



**GRANDLYON**  
communauté urbaine



**RHÔNE**  
LE DÉPARTEMENT

## **Protocole Habitat**

**pour le renouvellement de l'habitat  
et la requalification urbaine du  
quartier Montessuy – Pasteur**

## **Sommaire**

### **I. Préambule**

### **II. Présentation du contexte et du projet**

1. Présentation du quartier et du contexte urbain et social
2. Origine et enjeux du projet de renouvellement de l'habitat et de requalification urbaine
3. Objectifs du projet de renouvellement de l'habitat et de requalification urbaine

### **III. Le cadre d'intervention**

1. L'urbanisme réglementaire
2. Le montage juridique et opérationnel de l'opération

### **IV. La reconstitution de l'offre démolie et la poursuite du développement de l'offre de logement locatif**

1. La reconstitution de l'offre
2. La production d'une offre de logements sociaux accompagnant la réalisation des logements en accession privée
3. Synthèse de la production de logement

### **V. Le processus de relogement mis en place par l'Opac du Rhône pour assurer un relogement de qualité**

1. Organisation de l'Opac du Rhône
2. La démarche de relogement

### **VI. Le dispositif de pilotage et de conduite du projet**

1. Du projet urbain
2. Du relogement
3. Modalités de concertation
4. Les outils de communication

### **VII. L'échéancier de l'opération**

### **VIII. L'engagement des partenaires**

### **IX. Signataires**

Annexe 1 : Synthèse du diagnostic social et des premiers éléments du plan de relogement présentée en comité technique partenarial le 31/05/2012

Annexe 2 : Fiche PLH 2011-2013

Annexe 3 : Bilan habitat : démolition / reconstruction neuve

Annexe 4 : Pilotage de l'opération

Annexe 5 : Plan projet de l'opération

## I. Préambule

Le Grand Lyon, la Ville de Caluire et Cuire, et l'Opac du Rhône ont décidé d'engager le renouvellement de l'habitat et la requalification urbaine du quartier Montessuy à Caluire et Cuire.

Lors du comité de pilotage partenarial associant l'État et le Département du Rhône du 12 octobre 2009, la reconstitution-démolition des 110 logements sociaux de l'îlot Ouest et la réhabilitation des 172 logements de l'îlot Est ont été validées.

L'Opac du Rhône a alors conduit, après la désignation d'une équipe de maîtrise d'oeuvre, le diagnostic technique complet de la résidence et plusieurs scénarii de réhabilitation de l'îlot Est.

Devant l'ampleur des travaux à réaliser pour modifier significativement le produit logement afin de lui conserver une attractivité et une commercialité et le montant très élevé des investissements à engager (plus de 75 000 € au logement), le comité de pilotage du 27 juin 2011 a admis la possibilité de la reconstitution – démolition de la totalité de la résidence, soit les 282 logements, sous conditions.

Un comité de pilotage en date du 5 juillet 2012 a acté la démolition totale de la résidence Montessuy en validant le contenu du présent protocole habitat

Le diagnostic social et le plan de relogement (cf annexe 1) ont donc été conduits pour l'ensemble des locataires de la résidence. Ces éléments ont fait l'objet d'une restitution en comité technique et ont été validés par les partenaires. Ce protocole a pour objet de présenter le cadre et les conditions de réalisation du projet de renouvellement de l'habitat et de la requalification urbaine du quartier Montessuy – Pasteur et notamment :

- Les motifs de la démolition de la résidence Montessuy
- Le projet pour la requalification du quartier Montessuy – Pasteur
- Les règles et conditions de reconstitution de l'offre et notamment, la part de PLUS et de PLAI, la localisation de cette reconstitution, son financement et la liste d'opérations nouvelles de logements sociaux pré-identifiées au moment de la signature du présent protocole, pour accompagner le développement de l'offre libre sur les îlots Ouest et Est, soit environ 76 nouveaux logements sociaux.
- Le diagnostic social et le processus de relogement mis en place par l'OPAC du Rhône pour assurer un relogement de qualité des familles (organisation, mise en place, modalités de concertation, prises en charges financières et objectifs qualitatifs).
- Le dispositif de conduite et de pilotage mis en place pour le suivi de l'opération de renouvellement de l'Habitat de la résidence Montessuy

## **II. Présentation du contexte et du projet**

### **1. Présentation du quartier et du contexte urbain et social**

#### **Caluire et Cuire, une ville en déficit de logements sociaux**

La Ville de Caluire et Cuire est située dans la continuité du plateau de la Croix-Rousse et fait partie du secteur central de l'agglomération lyonnaise. Au 1er janvier 2011 la ville comptait 41 036 habitants.

A l'inventaire SRU 2011, la Ville de Caluire et Cuire comptait 3 335 logements sociaux ce qui représente un taux de 16,85 %. Le nombre de logements sociaux est en constante évolution depuis 2001. Les engagements SRU pour 2008 – 2010 étaient de 145 logements et pendant la même période 406 logements ont été financés. Les engagements pour la période en cours (2011 – 2013) sont de 165 logements hors le rachat par Grand Lyon Habitat des 509 logements non conventionnés de l'Opac du Rhône.

Les logements sociaux sont inégalement répartis sur les 8 quartiers de la Ville de Caluire et Cuire et sont majoritairement présents dans 3 quartiers : Montessuy (74 % des logements), Saint Clair (43 % des logements) et Les Bruyères (100 % des logements)

La structure du parc social communal est cohérente avec la demande : 22 % de T1-T2, 38 % de T3, 30 % de T4 et 9 % de T5 et plus. De grandes différences existent cependant entre les produits logements offerts selon l'âge des résidences et les niveaux d'entretien et de réhabilitation.

#### **La résidence Montessuy, une offre de logement à renouveler**

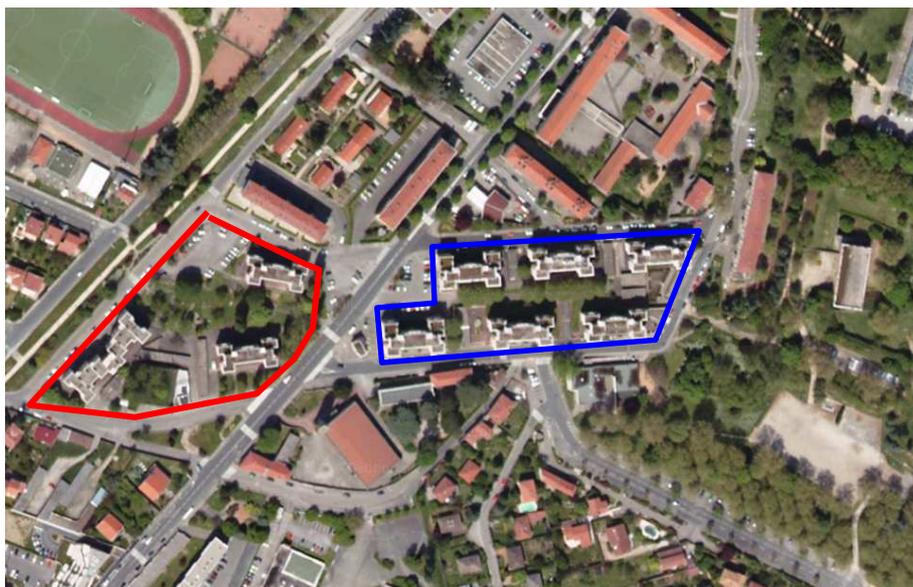
Le quartier de Montessuy-Pasteur est adossé au Fort de Caluire et Cuire et à ses espaces verts publics à l'Est, il est traversé par la rue Pasteur et il est relié à l'Ouest à la voie des Dombes (liaison modes doux). La résidence Montessuy de 282 logements, construite en 1933, est édifiée de part et d'autre de l'avenue Pasteur.

