sont globalement peu utilisés.

Quelle que soit la commune de résidence, la population est restée fidèle, plus de 70 % de la population recensée en 1999 habitait déjà dans le secteur en 1990.

#### **1.2. Principales caractéristiques de l'habitat (35 051 résidences principales)**

Le secteur de la Plaine de l'Est concentre de nombreux logements sociaux, mais comparé aux autres secteurs de la couronne Est, il reste le secteur où le poids du parc locatif social dans les résidences principales est le moins élevé.

La Plaine de l'Est se caractérise par une faible présence du parc locatif privé et par une proportion de maisons individuelles (27 %) inférieure aux autres secteurs périphériques.

Seule la commune de Chassieu se distingue avec un habitat individuel prédominant (77 %).

Le parc de logements date essentiellement des années 1949-1974, aussi le parc ancien est peu important et les logements inconfortables sont quasi inexistantes.

Même si le parc locatif social public représente 30,6 % des résidences principales, parmi les secteurs situés à l'est de l'agglomération, le secteur de la Plaine de l'Est est celui où la part des logements sociaux dans les résidences principales est la moins élevée.

Plus des trois quarts de ces logements sont regroupés dans deux communes et cette concentration s'est accompagnée de difficultés sociales, économiques et urbaines dans certains quartiers inscrits au contrat de ville 2000 - 2006 (voire en Grand Projet de Ville et Opération de Renouvellement Urbain).

Le taux de construction dans le secteur est comparable à celui constaté dans le Rhône Amont et le Rhône Aval mais il est très nettement inférieur à la moyenne d'agglomération. La chute de la construction neuve constatée entre 1996 et 1998 est due à la baisse du nombre de mises en chantier en habitat collectif (en particulier dans le parc locatif social).

En terme de marché immobilier, notons un effet d'accélération des transactions au cours des trois dernières années (1998 à 2000) imputable pour 80 % à la commune de Bron.

### 1.3. Principales données chiffrées

#### 1.3.1. Quelques chiffres significatifs

	Population et évolution annuelle 90/99 (RGP)	Résidences et évolution 90/99 (RGP)	Rythme annuel de construction de 1995 à 2001 (DRE/SITADEL)	Revenus 1998 (INSEE/IRPP)				
				Revenu nets moyens	Revenu net moyen des ménages imposables	Revenu net moyen des ménages non imposables	Taux des ménages non imposables	Nombre de ménages non imposables
Bron	37 369 - 0,7 %	14 964 1,8 %	189 8,9 %	14 449 € 94 780 F	21 006 v 137 793 F	5 671 € 37 204 F	48 %	8 332
Chassieu	9 049 - 0,7 %	3 050 15,2 %	54 13,7 %	21 566 € 141 467 F	27 088 € 177 689 F	7 414 € 48 638 F	28 %	1 139
Saint-Priest	40 974 -0,2 %	14 829 5,3 %	92 4,4 %	13 076 € 85 779 F	18 590 € 121 944 F	6 535 € 42 871 F	46 %	9 327
Plaine de l'Est	87 392 -0,3 %	32 843 4,5 %	335 7,2 %	14 469 € 94 914 F	20 649 € 135 449 F	6 206 € 40 709 F	43 %	18 798
Communauté urbaine de Lyon	1 167 532 0,3 %	495 120 9,9 %	5 585 8,2 %	15 922€ 104 443 F	22 626 € 148 420 F	5 842 € 38 320 F	40 %	249 038

#### 1.3.2. Le logement social

	Logements sociaux (définition SRU) au 1/01/02	Rythme annuel de logements financés par l'Etat de 1995 à 2001 (DDE)		La demande de logement social (ODELOS 2001/ Observatoires locaux)	Loi SRU Article 55		
		Social et très social (PLA CDC, TS, I, LM / PLUS)	Intermédiaire conventionné (PLA CFF/PLS)		Déficit de logement social par l'Etat	Objectif triennal de rattrapage fixé pour la commune	Objectif triennal de production
Bron	4 780	20	3	689	non concernée car + 20 % de logements sociaux		
Chassieu	473	3	-	81	157	23	30
Saint-Priest	5 302	19	3	1 242	non concernée car + 20 % de logements sociaux		
Plaine de l'Est	10 555	43	6	1 710*	157	23	30
Communauté urbaine de Lyon	118 852	1 029	323	32 774*	13 898	2074	30

\* total des ménages demandeurs de logements par commune (1 seul choix)

## V.2 Plan d'action par commune

### 2.1. Bron

Population : 37 369 habitants (RGP 99)

Résidences principales : 15 603 (Source DGI 2001)

Nombre de logements sociaux : 4 780 (Inventaire DDE 2001)

Taux de logements sociaux : 30,6 %

Objectifs SRU : néant

Sites inscrits au contrat de ville :

- Parilly en catégorie 1
- Terrailon en catégorie 1

### 2.1.1. Présentation de la commune

#### a) Contexte communal

Bron est une commune de première couronne, son territoire constitue un véritable espace de transition entre la ville dense et les secteurs plus diffus de la périphérie. L'identité de Bron se caractérise par l'axe Franklin Roosevelt, le lieu central d'essor et de structuration de la ville.