- L'îlot Ouest comprend 110 logements répartis en 3 immeubles de 4 niveaux sur R de C surélevé sans ascenseur, implantés de façon à épouser la topographie particulière du site (parcelle cadastrée AN 232)

- L'îlot Est comprend quant à lui 172 logements répartis en 6 immeubles de 4 à 5 niveaux sur R de C surélevé sans ascenseur, implantés en quinconce et répondant au principe urbain de cité jardin de l'époque favorisant l'ensoleillement des logements et les espaces libres entre bâtiments (une trame verte sépare les deux rangées de bâtiments (parcelle cadastrée AN 223).

Ce quartier est classé en catégorie 3 politique de la ville, des dysfonctionnements sociaux commencent à apparaître et un sentiment d'insécurité se développe chez une partie des locataires, les plus âgées notamment et ceux habitant le quartier depuis de nombreuses années.

Une première consultation des locataires a eu lieu en 2008 sous la forme d'un diagnostic social et urbain réalisée par l'Observatoire Social de Lyon qui a mis en exergue leurs attentes fortes pour une amélioration de leur condition d'habitat et de vie.



— Ilot Ouest

— Ilot est

Une offre de logement presque exclusivement constituée de petits logements avec de petites surfaces

Typologie	Total	T2	T3	T4	T7
Ilot OUEST	110	15	83	12	
Ilot EST	172	36	124	11	1
<b>TOTAL</b>	<b>282</b>	<b>51</b>	<b>207</b>	<b>23</b>	<b>1</b>
%	100%	18,1%	73,4%	8,2%	0,4%

- Des petits logements : 91,5 % de T2 et T3.
- Des petites surfaces habitables inférieures de 20 % aux standards actuels avec des salles de bains intégrant le WC, inférieures à 3 m<sup>2</sup>, des cuisines de 5 m<sup>2</sup> et des pièces à vivre inférieures à 15 m<sup>2</sup> (T2= 34 m<sup>2</sup>, T3 = 44 m<sup>2</sup>, T4 = 58 m<sup>2</sup>)
- Aucun équipement, pas de chauffage installé par le propriétaire-bailleur, pas d'ascenseur et bâtiments à R + 4 et 2 bât. R + 5 avec RDC surélevé de 1,20 m.
- Bâtiment « énergivore » classé F au DPE.
- Une enveloppe du bâti très dégradée, façades, étanchéité des toitures - terrasses.
- Des plafonds en hourdis en briques alvéolaires très lourds qui entraînent des déformations des cloisons et qui à terme peuvent entraîner des problèmes structurels graves. Ce type de désordres semble découler d'une pathologie qui a touché des immeubles de même conception et des mêmes années (Hôpital des Armées Desgenettes des années 30, logements sociaux à Mermoz Nord à Lyon 8ème, résidence Louis Aulagne à Vénissieux où 50 familles ont dû être évacuées en urgence à l'été 2010 à cause d'effondrements partiels des hourdis en briques dans 2 logements).

### Une population vieillissante attachée en majorité à son quartier

L'offre de logement est constituée essentiellement de petits logements, sans confort et occupés à 63 % par des personnes seules avec une proportion importante de personnes âgées (31 % de + de 65 ans dont 10 % de plus de 80 ans). Une partie des logements est occupée par un socle de locataires présents depuis plus

de 10 ans, pour certains depuis l'origine et une partie par des locataires qui restent deux à trois ans le temps de trouver une autre solution de logement.

70 % des ménages sont sous les plafonds de ressources PLAI et 58 % sont bénéficiaires de l'APL.

A noter, uniquement 5 familles nombreuses et un taux d'occupation de 1,7 personnes par logement.

## **2. Origine et enjeux du projet de renouvellement de l'habitat et de requalification urbaine**

Engagée à l'origine uniquement sous l'angle de la réhabilitation des 282 logements de la résidence Montessuy, la réflexion, compte tenu de la structure du bâti, de l'état dégradé de l'enveloppe des bâtiments, de l'absence totale de confort des logements, s'est orientée vers le renouvellement de l'habitat dans le cadre d'un projet de requalification urbaine du quartier Montessuy-Pasteur.

En effet, les scénarios de réhabilitation étudiés pour des coûts d'investissement conséquents par logement (allant de 57K€ à 100K€) n'amélioreraient pas significativement et durablement le produit logement de ce type d'immeuble.

Les attentes actuelles des locataires et des demandeurs de logement et l'impérieuse nécessité d'une gestion rigoureuse et efficace des ressources ont conduit à proposer la reconstitution-démolition de la totalité de la résidence dans le cadre d'une opération de renouvellement de l'habitat en mixité de programme.

Ce projet s'inscrit aussi dans des enjeux urbains de quartier :

- Marquer la centralité du quartier en valorisant l'axe de la rue Pasteur en cohérence avec la desserte de la ligne forte C1 de transport en commun reliant la Part Dieu à Caluire et Cuire.
- Relier le parc du Fort à la voie verte en traversant le quartier
- Réorganiser la trame urbaine et créer un espace public central fédérateur
- Mettre en scène les équipements publics dans une séquence urbaine cohérente (école, église,....)
- Mettre en valeur la « casemate » et le réseau de galeries militaires souterraines

Le Grand Lyon a piloté en 2009 une étude de cadrage urbain réalisée par ATHANOR qui a permis de valider les principes de recomposition urbaine de l'îlot Ouest et d'engager la modification du PLU.

La concertation a été poursuivie avec les locataires sous la forme de réunions publiques qui ont eu lieu les 24 juin 2009, 18 février 2010 et la dernière le 7 décembre 2011 où a été présenté le projet de renouvellement de l'habitat et de requalification urbaine du quartier objet du présent protocole.

La ville de Caluire et Cuire étant en dessous du taux de 20 % de logements sociaux, des préalables incontournables ont dû être pris en compte et levés avant la validation de l'engagement d'une opération de reconstitution –démolition de la résidence Montessuy de 282 logements sociaux :

- La reconstitution de l'offre des logements démolis s'ajoute aux engagements loi SRU pour la période 2011 – 2013 et la suivante. Le développement d'une offre nouvelle de logements sociaux pour accompagner le développement de l'offre libre sur Montessuy s'inscrira dans les engagements SRU 2014-2016.
- Une localisation précise des programmes de logements sociaux comptant pour l'accompagnement des programmes de logement en accession privée réalisés sur site (diversification)

- Un taux de logement en PLAI pour la reconstitution de l'offre démolie qui sera déterminé par les besoins en relogement après le diagnostic social préalable au relogement.
- L'ensemble de ces préalables a été levé comme l'attestent les engagements pris par les différents signataires du présent protocole.