Le bâti de la commune est contrasté avec de l'habitat pavillonnaire et collectif d'époques différentes. Les zones d'habitat collectif comprennent des grands

ensembles issus de la période d'après guerre et depuis lors de plus petites opérations publiques ou privées dont l'implantation s'est faite par grignotage sur les limites de zones pavillonnaires. Les zones pavillonnaires sont très diverses, elles comprennent du bâti rural ancien, des maisons bourgeoises du début du XXème siècle jusqu'aux années trente, des séries de maisons en lotissement des années 1920 1930, du bâti populaire moyen et modeste de l'entre deux guerres et des pavillons modernes. Enfin les espaces peu ou pas construits comme le pôle hospitalier, le fort, le parc et l'hippodrome amènent un capital "vert" important.

Sa superficie est de 1031 ha. Elle est déjà fortement urbanisée, il reste cependant des réserves foncières susceptibles d'accueillir des logements. Les zones d'urbanisation future représentent 66.8 ha, soit 7.8 % des zones urbaines du POS. Ces zones sont composées pour plus de 80 % de secteurs non destinés à l'habitat (NA3, NAUI).

#### *b) Principales évolutions statistiques*

La population de Bron de 37 369 habitants a baissé de 5.8 % entre les deux recensements ce qui représente une perte totale de 2 314 habitants. Cette baisse s'explique en partie par un solde migratoire largement négatif de - 1.6 %. La population de moins de 40 ans a fortement baissé au profit des habitants de 60 ans et plus (respectivement - 20.6 % et + 29.2 %) ainsi on compte 19.6 % d'habitants de plus de 60 ans. L'accroissement du nombre de ménages est très faible 1.8 %, on constate par ailleurs une légère baisse de la taille des ménages (2.4 contre 2.5). Le revenu net moyen par foyer fiscal est assez bas (14 449 €) mais il a connu entre 1990 et 1997 une augmentation légèrement supérieure à celle de l'agglomération (+10.43 % contre +9.13 %). Cependant le revenu net moyen des foyers non imposables est le plus faible du secteur (5 671 € contre 6 206 €). Le taux d'actifs à Bron est faible (54.1 %). Le ratio emplois sur actifs est proche de la moyenne du secteur (1.23) mais le taux de chômage y est élevé (14.5 %), il touche particulièrement les moins de 25 ans qui représentent 33.2 % des chômeurs.

#### *c) Demande de logement social*

689 demandeurs de logement social sont recensés par ODELOS pour l'année 2 001. La demande par type de logements souhaités concerne pour 42 % des petits logements de type 1 et 2, pour 32 % des logements de type 3 et pour 8 % des logements de type 5 et plus.

#### *d) Parc de logement*

Le nombre de résidences principales est en 2002 de 15 603, leur nombre augmente légèrement de 1.8 % entre 1990 et 1999. Le parc locatif privé d'avant 48 est faiblement représenté (11 %) aussi le parc inconfortable y est quasi inexistant et a baissé de 21.8 % entre les deux recensements.

Le parc locatif social représente 30.6 % des résidences principales. La commune n'est donc pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. 80 % de ces logements sont à Parilly, quartier inscrit en catégorie 1 au contrat de ville. Le quartier de Terraillon, parc locatif privé, est également classé en catégorie 1 au contrat de ville.

#### *e) La construction neuve*

La commune de Bron enregistre un taux de construction neuve de 8.9 % pour la période 1995/2001, taux légèrement supérieur à la moyenne du secteur et à celle de la Communauté urbaine (7.2 %, 8.2 %) soit en année moyenne la création de 189 logements. Il s'agit à plus de 80 % d'habitat collectif. Depuis 1999 la commune connaît un marché immobilier plus dynamique.