### **3. Objectifs du projet de renouvellement de l'habitat et de requalification urbaine**

Les objectifs définis sont les suivants :

- Assurer à tous les ménages en place un relogement de qualité en respectant leur souhait de localisation géographique et leurs possibilités financières,
- Renouveler l'offre en logements pour contribuer à la mixité sociale (accession privée et locatif social)
- Contribuer au rééquilibrage du logement social dans tous les quartiers de la ville de Caluire par la réalisation hors site des logements sociaux comptant pour l'accompagnement des logements en accession privée
- Renforcer la centralité du quartier en valorisant l'axe de la rue Pasteur en cohérence avec la desserte de la ligne forte C1 de transport en commun reliant la Part Dieu à Caluire et Cuire.
- Améliorer le cadre de vie, par la réalisation de nouveaux espaces verts communaux

Ces objectifs se sont traduits par les éléments de programme suivants, validés par le comité de pilotage du 5 juillet 2012 :

#### **La requalification urbaine par la recomposition des voiries et la création de nouveaux espaces publics**

- Le déclassement de parties de voies communautaires autour de l'îlot Ouest permettra de réaliser un front bâti urbain sur la rue Pasteur, l'élargissement de la voie verte afin de constituer une continuité piétonne jusqu'au parc du Fort
- La création de nouveaux espaces verts communaux d'environ 5 000 m<sup>2</sup> sur l'îlot Ouest intégrant la mise en valeur de la « casemate »
- La requalification de la rue Painlevée,
- La reconfiguration de la place Calmette à l'articulation des deux îlots qui sera définie dans le cadre des études à engager par le Grand Lyon au 4ème trimestre 2012.

## **Un programme habitat mixte**

La démolition de l'ensemble de la résidence Montessuy par phases successives permet la reconstitution de la totalité des logements sociaux démolis sur site et le développement d'une offre de logements privés assurant ainsi la mixité des populations. A terme 536 logements seront construits sur les terrains libérés dont 282 logements locatifs sociaux comptant pour la reconstitution de l'offre dont 35 % minimum de PLAI. Pour accompagner les 254 logements en accession libre construits sur le quartier, 76 logements sociaux dont 30% de PLAI minimum seront produits sur les autres quartiers de la Ville de Caluire.

### **III. Le cadre d'intervention**

#### **1. L'urbanisme réglementaire**

Le PLU a déjà été modifié en 2011 (modification N°7) sur le secteur de l'îlot Ouest pour permettre la réalisation d'une 1<sup>ère</sup> tranche à l'Ouest et au Sud du projet validé.

BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER et 6<sup>ème</sup> SENS IMMOBILIER ont obtenu leur Permis de Construire sur l'îlot sud le 26 octobre 2011 (transfert de PC de 6<sup>ème</sup> SENS à SCCV Caluire Pasteur le 06 mars 1012). Sur la rue Branly, 6<sup>ème</sup> Sens a obtenu le Permis de Construire du programme sur l'îlot OUEST le 10 février 2012 (transfert de PC de 6<sup>ème</sup> SENS à SCCV Caluire Pasteur le 06 mars 1012).

Il sera inscrit dans le PLU à l'occasion de la modification n°10 des emplacements réservés pour le logement social et l'OAQS sera adaptée afin de permettre la démolition des bâtiments de l'îlot Est.

L'ensemble de l'opération sera finalisé, en particulier l'îlot Est, dans le cadre de la Révision générale du PLU : zonage et OAQS seront adaptés au projet urbain définitif.

#### **2. Le montage juridique et opérationnel de l'opération**

L'assiette foncière du projet sur les îlots OUEST et EST comprend les parcelles appartenant à l'OPAC du Rhône et au domaine public communautaire dont la procédure de déclassement est en cours. Elle comprend également une des parcelles appartenant à la Ville de Caluire et Cuire.

##### **L'Opac du Rhône**

- Se rendra propriétaire par acquisition ou échange foncier de la totalité de l'assiette foncière du projet,
- Obtiendra les autorisations administratives nécessaires pour les divisions foncières et les ventes des lots pour les programmes immobiliers en accession à la propriété
- Rétrocèdera à la Ville de Caluire les assiettes foncières nécessaires à la réalisation des espaces piétons et paysagers
- L'Opac du Rhône sera maître d'ouvrage du relogement, de la démolition, de la production des logements sociaux, du remembrement foncier et de la cession aux promoteurs des charges foncières en accession à la propriété privée. Aucune subvention publique ne sera sollicitée auprès de l'Etat et du Grand Lyon pour le relogement et la démolition des 282 logements sociaux.

##### **Le Grand Lyon**

- Conduira la procédure de déclassement du domaine communautaire constituant l'assiette foncière du projet et vendra le domaine communautaire déclassé à l'Opac du Rhône.
- Conduira la ou les procédures de modification / révision générale du PLU nécessaire(s) à la réalisation du projet validé dans le planning général de l'opération.

- Conduira la procédure de transfert de domaine public à la Ville de Caluire et Cuire pour la création des espaces piétons et paysagers
- Réalisera les études et les travaux de la requalification de la rue Painlevé de part et d'autre de la rue Pasteur en fonction des livraisons des programmes immobiliers après inscription à la programmation d'investissement communautaire.

### **La Ville de Caluire et Cuire**

- Vendra ou échangera à l'Opac du Rhône la parcelle de terrain comprise dans l'assiette foncière du projet
- Achètera ou échangera à l'Opac du Rhône les emprises foncières nécessaires à la réalisation du programme des espaces publics piétons et paysagers et en assurera les travaux d'aménagement après inscription à la programmation d'investissement municipale.
- Conduira les études et les travaux de mise en valeur de la « casemate » de l'îlot ouest
- Intégrera dans son domaine public le domaine public du Grand Lyon de la rue Branly entre la rue Branly au nord et la rue Painlevé au sud ainsi que la partie du domaine public devant la casemate et réalisera les études et les travaux permettant de relier cette portion à la voie verte.

#### **IV. La reconstitution de l'offre démolie et la poursuite du développement de l'offre de logement locatif social**

La commune de Caluire et Cuire comptabilise moins de 20 % de logements sociaux. Des règles précises ont été établies à la fois pour la reconstitution de l'offre démolie et pour la production d'une offre de logements sociaux accompagnant la production des logements en accession privée prévue sur le site.

A terme le projet urbain permettra la construction de 536 logements neufs en mixité de programme à l'horizon 2018 dont 282 logements sociaux et 254 logements en accession à la propriété privée.

##### **1. La reconstitution de l'offre**

- Les 282 logements locatifs sociaux démolis à terme de la résidence Montessuy seront intégralement reconstitués dans le périmètre de la requalification du quartier Montessuy – Pasteur (cf cartographie annexée).

- Les 282 logements à reconstituer s'inscriront dans les objectifs de production de logements sociaux de la Ville de Caluire définis dans le PLH pour la période 2011 – 2013 et la suivante.

- La reconstitution moyenne de l'offre des deux îlots ouest et est sera réalisée à 35 % minimum en PLAI et 65 % en PLUS maximum.

- le diagnostic et le plan de relogement ont été validés. L'Opac du Rhône finalise le travail sur la typologie des programmes de la reconstitution de l'offre en fonction des besoins en relogement. En effet l'offre devra être adaptée en fonction du nombre de ménages souhaitant rester sur le quartier, sachant que 91 % des logements démolis sont des T2 et T3 de petites superficies et que 53 % des ménages sont constitués de personnes seules. La typologie des projets de logements sociaux devra aussi tenir compte des orientations de la programmation annuelle du Grand Lyon de manière à apporter une mixité à l'immeuble tout en répondant aux objectifs de relogement, en particulier s'agissant de l'offre de grands logements familiaux (type T5).