### **1.1.2. Perspectives de développement**

Compte tenu de l'offre de logements et de l'évolution de la population sur les dix dernières années, l'enjeu majeur pour la commune de Bron est de favoriser une plus grande mixité de l'habitat. D'ailleurs les actions menées dans le cadre de la politique de la ville s'inscrivent dans cette perspective. Pour atteindre un tel objectif, la politique de l'habitat ne peut se limiter à une recomposition du parc social public ou privé, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, mais doit favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée. Celle-ci doit permettre de répondre aux besoins de parcours résidentiels et d'accueillir de jeunes ménages (le dernier recensement ayant montré un solde migratoire négatif pour cette catégorie de population) en privilégiant la création de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession abordable. Les opérations "Les jardins du fort" et du "parc Montferrat" semblent aller dans ce sens. Les enjeux identifiés par la commune sont au nombre de trois :

- le renouvellement urbain, plus particulièrement en centre ville et dans les quartiers de Parilly et Terraillon,
- la réalisation de petites opérations en accession abordable ou en PLI en recherchant une mixité dans la typologie des logements,

- la création de logements en accession abordable pour répondre à la demande de logements des jeunes couples.

#### a) Production de logements

La commune est fortement urbanisée, le seul secteur UA offrant des possibilités de mutation importante est la zone située de part et d'autre de l'avenue Franklin

Roosevelt. A l'occasion de la reconstitution de l'offre de logement de Parilly, la commune insiste sur la difficulté de monter des opérations de logement social équilibrées ne nécessitant pas de subvention des collectivités.

■ Projets réalisables pendant la première période triennale

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Nombre total de logements	Nbre de logements sociaux	Nbre logements libres
OPAC du Rhône	Avenue Franklin Roosevelt	collectif, opération mixte avec promoteur privé		21 PLA CD	
ZAC des Jardins du fort	Dernier îlot à commercialiser		180	20 à 30	150 à 160 accession classique
<b>TOTAL</b>				<b>41 à 51</b>	

#### ■ Potentiel de construction

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Capacité	Statut des logements	Échéance
Terrain des Lads	Avenue Pierre Mendès France	zonage NA UD1b		accession abordable	
Collège Pasteur	terrain de l'ancien collège	zonage UD2a		accession abordable	

#### ■ Typologie des logements à produire

La demande de logement enregistrée sur le territoire

de la Communauté urbaine (source ODELOS au 1/7/2001), est la suivante :

Studio et T1	T2	T3	T4	T5 et + (*)
8,6 %	31,3%	33 %	20,4 %	6,7 %

(\*) dans chaque programme de logements neufs, au moins un T5 et + par tranche de 12 logements, conformément au protocole habitat

#### b) Réhabilitation du parc existant

##### ■ Parc public

- pour Parilly :

. le processus de reconstitution de l'offre est engagé dans le cadre de l'opération de reconstruction-démolition de l'UC 6 A. Pour 96 logements démolis, 48 logements doivent être construits sur la commune. Une première tranche de 20 logements (PLUS CD) a été livrée par l'OPAC du Rhône (maisons de ville) avenue Jean Jaurès et rue d'Annonay, ainsi que 7 logements réalisés par LOGIREL (6 PLUS et 1 PLA I rue A. Vial). Pour compléter, le montage d'une deuxième opération OPAC du Rhône de 21 logements est en cours dans le cadre d'une opération mixte avec un constructeur privé,

. pour l'UC 7, une démolition partielle touchant 145 logements est prévue d'ici 4 ans. La commune

souhaite accompagner cette démolition par un renouvellement de l'offre via l'accession sociale. Les logements restant devraient faire l'objet d'une réhabilitation Cette démolition s'inscrit dans le projet global de requalification urbaine et sociale de cette partie du quartier définie dans le cadre du Contrat de ville.

. il sera sans doute nécessaire pour ce qui concerne le reste du quartier de Parilly de revenir sur les réhabilitations réalisées il y a 10 ans afin d'éviter la dégradation du patrimoine et de maintenir la qualité actuelle sur les espaces extérieurs. La commune souhaite également qu'une dédensification soit poursuivie pour aboutir à des unités plus petites. Une discussion sera nécessaire avec les partenaires sur ces deux axes de travail notamment sur la question du financement

- concernant le reste du patrimoine public social :

Programme	Localisation	Nombre total de logements	Projet	Échéance	Commentaire
Le Terrailon SLPH	110 à 130 avenue P Brossolette	160	Totalité des logements Importants travaux de réhabilitation	2003	
La Perle SLPH	22 à 34 rue de la Perle	201	Totalité des logements Importants travaux de réhabilitation		

La commune indique que la restructuration et la réhabilitation de la résidence "les Sapins" de l'OPAC du Rhône sera à étudier dans le cadre de la réflexion globale sur le quartier de Terrailon, 407 logements sont concernés.