- L'Etat, au travers de la délégation des aides au Grand Lyon, n'apportera aucune subvention sur les logements PLUS et attribuera pour chaque PLAI produit une subvention correspondant au montant de la subvention PLAI moins le montant de la subvention PLUS.

- Le Grand Lyon ne versera aucune subvention.

La construction des 78 premiers logements sociaux à proximité immédiate de la résidence Montessuy permettra le relogement des ménages qui souhaiteront rester sur le quartier, notamment des personnes âgées et d'engager les phases successives de relogement. Ces deux premiers programmes livrés au 1er trimestre 2014 comprennent un nombre plus important de PLAI, 32 sur 78, soit 41 %, dans le but de faciliter le relogement des locataires déjà présents sur le site.

## 2. La production d'une offre de logements sociaux accompagnant la réalisation des logements en accession privée

La Ville de Caluire et Cuire compte moins de 20 % de logements sociaux et est soumise au titre de l'article 55 de la loi SRU aux engagements triennaux de production de logements sociaux conformément à la législation en vigueur. La réalisation de l'opération de reconstitution-démolition doit s'effectuer en tenant compte de ce contexte particulier.

Le rattrapage au titre de la loi SRU nécessite la production de 76 logements. Ces logements PLUS / PLAI seront financés selon les modalités financières de droit commun et selon les orientations annuelles de programmation. La production de logement social nouvelle se réalisera sur les sites suivants :

- 11, rue de l'oratoire : projet d'acquisition - amélioration pour 10 logements
- 21, rue Royet, pour un maximum de 35 logements
- 51bis, rue Coste pour un minimum de 31 logements

Ces 76 logements sociaux supplémentaires devront être financés au plus tard en 2015. Ils participent au rattrapage SRU et viennent compléter les opérations repérées dans le cadre du PLH (cf annexe 2). Ils seront comptabilisés dans le cadre de l'objectif SRU 2014-2016. Le calendrier de programmation est précisé dans le tableau ci-dessous. Pour rappel sur la période 2011-2013, les objectifs SRU 2011-2013 sont de 165 logements. En effet, les 509 logements rachetés par Grand Lyon Habitat à l'Opac du Rhône sont déjà comptabilisés dans l'inventaire SRU et ne peuvent donc pas être à comptabilisés malgré un nouveau conventionnement. En référence au courrier du préfet adressé au maire de Caluire et Cuire en date du 08/12/2011, l'objectif PLH de la commune sur la période 2011-2013 est donc revu à hauteur de 165 logements au lieu des 674 initialement fixés.

## 3. Synthèse de la production de logement

Au total à l'horizon 2018, la requalification du quartier Montessuy – Pasteur se traduira par la production de 358 logements locatifs sociaux neufs dont 282 sur site et 76 sur la Ville de Caluire et Cuire.

Désignation	Nbre total de logements	PLUS		PLAI		Année de programmation	Année de livraison	Localisation	
		Nbre	%	Nbre	%			sur site	sur Commune
<b>RECONSTITUTION DE L'OFFRE DEMOLIE</b>									
ILOT SUD VEFA Marignan et 6ème SENS	78	46	59%	32	41%	2012	2014	78	
ILOT OUEST - A-B-C	74	46	62%	28	38%	2013	2015	74	
ILOT OUEST - K-L	30	19	63%	11	37%	2013	2016	30	
<b>Sous total ILOT OUEST</b>	<b>182</b>	<b>111</b>	<b>61%</b>	<b>71</b>	<b>39%</b>			<b>182</b>	
ILOT EST - 1	50	35	70%	15	30%	2013	2017	50	
ILOT EST - 2	50	36	72%	14	28%	2014	2018	50	
<b>Sous total ILOT EST</b>	<b>100</b>	<b>71</b>	<b>71%</b>	<b>29</b>	<b>29%</b>			<b>100</b>	
<b>Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE</b>	<b>282</b>	<b>182</b>	<b>65%</b>	<b>100</b>	<b>35%</b>			<b>282</b>	<b>0</b>
<b>ACCOMPAGNEMENT DE L'OFFRE CONSTRUITE EN ACCESSION SUR LE SITE (estimations)</b>									
11, rue de l'Oratoire	10	7	70%	3	30%	2014	2017		10
21, rue Royet	35	24	69%	11	31%	2014	2016		35
51, rue Coste	31	22	71%	9	29%	2015	2018		31
<b>Total ACCOMPAGNEMENT</b>	<b>76</b>	<b>53</b>	<b>70%</b>	<b>23</b>	<b>30%</b>			<b>0</b>	<b>76</b>
<b>Total général</b>	<b>358</b>	<b>235</b>	<b>66%</b>	<b>123</b>	<b>34%</b>			<b>282</b>	<b>76</b>
								79%	21%

En annexe 3 : le bilan habitat annuel des démolitions et des constructions des logements sociaux neufs.

## **V. Le processus de relogement mis en place par l'Opac du Rhône pour assurer un relogement de qualité**

Le processus de relogement mis en place par l'Opac du Rhône vise à répondre aux principes définis dans la charte de relogement, signée à l'échelle de l'agglomération, et aux critères définis par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en matière de relogement.

L'Opac du Rhône s'engage à :

- Garantir à tous les locataires dans le cadre du relogement le maintien du coût du logement (loyer + charges – APL) à type de logement similaire
- Assurer un traitement individualisé de chaque situation dans un souci d'équité pour l'ensemble des ménages dans le cadre du relogement
- Appliquer en matière de relogement la charte du Grand Lyon et respecter les engagements qualitatifs du règlement général de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

### **1. Organisation de l'Opac du Rhône**

- Réalisation du diagnostic social, des besoins en relogement et du plan de relogement en association avec les partenaires par un prestataire externe - Constitution d'une «équipe relogement» au sein de l'agence de Caluire et Cuire composée

- D'une conseillère sociale détachée spécifiquement pour cette mission,
- D'une chargée de clientèle,
- D'un chargé de site responsable des visites de logements et du suivi des travaux dans les nouveaux logements.

Cette équipe sera animée par le directeur de l'agence et bénéficiera de l'appui de l'ensemble des autres collaborateurs.

- Mise en œuvre du relogement assurée par l'équipe de relogement pendant toute l'opération et après le relogement.

- Réalisation d'une mission de suivi «post relogement» réalisée par un prestataire externe après consultation.

>Pour coordonner, piloter l'ensemble du dispositif de relogement et afin d'apporter appui et conseils aux équipes relogement, l'Opac du Rhône, depuis 2003, s'est doté d'une mission « ingénierie sociale » à vocation transversale. Cette mission a également en charge l'homogénéisation des pratiques de l'ensemble des intervenants internes, la capitalisation des bonnes expériences, le pilotage et le suivi des conventions inter – bailleurs.

L'Opac du Rhône désigne également un chef de projet qui a en charge le pilotage et la coordination interne à l'Opac du Rhône de l'ensemble de l'opération Il assure également le lien entre l'ensemble des intervenants et partenaires du projet de renouvellement urbain (cf annexe 4).

## **2. La démarche de relogement**

### **La réalisation du diagnostic social**

Le diagnostic social a été lancé auprès des familles de la résidence de Montessuy en collaboration avec l'équipe relogement de l'agence de Caluire et Cuire de l'Opac du Rhône. A partir des éléments recueillis sur le peuplement des résidences et les souhaits des ménages en matière de relogement (localisation, typologie), un plan de relogement a été élaboré par l'Opac du Rhône et présenté aux partenaires et financeurs de l'opération.