■ Parc privé

- l'OPAH intercommunale de l'Est lyonnais en cours sur la commune donne de bons résultats. Le périmètre opérationnel concerne sept copropriétés construites dans les années 60/70, qui regroupent au total 637 logements. Depuis son démarrage l'OPAH a permis d'aider 133 propriétaires. Les travaux engagés ou prévus permettent d'améliorer le confort des logements, et d'importantes interventions sur les parties communes (rénovation et isolation des façades, reprise des portes d'entrée), pour certaines copropriétés. Face à la dynamique suscitée par ce dispositif et pour répondre aux besoins des propriétaires, une extension du périmètre opérationnel de l'OPAH a été validé, afin d'intégrer trois nouvelles copropriétés, portant ainsi à 982 le nombre de logements concernés par l'opération.

- l'opération de renouvellement urbain (ORU) sur le quartier de Terrailon concerne quatre copropriétés, soit plus de 1500 logements (Terrailon-638 logts-, Caravelle -386 logts-, Plein-Sud-460 logts-, Guillermin-35 logts). Les objectifs d'ensemble sont :

- . créer un quartier socialement et " urbainement " intégré à la ville et à l'agglomération,
- . stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation du produit logement (baisse continue de la valeur immobilière) et de paupérisation : la question du peuplement étant au cœur des préoccupations,
- . structuration urbaine, intégration du quartier dans un processus normal de gestion et d'évolution,
- . diversifier l'habitat sur le secteur : revaloriser le produit logement et améliorer les conditions de gestion des copropriétés.

Des études urbaines doivent définir précisément la localisation des logements à démolir et leur volume. Les premières démolitions devraient intervenir en

2006. Une MOUS de suivi de projet de renouvellement urbain sera mise en place dès 2002. Par ailleurs la commune souhaiterait la mise en place d'un outil de portage spécifique. L'objectif étant de donner la possibilité de rétrocéder, à long terme, les logements aux occupants, afin de renforcer le statut de propriétaire occupant.

Un plan de sauvegarde a été mis en place sur les quatre copropriétés, dans ce cadre des travaux d'urgence commenceront dès 2002. Le plan de Sauvegarde, outil du renouvellement urbain, a pour objectif de stabiliser les copropriétés et de pérenniser un bon fonctionnement des immeubles. Il permet également la réalisation de travaux d'urgence visant la sécurité des personnes et la conservation du bâti. Ces travaux d'urgence sur le quartier de Terrailon portent notamment sur la réfection d'un ascenseur, la réfection des colonnes de descente des eaux usées endommagées, la réfection de l'électricité et des colonnes de gaz.

*c) 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.
- 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 dans les zones classées comme suit au POS ou PLU en vigueur : UA, UB, UC, UD, et NAUD.

Reprise des préemptions sur le quartier de Terraillon via une convention d'intervention foncière signée entre la ville de Bron et la SERL. Cette convention pré-

voyait l'acquisition de 20 logements en 2002, 16 sont acquis à ce jour. Une convention sera signée par la Communauté urbaine pour 2003.

L'objectif était d'acquérir dans les immeubles A, B et C de la copropriété Terraillon, secteur le plus en difficulté. Les secteurs d'acquisition pour la nouvelle convention doivent être précisés.

## 1.2. Chassieu

Population : 9 049 habitants (RGP 99)

Résidences principales : 3 149 (source DGI 2001)

Nombre de logements sociaux : 473 (inventaire DDE 2001)

Taux de logements sociaux : 15 % (inventaire DDE 2001)

Déficit (article 55 loi SRU) : 157 logements

Revenu net moyen des foyers : 21 566 euros (INSEE – IRPP 1998)

### 1.2.1. Présentation de la commune

#### a) Contexte communal

La commune de Chassieu présente une géographie plane, avec toutefois la présence du point culminant de la plaine de l'est, le Mont Saint-Paul. L'identité de Chassieu se caractérise par des limites fortement marquées par rapport aux villes agglomérées. Le tissu interne sans véritable centre constitué, s'appuie sur une structure villageoise et des ensembles pavillonnaires riches en potentialité paysagère. Enfin avec l'implantation de la grande zone industrielle de la plaine de l'Est et celle du parc des expositions, la vocation économique de cette commune est fortement affirmée. Les trois enjeux majeurs pour la commune en terme de développement sont de :

- préserver les limites claires entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels,
- favoriser un renforcement de centralité, tout en réorganisant les espaces internes de la commune,
- maintenir le potentiel d'attractivité du grand secteur économique d'agglomération.