Le diagnostic social a veillé à identifier les contraintes financières et les besoins spécifiques des ménages afin de proposer un logement adapté, d'être en mesure de respecter la réglementation et les règles de l'ANRU en matière de relogement ; conformément à la Charte de concertation avec les locataires de l'Opac du Rhône signée en 2004.

Le plan de relogement présente les moyens que mobilise l'Opac du Rhône pour réussir l'opération de relogement : mobilisation de l'offre de logements, accompagnement et suivi social des ménages, prises en charges des dépenses,....

### **La mise en œuvre du relogement**

Pendant toute la durée du relogement, la conseillère sociale est chargée de faire des propositions de logements selon les opportunités qui se présentent et ce au regard des souhaits des ménages.

Il convient de noter que préalablement à toute proposition, une simulation APL est réalisée par la conseillère sociale afin de vérifier la viabilité technique et financière de la proposition.

L'équipe relogement réceptionne et traite toutes les propositions de logements effectuées par les agences de l'Opac du Rhône, les réservataires et les autres bailleurs.

Un protocole sur la nature des travaux d'embellissement du nouvel appartement devra être établi si nécessaire avec un accord écrit du locataire. Il sera cosigné par le propriétaire si le logement n'appartient pas à l'Opac du Rhône.

### **Engagement de la phase réglementaire du relogement :**

L'Opac du Rhône s'engage à réaliser le relogement en recherchant pour l'ensemble des ménages une solution amiable, cependant afin de garantir la reprise totale des logements en vue de la démolition, la phase réglementaire pourra être engagée environ un an avant l'échéance de chaque phase de démolition. Avant

l'engagement de la phase réglementaire, l'Opac du Rhône présentera un rapport motivé au comité de suivi des relogements

### **Le suivi et l'accompagnement social des familles**

En complément de l'accompagnement au relogement réalisé par la conseillère sociale de l'agence de l'Opac du Rhône, un travail est réalisé dans le cadre du groupe de suivi social. Ce dernier est composé des travailleurs sociaux locaux. Il se chargera de réaliser un diagnostic partagé, d'identifier notamment les familles en difficulté qui nécessitent un accompagnement et de mettre en place les actions nécessaires.

De plus, un prestataire externe pourra être sollicité pour venir en appui de la conseillère sociale et intervenir auprès des familles identifiées dans le cadre du groupe de suivi social.

L'accompagnement des locataires par l'équipe de l'agence de l'Opac du Rhône pendant le relogement, consiste à prendre en charge les points suivants :

- les différentes démarches administratives (changement d'adresse, nouveau dossier APL, etc...),
- les diverses fermetures et ouvertures de compteurs et les abonnements (EDF - GDF - EAU - PTT),
- les branchements et installations de divers équipements (cuisinières...),
- la mise à disposition d'une aide pour de menus travaux pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite et/ou isolées (pose ampoules, accrochage lustres...),

En parallèle, la conseillère sociale de l'agence ou les partenaires sociaux prennent en charge l'accompagnement nécessaire à l'appropriation du nouvel espace de vie.

### **Les conditions matérielles du relogement**

La prise en charge par l'Opac du Rhône de l'intégralité des frais liés au relogement est l'une des clés de la réussite des relogements. Elle concerne :

- Les travaux de remise en état, de propreté et d'embellissement des logements
- Le déménagement. Les frais de déménagement sont directement réglés par l'Opac du Rhône.
- Les frais de réinstallation : un forfait de 120€ couvre les frais des divers transferts et abonnements (électricité, gaz, téléphone, compteur d'eau, transfert de courrier, autres frais) Si le montant de ces dépenses est supérieur, l'Opac du Rhône prend en charge la différence sur présentation des justificatifs.
- Le transfert ou remboursement du dépôt de garantie + prise en charge de la nouvelle caution si nécessaire
- Concernant les dettes de loyers, une régularisation de la situation des locataires avant le relogement fait l'objet d'une négociation de plan d'apurement de la dette , de la constitution et du suivi de dossier FSL et d'endettement

Ces conditions financières s'appliquent également pour les décohabitants excepté ce qui concerne les travaux d'embellissement (uniquement les travaux de remise en état et de propreté) et le transfert ou remboursement du dépôt de garantie (sans objet)

### **Le suivi post relogement**

Au fur et à mesure des relogements, et environ 6 mois après, une mission spécifique sera confiée à un cabinet externe pour réaliser des entretiens (enquêtes de satisfaction) en vue de la mise place du suivi post relogement. Cette visite permet surtout de vérifier, avec la famille, la pérennité du relogement et leur intégration dans leur nouvel environnement (nouveau quartier, nouvelle résidence et nouveau logement).

A l'issue de cette mission, les éventuelles familles identifiées en difficulté avec leur environnement bénéficieront d'un accompagnement social renforcé pouvant déboucher, dans les cas les plus problématiques, sur un nouveau relogement.

### **Une information personnalisée de chacun des locataires**

Suite au diagnostic social, c'est à l'occasion de rencontre individuelle avec les ménages, que la conseillère sociale présentera :

- la solution de relogement proposée (le quartier, l'environnement, le logement, la typologie, la surface, le loyer, les provisions de charges) ;
- l'estimation de la future aide au logement et l'examen de la situation financière du ménage ;
- les dates de visites ;
- le déroulement du relogement si la proposition convient au ménage et ce après accord de la commission d'attribution des logements ;
- les dates d'interventions en cas de travaux
- etc....

Chacune de ces rencontres permet également d'actualiser certaines données concernant les ménages, dont les caractéristiques, les souhaits ou contraintes qui ont pu évoluer.

## **VI. Le dispositif de pilotage et de conduite du projet**

### **1. Du projet urbain**

La conduite du projet est partenariale et organisée comme suit :

- Le comité de pilotage de la Ville de Caluire et Cuire est l'instance de validation des étapes d'avancement du projet urbain. Il réunit des représentants (élus et responsables de services) des institutions partenaires du projet : Le Grand Lyon, l'OPAC du Rhône, l'Etat et la Ville de Caluire et Cuire.
- Des groupes techniques urbains (GTU) seront mis en place pour la mise au point du projet et afin d'avancer techniquement, collectivement et de permettre à chaque partenaire d'avoir une vue d'ensemble sur l'avancée du projet et faire remonter les informations aux décideurs. Seront associés les techniciens des partenaires présents au comité de pilotage du CUCS.

### **2. Du relogement**

Pour piloter le relogement, le dispositif suivant est mis en place (cf annexe 4):

- Un Comité de pilotage, présidé par M. le Député-Maire, réunit l'ensemble des partenaires de l'opération. Il valide le déroulement des relogements et facilite la mobilisation de l'inter-bailleurs et des réservataires. Il permet également de traiter les points de difficultés qui n'auraient pas été résolus au niveau plus opérationnel. Il a pour mission d'assurer le pilotage global. Il se réunira une fois par an.
- Un comité de suivi des relogements, co-animé par la Ville de Caluire et Cuire et l'Opac du Rhône, se réunit tous les deux mois pour suivre la mise en œuvre des relogements.
- Un groupe de suivi social, animé par l'OPAC du Rhône et qui réunit les acteurs sociaux locaux et la conseillère sociale de l'équipe relogement de l'agence de Caluire et Cuire de l'Opac du Rhône.