#### b) Principales évolutions statistiques

Entre les deux recensements de 1990 et 1999, la population de Chassieu a augmenté de 541 habitants, soit une croissance de 6,2 %. Dans le même temps le nombre de résidences principales est passé de 2 647 à 3 050, soit une augmentation annuelle de 1,6 %, supérieure à celle de la Communauté urbaine de Lyon (+1 %/ an). Avec un parc de logements constitué aux

trois-quarts de maisons individuelles, la taille moyenne des ménages reste importante. Toutefois elle a diminué, passant de 3,2 à 3 personnes/ménage en 1999. Enfin, d'une part le revenu net moyen des foyers de Chassieu est supérieur à celui de la Plaine de l'Est (14 469 euros et 21 566 euros pour Chassieu) et d'autre part le taux de foyers non imposables est faible : 28 %, en comparaison de 49 % pour la Plaine de l'est et d'une moyenne communautaire de 40 % en 1998. En terme d'indicateurs d'emplois Chassieu cumule un taux d'actifs élevé (59,4 %), un ratio emploi/actifs très important (supérieur à 2) et un taux de chômage faible (7 %).

#### c) La demande de logement social.

Au 1er juillet 2001, le fichier départemental ODELOS enregistrait 81 demandes de ménages recherchant un logement social à Chassieu. La demande de logement social se répartit équitablement entre 1/3 de petites surfaces (type 1 et 2 pièces), 1/3 de type 3 et 1/3 de grands logements (type 4 et plus). Certains logements sociaux du parc existant semblent moins attractifs pour de nouveaux demandeurs, alors même que Chassieu est très recherché par des jeunes ménages ou des actifs non-résidents, travaillant dans des entreprises de l'Est de l'agglomération.

#### d) Le parc de logement

L'habitat de Chassieu est à la fois récent (7,7 % de logements antérieur à 1948) et comprend une proportion importante de propriétaires, 73 %, en raison de son parc individuel. A contrario la part du logement locatif privé n'est que 11 % du parc total (18 % dans la Plaine de l'est et 33,4 % en moyenne communautaire). La commune ayant moins de 20 % de logements sociaux (15 % des résidences principales en 2002) et plus de 3 500 habitants, elle est concernée par l'application de l'article 55 de la SRU. Son déficit de logement social pour atteindre 20 % est de 157 logements. Les objectifs de production de logement social, fixés par l'Etat pour la première période triennale 2002 - 2004 sont de 23 logements. Le parc locatif social de Chassieu est très récent, près de la moitié des logements datant d'après 1990. Enfin avec 51 logements

en 1999, le parc inconfortable était peu présent à Chassieu (1,7 % du parc total) et avait diminué de 30 % depuis 1990.

**e) La construction neuve :**

De 1995 à 2001, en moyenne 54 logements neufs/an ont été mis en chantier à Chassieu. Ce rythme de construction correspond à une augmentation de 13,6 % des résidences principales depuis 1995, soit près du double de celle de la Plaine de l'Est, (7,2 %).

Les deux tiers de ce développement communal concernent la construction de maisons individuelles, dans le cadre de lotissements. Sur cette période 29 logements sociaux ont été financés par l'Etat à Chassieu.

**1.2.2. Perspectives de développement**

**a) Production de logements**

■ Projets réalisables pendant la première période triennale :

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Nombre total de logements	Nbre de logements sociaux	Nbre logements libres
CAPELLI	Zone NA UE1 des Roberdières (terrains Communauté urbaine de Lyon)	Individuels groupés et lots à bâtir	32 maisons	6 (macro - lot)	26 lots à bâtir
Lotissement Rue Delage	rue Delage Secteur du Raquin Projet du centre	Individuels groupés et lots à bâtir Collectifs/ maisons de ville	28 maisons 40/45	10 maisons en groupé (2 macro - lots) 10	18 lots à bâtir 30/35
(préemption)	Propriété Bouarfa	Collectifs	4	4	?
<b>TOTAL</b>			<b>104/109</b>	<b>30</b>	<b>74/79</b>

En conséquence les objectifs de production de logements sociaux pour la première période triennale, sont pour Chassieu de 30 logements.