### **3. Modalités de concertation**

Divers temps d'échange ont déjà été organisés avec les locataires de la résidence Montessuy.

3 réunions avec les locataires ont déjà eu lieu :

- 24 juin 2009 : lancement de la démarche « projet urbain » par la réalisation d'une enquête auprès de tous les locataires pour établir le diagnostic social, technique et urbain du quartier Montessuy –Pasteur
- 18 février 2010 : annonce de l'engagement d'une réflexion pour un projet de renouvellement urbain et de requalification du quartier
- 7 décembre 2011 : présentation du projet urbain et habitat du quartier nécessitant la reconstitution - démolition de la résidence selon un phasage dans le temps et annonce de l'engagement des enquêtes préalables au relogement (en janvier 2012).

Pendant toute la durée opérationnelle du projet urbain les modalités de concertation suivantes seront mises en place

- réunion de restitution du diagnostic social et éléments du plan de relogement : échange avec les habitants
- des réunions publiques d'état d'avancement du projet et d'écoute des habitants

#### **4. Les outils de communication**

Des journaux d'information seront distribués à l'issue de réunions publiques ou des divers évènements (lancement d'une phase de démolition, de travaux d'aménagement, de construction des programmes immobiliers neufs).

Une permanence a été mise en place pendant la durée du diagnostic social et sera reconduite pendant toute la durée de l'opération de relogement. La fréquence des permanences sera adaptée en fonction des temps du projet pouvant aller si nécessaire jusqu'à une par semaine. Elle sera tenue par les collaborateurs de l'équipe relogement de l'agence sur site pour offrir une proximité et une disponibilité maximale.

Pendant le temps du projet, les locataires peuvent être accueillis tous les jours à l'agence de l'Opac du Rhône de Caluire située au 5 rue Jean Moulin à côté de la mairie.

## VII. L'échéancier de l'opération

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

### Etape 1 : Année 2012, le montage opérationnel et la validation

- Réalisation du diagnostic préalable au relogement, validation du plan de relogement et engagement de la phase opérationnelle du relogement
- Mise au point définitive du projet urbain sur l'îlot Ouest et validation des principes de composition urbaine sur l'îlot Est
- Validation et signature du protocole habitat, dépôt du dossier de demande d'autorisation administrative de démolir les 282 logements sociaux
- Signature des contrats préliminaires pour l'acquisition des 78 logements sociaux aux promoteurs rue Painlevé et des compromis de cession des droits à construire pour les programmes en accession privée de l'îlot Ouest
- Engagement de la procédure de déclassement du domaine communautaire nécessaire aux projets immobiliers et à son rachat par l'Opac du Rhône
- Démarrage des travaux des programmes immobiliers 6ème SENS îlot Branly et îlot Sud et MARIGNAN îlot Sud

### Etape 2 : 2013 – 2015, l'engagement de la phase opérationnelle

- Arrêt du projet urbain de l'îlot EST au 1er semestre 2013 et intégration dans la révision du PLU
- Relogement opérationnel avec priorité aux locataires de l'îlot Ouest
- Livraison des 78 logements en VEFA fin 2014 début 2015 et fin du relogement îlot Ouest
- Démolition des 110 logements de l'îlot ouest en 2015 en deux phases (cf annexe 3)
- Programmation puis démarrage du programme locatif social Opac du Rhône de 74 logement (îlot Ouest – B) au 3ème trimestre 2015
- Réalisation par le Grand Lyon des travaux de restructuration de la rue Painlevé secteur Ouest
- Engagement des travaux préparatoires (démolition) de mise en valeur de la « CASEMATE » par la Ville de Caluire et Cuire en 2015 et finalisation de l'ensemble paysager sur 2016
- Programmation de l'ensemble des opérations de logements sociaux sur site et hors site et démarrage des opérations hors site 11 rue de l'Oratoire et 21, rue Royet

### Etape 3 : 2016 – 2018, la fin du relogement, l'achèvement du programme immobilier et urbain

- Engagement des travaux en 2016 des trois autres programmes immobiliers de l'îlot Ouest ( C-D-F accession privée et E locatif social) : livraison en 2018
- Engagement des travaux en 2016 de l'opération de logement social du 51bis rue Coste

- Fin prévisionnelle du relogement îlot Est en 2018
- Démolition en 2 ou 3 phases des 172 logements de l'îlot Est en fonction de l'avancement du relogement
- Lancement en 2 ou 3 phases des programmes immobiliers de l'îlot Est dès le second semestre 2016 jusqu'à fin 2017.
- Réalisation par le Grand Lyon des travaux de restructuration de la rue Painlevée secteur Est et d'aménagement de la place Calmette
- Réalisation par la Ville de Caluire et Cuire des travaux d'aménagement des espaces publics de l'îlot Ouest (espaces verts central, rue Branly déclassée et parvis « casemate »), sous réserve d'inscription à la PPI communale
- Livraison des programmes immobiliers de l'îlot Est de fin 2017 à mi-2018

## **VIII. L'engagement des partenaires**

### **L'Opac du Rhône**

- Réaliser le programme de reconstitution sur site et hors site
- Reloger les 250 familles dans le cadre d'un suivi partenarial et dans les mêmes conditions financières que pour le programme ANRU de l'agglomération lyonnaise et selon les modalités et prescriptions de la charte du relogement du Grand Lyon
- Démolir les 282 logements locatifs sociaux de la résidence Montessuy
- Céder les droits à construire après démolition pour la réalisation du programme immobilier objet du présent protocole
- Déposer les dossiers de demande de financement pour la reconstitution de l'offre démolie en financement PLUS et PLAI en respectant le taux final minimum de 35 % de PLAI

### **La Ville de Caluire et Cuire**

- Vendre ou échanger son foncier nécessaire au projet immobilier et acheter ou échanger l'emprise des futurs espaces publics de son domaine de compétences
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions relevant de ses compétences et notamment le programme de mise en valeur de la « casemate » et des espaces publics paysagers (espaces verts de la rue Branly reliée à la voie verte, axe vert, cheminement doux, parvis de la casemate), dans le cadre de son budget d'investissement pluriannuel

### **Le Grand Lyon**

- Modifier et réviser le PLU pour permettre la réalisation du projet immobilier et urbain
- Déclasser les emprises publiques du domaine communautaire nécessaires à la réalisation du projet immobilier et urbain et céder les emprises déclassées à l'Opac du Rhône et à la Ville de Caluire et Cuire
- Assurer la maîtrise d'ouvrage de la requalification de la rue Painlevé et de la Place Calmette, dans le cadre de la PPI

### **Le Grand Lyon / la DDT du Rhône**

- Financer en tant que délégataire des aides à la pierre de l'Etat les logements comptant pour la reconstitution de l'offre selon les modalités financières définies au paragraphe IV du présent protocole et ceux comptant pour l'accompagnement du programme en accession privée selon les règles de financement en vigueur au moment du dépôt des dossiers pour les opérations concernées.

### **Le Conseil Général**

- Contribuer à offrir un accompagnement et un suivi social de qualité aux locataires à reloger en participant aux différentes instances de suivi du relogement (comité de pilotage, comité technique et groupe de suivi social) et par la mobilisation des services de la Maison du Département du Rhône
- Il est à noter que les fonds propres de l'Opac du Rhône pour le programme de 282 logements neufs comptant pour la reconstitution de l'offre démolie et estimés à 9 millions d'euros proviennent de la dotation annuelle du Conseil Général pour le développement de l'offre de l'Opac du Rhône (convention triennale).