■ Typologie des logements qui seraient produits  
Compte tenu de la demande de logement social enregistrée à Chassieu, la typologie des logements sociaux

qui seront produits dans la commune devra se rapprocher de la répartition suivante :

Studio et T1	T2	T3	T4	T5 et + (*)
6 %	29%	35 %	25 %	5 %

(\*) dans chaque programme de logements neufs, au moins un T5 et + par tranche de 12 logements, conformément au protocole habitat

■ Potentiel de construction

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Capacité	Statut des logements	Échéance
Secteur du Raquin	Zone NA 2 du Raquin	Maisons individuelles/ maisons groupées et collectifs	200 logements	160 logements libres et intermédiaires 40 logements locatifs sociaux	3ème et 4ème périodes triennales
Projet du centre	Rue de la République	Collectifs/ maisons de ville	40/45 logements	30/35 logements libres 10 logements sociaux	2ème période triennale
<b>TOTAL</b>			<b>240 à 245 logements</b>	<b>190 à 195 logements libres et intermédiaires 50 locatifs sociaux</b>	

## b) Réhabilitation du parc existant

### ■ Parc public

Programme	Localisation	Nombre total de logements	Projet	Échéance
OPAC de l'Isère	Chemin du repos	40	Importants travaux de réhabilitation	1ère période triennale
Murget 1 /OPAC Du Rhône	23,25,27 et 29 rue Auguste Delage	40	Intervention ciblée, réhabilitation légère	1ère période triennale
Murget 2 /OPAC Du Rhône	19, 19bis et ter, 21 et 21 bis rue Auguste Delage	45	Intervention ciblée, réhabilitation légère	1ère période triennale
Chatenay / OPAC Du Rhône	32 à 38 rue du Repos	32	Réhabilitation lourde	1ère période triennale

Par ailleurs la Commune de Chassieu n'est pas favorable à la vente du parc locatif par les bailleurs sociaux. En effet cette mise en copropriété diminue le parc locatif social sur la Commune et accentue son déficit de logement social.

### ■ Parc privé

La Commune de Chassieu fait partie de l'OPAH intercommunale, en phase opérationnelle dans l'Est de l'agglomération. Les objectifs de logements pouvant faire l'objet de travaux de réhabilitation à Chassieu ont été évalués à 16 logements, dont un seul avec conventionnement

#### c) Droit de préemption urbain

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le tènement préempté pourra suppor-

ter une opération mixte comportant au minimum 20 % de logements sociaux.

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

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

## 2.3. Saint-Priest

Population : 40 974 habitants (RGP 99)

Résidences principales : 15 161 (Source DGI 2001)

Nombre de logements sociaux : 5 302 (Inventaire DDE 2001)

Taux de logements sociaux : 35 %

Objectifs SRU : Néant

Sites inscrits au contrat de ville :

- Alpes Bellevue extension (catégorie 1)
- Beauséjour (catégorie 2)
- Bel Air (Catégorie 1)
- Cité Berliet (catégorie 3)
- la Gare Garibaldi (catégorie 3)
- Porte Joie (catégorie 3)

### 2.3.1. Présentation de la commune

#### a) Contexte communal

Saint-Priest est une commune très étendue sur 2 970,85 hectares situés dans le quart Sud-Est de l'ag-

glomération. De vastes zones sont libres et constituent un potentiel important de développement. Les zones naturelles et d'urbanisation future représentent plus de 50 % du territoire communale.

Saint-Priest est une structure d'accueil privilégiée des grands équipements et fonctions d'intérêt général d'agglomération, avec notamment le secteur Porte des Alpes, site d'extension majeur ainsi que les grands espaces commerciaux ou industriels (Champ du Pont, RN6, Mi Plaine, RD518). Elle s'est fortement développée entre les années 1950 et 1975, période pendant laquelle elle s'est dotée d'un nouveau centre ville qui va faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain, actuellement en cours de définition.

Des zones d'activités économiques importantes sont localisées au Sud, alors que la frange Est est occupée par des activités agricoles qui correspondent à une trame verte à conserver.

La commune est bien desservie : autoroutes A43 et

A46, réseau TCL (bus et arrivée du tramway en 2003).

*b) Principales évolutions statistiques*

Saint-Priest a subi une légère perte de sa population entre les deux derniers recensements (- 1000 habitants), due essentiellement au solde migratoire largement négatif (1,3 %). La part des ménages de moins de 30 ans (8,4 %) est modérée, et celle des plus de 74 ans (8,2 %) est faible. Les moyennes d'agglomération sont respectivement de 16,3 % et 11,3 %. Le nombre de résidences principales a augmenté faiblement (5,3 %).

Les revenus moyens de la population (13 076 €) sont parmi les plus modestes de l'agglomération et ont diminué entre 1989 et 1998. Le revenu net moyen des ménages imposables était de 18 590 €, alors qu'il est de 20 649 € et 22 626 € respectivement dans la Plaine de l'Est et dans le grand Lyon. En revanche, le revenu net moyen des ménages non imposables est supérieur à la moyenne de l'agglomération (6 535 € contre 5 842 €).