## IX. Signataires

Lyon, le	
Pour l'État, Le Préfet de la Région Rhône Alpes ou son représentant	Pour la Communauté Urbaine de Lyon, Le Président ou son représentant
Pour la Ville de Caluire Le Maire de Caluire ou son représentant	Pour le Conseil Général, Le Président ou son représentant
	Pour l'OPAC du Rhône, Le Directeur Général ou son représentant

## Annexe 1 : Synthèse du diagnostic social et des premiers éléments du plan de relogement présentée en comité technique partenarial le 31/05/2012

Le diagnostic social a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé de janvier à mars 2012 auprès de l'ensemble des locataires de la résidence Montessuy permettant d'avoir une vision fine des caractéristiques de ménages. Il recense les besoins en relogement permettant d'aboutir au plan de relogement.

L'offre de logement est constituée essentiellement de petits logements, sans confort et occupés à 58 % par des personnes seules avec une proportion importante de personnes âgées. Une partie des logements est occupée par un socle de locataires présents depuis plus de 10 ans, pour certains depuis l'origine et une partie par des locataires qui restent deux à trois ans le temps de trouver une autre solution de logement

**2. Occupation sociale**

Extraction entrepôt GL - Valeur juin 2012

Composition familiale :						
	Personnes seules	Mono-parentaux	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Autres ménages	Total
Nb de ménages	145	38	23	20	5	231
en % des ménages	63%	16%	10%	9%	2%	100%

Ancienneté d'occupation :				
	< 3 ans	3 à 10 ans	> 10 ans	Total
Nb de ménages	46	94	91	231
en % des ménages	20%	41%	39%	100%

Age du titulaire du bail :						
	< 30 ans	30-50 ans	50-65 ans	65-80 ans	80 ans et +	Total
Nb de ménages	13	83	64	49	22	231
en % des ménages	6%	36%	28%	21%	10%	100%

Activité professionnelle :						
	Emploi stable	Emploi précaire	Sans emploi	Retraite	Autre	Total
Nb de ménages	50	19	30	81	51	231
en % des ménages	22%	8%	13%	35%	22%	100%

Aides au logement (APL / AL) :	
Nb bénéficiaires :	135
Montant total en € :	26 462,03 €
Montant moyen en € :	196,02 €

Ressources (par rapport au plafond) :						
	< 40%	40 à 60%	60 à 100%	100 à 120%	> 120%	Total
Nb de ménages	116	46	58	8	2	230
en % des ménages	50%	20%	25%	3%	1%	100%

Aides au logement (APL / AL) :	
Nb de ménages sous plafond PLAI	162
en % des ménages à ressources connues	70%

### Synthèse des profils des ménages issue du diagnostic social réalisé au premier trimestre 2012

- ☒ Une part importante de personnes seules : 62%, soit 147/237.
- ☒ Seulement près d'un quart de ménages avec enfants (66/237) :
  - 59.1% de familles monoparentales (39/66),
  - et 40.9% de couples (27/66).
- ☒ Un total de 399 personnes : 288 adultes et 111 enfants.
- ☒ Une moyenne d'âge de 55 ans pour les titulaires et de 44 ans pour les conjoints.
- ☒ 38.8% des titulaires sont âgés de plus de 60 ans, dont près de 20% âgés de plus de 70 ans :
  - 37.9% (90/237) sont âgés de 40 à 60 ans ;

- 23.2% (55/237) sont âgés de moins de 40 ans, dont 8% âgés de moins de 30 ans ;
- Parmi les 47 titulaires âgés de plus de 70 ans, 6 ont plus de 90 ans (1 est âgé de 100 ans).

☒ 50% des conjoints sont âgés de moins de 40 ans, dont près de 28% âgés de moins de 30 ans (14/50) :

- 28% (14/50) sont âgés de 40 à 60 ans ;
- 22% (11/50) sont âgés de plus de 60 ans, dont 4 âgés de plus de 70 ans.

☒ Un total de 111 enfants ; soit une moyenne de 1.7 enfant(s) par ménage, ayant des enfants vivant au domicile.

- 57.6% des ménages ont 1 seul enfant ;
- 27.3% ont 2 enfants ;
- Seulement 5 familles nombreuses : 3 ménages avec 4 enfants, et 2 avec 5 enfants.

☒ Une moyenne d'âge de 14 ans pour les enfants (110 répondants).

- 29.1% sont de jeunes enfants (âgés de moins de 7 ans) ;
- 26.4% sont des préadolescents ou adolescents âgés de 11 à 18 ans ;
- 30.9% sont âgés de plus de 18 ans, dont 10.9% âgés de plus de 25 ans.

# CALUIRE

## PLATEAU NORD

### Le contexte communal

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

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

Soumise à la loi SRU : OUI

Population		
Population (RP 2007) :	41 010	Le niveau de population baisse alors que le nombre de ménages augmente. Le vieillissement de la population devient une préoccupation importante avec plus de 30% des ménages dont le chef a plus de 65 ans (plateau nord : 28% et Grand Lyon : 23%). Alors que 52% des ménages sont modestes, le revenu net moyen se situe à 30 235 €, au-dessus de la moyenne du Grand Lyon (24 316 €). Par contre, le revenu médian par unité de consommation est de 21 916 € et a évolué de 2.4% contre 3.2% pour celui du Grand Lyon (18 685 €).
Population (R6P 1999) :	41 233	
Évolution annuelle de la population entre 1999 et 2007 :	-0.07%	
Solde migratoire 99-07 :	-0.56%	
Solde naturel 99-07 :	0.48%	
Ménages RP07 :	18 921	
Évolution annuelle des ménages entre 1999 et 2007 :	0.7%	
Taille des ménages RP 07 :	2.12	
Revenus (DGI 2007) :	30 235	
Évolution 2006-2007 (e constants) :	2.3%	
Allocataire CAF à bas revenus 31/12/09 (CAF) :	1 620	
Bénéficiaire du RSA au 31/12/09 (CAF) :	774	
Age du chef de ménage (RP 2007) :		
Part des - de 25 ans :	3.1%	
Part des + 65 ans :	30.4%	
Part des 80 ans et plus :	9.5%	
Parc de logements		
Résidences principales (DGI 2009) :	19 531	Un parc où le locatif est minoritaire, malgré le caractère central de la commune, et dont la part de logement sociaux demeure encore insuffisante malgré les efforts de construction.
Évolution récente (DGI 2005-2009) :	1.1%	
Part des logements individuels (RP 2007) :	16%	
Part des logements collectifs (RP 2007) :	84%	
Part des logements inconfortables (RP 2007) :	0.6%	
Logements desservis par un ascenseur (RP 2007) :	57.3%	
Taux de logements sociaux (SRU 2009) :	16.3%	
Taux de locataires privés (RP 2007) :	29.1%	
Taux de propriétaires occupants (RP 2007) :	54.0%	

## PLATEAU NORD | CALUIRE

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

## Les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

## Le programme d'action

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

**Avoir une meilleure maîtrise du potentiel foncier**  
 Les capacités résidentielles de la commune 20011/2013

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

→ **Les leviers d'action**

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

**Répondre aux besoins prioritaires en logement**

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

*Bilan et engagements SRU*

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

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

Engagements SRU 2008-2010	
Objectif théorique	Engagements
113	145

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

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

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

*Engagements de programmation de logements sociaux 2011-2013*

674 logements sociaux sont attendus sur la période, comprenant :

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

*Produire une offre locative sociale plus conforme aux besoins*

**Des produits adaptés à la demande :**

Les produits PLAI et PLUS constituent réellement une offre locative sociale. Ils offrent des logements locatifs accessibles au plus grand nombre des ménages résidents dans le secteur Plateau Nord : 52% des ménages de la commune sont éligibles aux logements financés en PLUS/ PLAI et 85% des demandeurs en attente rentrent dans les plafonds PLAI.