*c) Demande de logement social*

L'observatoire de la demande de logement social recense 1 392 demandeurs. Saint-Priest est une commune attractive puisque les ménages externes à la commune représentent 36 % des demandeurs et sont en augmentation (+ 24 % par rapport à 1999). La demande provient essentiellement de ménages logés dans le parc public (à 68 %) et se porte sur des petits et grands logements qui sont en nombre insuffisant sur la commune dont le parc social est essentiellement composé de T3 et T4.

Cependant, selon Odelos qui a recensé au 31 juillet 2001 1 242 demandeurs auprès des bailleurs sociaux et du SIAL, la demande sur les petits logements (T1 et T2) n'est pas très importante (25 %) et est inférieure à la moyenne d'agglomération (40 %). Ce chiffre qui ne reflète pas la demande recensée au niveau communal sur les petits logements, s'explique par le fait que l'offre de T1 et T2 à Saint-Priest n'est que de 8,7 % contre 13,5 % dans la Plaine de l'Est et 27,3 % dans l'agglomération. En revanche la forte demande sur les grands logements de type 5 et plus (14 %) est conforme à celle recensée par l'observatoire communal.

*d) Parc de logement*

Le taux de logements sociaux est de 35 % à Saint-Priest, aussi la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Une part importante de ce parc est concentré dans des quartiers inscrits au Contrat de ville qui cumulent des difficultés sociales, économiques et urbaines. Des hypothèses de démolition de logements sociaux et privés dans le centre pourront être étudiées dans le cadre de l'ORU du centre-ville. Le parc public localisé dans le quartier Bel Air a largement été réhabilité.

L'habitat est constitué à 72 % de logements collectifs. Bien que la part du parc de maisons individuelles soit plus faible dans la Plaine de l'Est que dans les autres secteurs périphériques, à Saint-Priest leur nombre a fortement augmenté entre 1990 et 1999 (11 %).

Le parc ancien de Saint-Priest se répartit principalement en trois entités. Le Village est caractérisé par des maisons bourgeoises du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, des maisons traditionnelles et des fermes. Plus au sud, dans les quartiers de la Gare et Cité Berliet, l'habitat s'est développé à partir des années 1920/1930, en lien avec les axes de communication. La Fouillouse et Manissieux présentent un caractère de village rural imbriqué au sein des territoires agricoles.

*e) La construction neuve*

Entre 1995 et 2001, 642 logements ont été mis en chantier : plus de la moitié sont des logements collectifs. Sur la même période, 19 logements sociaux ont été financés par an en moyenne.

La ville souhaite augmenter la population sanpriote en maintenant un rythme de construction d'environ 200 logements nouveaux par an. Des projets importants sont recensés.

Par ailleurs, l'ensemble des études réalisées et l'analyse de la demande de logement social, démontrent la nécessité de produire des petits logements.

Les 773,83 hectares inscrits au POS en zone d'urbanisation future (soit 26 % de la surface communale) représentent une capacité importante de développement.

### 1.3.2. Perspectives de développement

#### a) Production de logements

■ Projets réalisables pendant la première période triennale

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Nombre total de logements	Nbre de logements sociaux	Nbre logements libres
3 villas (SEMCODA)		Semi collectif	5	5	
SA Gabriel Rosset	4, rue des Etats-Unis		4	4	
Côté Jardin (Sarrail)	Chemin de Collière CD 518	Maisons de ville	16		16 11
Opération Roz (OPAC du Rhône)	12/14 rue du Grisard Rue de la Cordière,	Collectif	48	23	25
Les allées du Château (Copra)	allée Jules Ferry	Collectif	87		87
Le blé en herbe (Marignan)	Rue Colette	Collectif et individuel	99	22	77
Cèdres bleus (Solim)	12 Grande rue – montée de Chambéry	Collectif	50		50
Lotissement	Manissieux	Individuel	45		20 à 45
Ancienne Ecole	Manissieux	Petit collectif	6 à 8	6 à 8	
Espace central de Bel Air	Rue de la Cordière	Petits collectifs	60	20 à 40 (locatif intermédiaire)	20 à 40
Hauts de Feuilly	1ère tranche	Individuel et petits collectifs	160		160
Hauts de Feuilly	Avenue de l'Aviation	Individuel	19	19	
"Champion" (RSH)	ZAC Mozart	Collectif	60		60 (accession et locatif intermédiaire)
<b>TOTAL</b>			<b>659 à 661</b>	<b>99 à 121</b>	<b>526 à 571</b>

#### ■ Potentiel de construction

Programme	Localisation Adresse	Type d'habitat	Capacité	Statut des logements	Échéance
Hauts de Feuilly	2ème tranche		100	Privés	Moyen terme
ZAC Mozart	2ème tranche	Collectif	80	Programme mixte	Moyen terme
Carré Rostand	Site Nord	Petits collectifs	50	Programme mixte : locatif intermédiaire (en C/D) et accession	Moyen terme
Carré Rostand	Site Sud	Collectif ou maisons de ville	40 à 70	Locatif social et intermédiaire	Moyen terme
Carré Rostand	Site Ouest	Petits collectifs	70 à 80	Accession	Moyen terme
Maison de retraite	ZAC du Vieux Village			Moyen/long terme	
Revaion	Chemin de Revaion	Individuel	10 à 15	Accession	Long terme
Cité Berliet		Individuel et collectif	35 à 40		Long terme
Fouillouse	Zone NA2				Long terme

#### ■ Typologie des logements à produire

Compte tenu de l'analyse des demandes des ménages souhaitant être logés dans la commune

(source Odelos au 1er juillet 2001), la typologie des logements qui seront produits devra se rapprocher de la répartition suivante :

Studio et T1	T2	T3	T4	T5 et + (*)
2 %	23%	36 %	24 %	14 %

(\*) dans chaque programme de logements neufs, au moins un T5 et + par tranche de 12 logements, conformément au protocole habitat

Programme	Localisation	Nombre total de logements	Projet	Échéance	Commentaire
Porte des Alpes Habitat	Rue Diderot	40	Réhabilitation	2002	Les projets sur le parc existant prévoient des hypothèses de
Porte des Alpes Habitat	Rue Gallavardin	20	Réhabilitation	2002	
Aralis	33, rue de la Cordière (quartier Bel Air)	70	Transformation en résidence sociale	2003	démolition dans le parc public - et dans les copropriétés privées - du centre ville. Une réflexion est menée en parallèle sur des hypothèses : - de relogement dans des programmes neufs, - d'identification de sites de reconstruction maîtrisés par la ville de Saint-Priest ou par la Communauté urbaine.
Sonacotra	Revaion	275 chambres	Transformation en résidence sociale	2003 (80 chambres) 2004/2005 (105 ch)	
Les Acacias (SA Gabriel Rosset)	62 à 66 rue du Puits Vieux	20	Réhabilitation	Court terme	
Les Aubépines (SA Gabriel Rosset)	18 rue de la Gare	10	Réhabilitation	Court terme	
Porte des Alpes Habitat	Rue Loucheur	40	Réhabilitation lourde	Court terme	
Porte des Alpes Habitat	Victor Hugo	60	Réhabilitation lourde	Court terme	
HLM du Sud Est	1 à 19 rue Pierre Sénard	98	Réhabilitation	2003	
Lopofa (Porte des Alpes Habitat)	Rue Jean Jaurès/ Maréchal Leclerc	50	Réhabilitation lourde et réflexion sur la démolition	Court terme	
Porte des Alpes Habitat	Rue Sellier (90 logts) et rue Jean Jaurès (80 logts)	170	Réhabilitation lourde et réflexion sur la démolition	Moyen /long terme	
Villeurbannaise	Rue Alfred de Vigny	100	Besoins importants de travaux identifiés par la ville		

■ Parc privé

Le Village et le secteur Gare/RD 518 bénéficient de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Intercommunale Est. La cité Berliet pourrait être intégrée dans le périmètre opérationnel, cependant les délais de vente des logements semblent peu compatibles avec le phasage de l'OPAH.

Les copropriétés du centre-ville, Alpes, Bellevue et Ermitage ainsi que Beauséjour sont inscrites en plan de sauvegarde. Elles totalisent 1 200 logements. Des hypothèses de démolition sur la barre des Alpes seront étudiées dans le cadre de l'ORU.

c) Droit de préemption urbain

La commune comptant un fort pourcentage de logements sociaux (supérieur à 35 %), n'est donc pas concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux. Le droit de préemption ne pourra pas être motivé pour la production

de ce type de logements, sauf dans deux cas :

- pour reconstituer une offre de logements sociaux ou de copropriétés dégradées, démolie ou perdue suite à la restructuration d'immeubles
  - pour créer une offre de logement d'insertion destinée aux besoins spécifiques de ménages en difficultés
- Par ailleurs, le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs intermédiaires conventionnés ou non (tels que ceux financés en Prêt Locatif Social ou Prêt Locatif Intermédiaire) ou en accession sociale à la propriété.

Le droit de préemption s'appliquera à des parcelles déjà construites ou non, et concerne l'ensemble du territoire communal. Un droit de préemption urbain renforcé est instauré sur les copropriétés du plan de sauvegarde.