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

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

La production de logements est à orienter en conséquence.

**Une offre à répartir géographiquement au sein de la commune**

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

**→ Les leviers d'action**

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

- Définir des périmètres de vigilance pour renforcer la réactivité et poursuivre l'action foncière mise en œuvre par la Communauté urbaine en faveur du logement social : prospection, acquisition amiable ou préemption de biens fonciers ou immobiliers, remis à disposition des opérateurs HLM.
- Promouvoir le développement d'opérations mixtes promoteurs privés/opérateurs HLM par la négociation en amont auprès des opérateurs. Ceci se fait au travers de l'inscription, lorsque cela est nécessaire, d'emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale au titre de l'art L 123 -2 du code de l'urbanisme (pourcentage imposé de logement social à réaliser). Une dizaine d'emplacements réservés ont été créés depuis 2008.
- Augmenter la part du logement social et très social dans les programmes habitat des opérations d'aménagement urbain, avec un effort particulier sur le PLUS et le PLAI.
- Généraliser la prise en compte du référentiel « habitat durable » du Grand Lyon afin de limiter les charges locatives et d'améliorer la solvabilisation des locataires (PAE du Centre).
- Etudier la mise en place par la Ville d'un droit de préemption renforcé

### EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

La commune étant concernée, au titre de la loi SRU, par des objectifs de production de logements sociaux, le droit de préemption sera donc motivé par la création de ce type de logements, tels que défini par la loi. Le cas échéant, le ténement préempté pourra supporter une opération 100% logement social ou une opération mixte comportant au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

#### Faciliter des modes complémentaires de production de logement social

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

#### Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre de logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires Des parcours résidentiels contraints

L'évolution des prix de l'habitat des dernières années, tant en neuf que dans l'ancien conduit à la mise en difficulté de typologies de ménages pouvant jusqu'alors se loger dans le parc ordinaire.

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

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

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

Il convient alors de :

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

#### → Les leviers d'action

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

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

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

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

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

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

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

### Généraliser le référentiel « habitat durable »

dans les fonciers maîtrisés dans ses deux dimensions : critères techniques et management environnemental.

### Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant

#### Parc privé

Des besoins ponctuels existent et pourront être traités en s'appuyant sur la MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence.

#### Parc HLM

Un projet actuel de résidentialisation des espaces extérieurs des Bruyères :

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

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

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

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

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

La consultation des entreprises est prévue fin 2010.

Le démarrage des travaux est prévu au premier trimestre 2011 et la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

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

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

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

### Prendre en compte des besoins en logement atypiques ou temporaires

#### Habitat adapté

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

#### Gens du voyage

Une aire d'accueil de 14 places est ouverte depuis 2007.

#### Hébergement temporaire

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

### Traiter les situations de mal logement dans le parc existant

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

## Caluire

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

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

## PLATEAU NORD | ANNEXES

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

### ■ Projets de logements sociaux connus en programmation future

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

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

## Rillieux-la-Pape

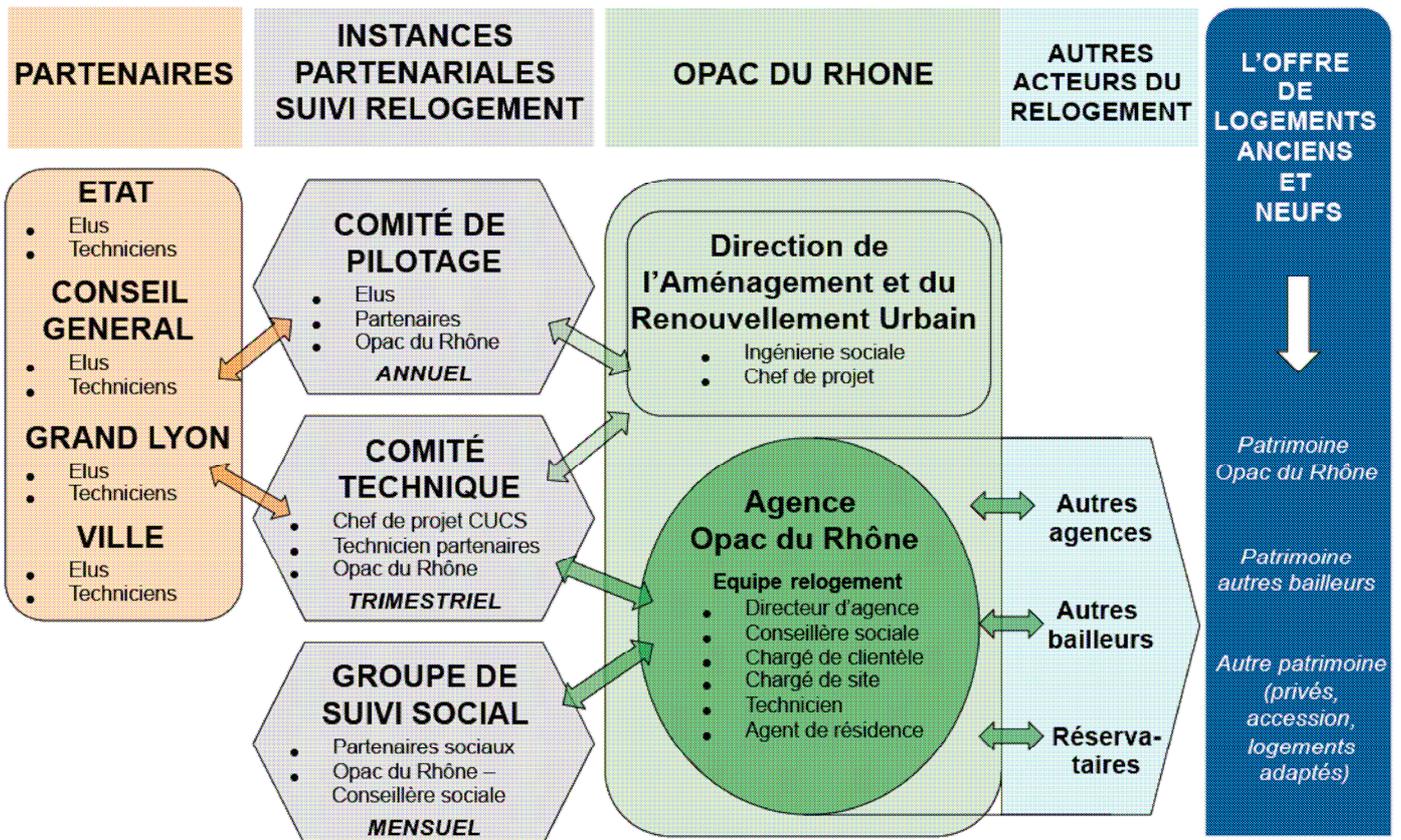
### ■ Détail des projets de logements sociaux connus en programmation 2011-2013

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

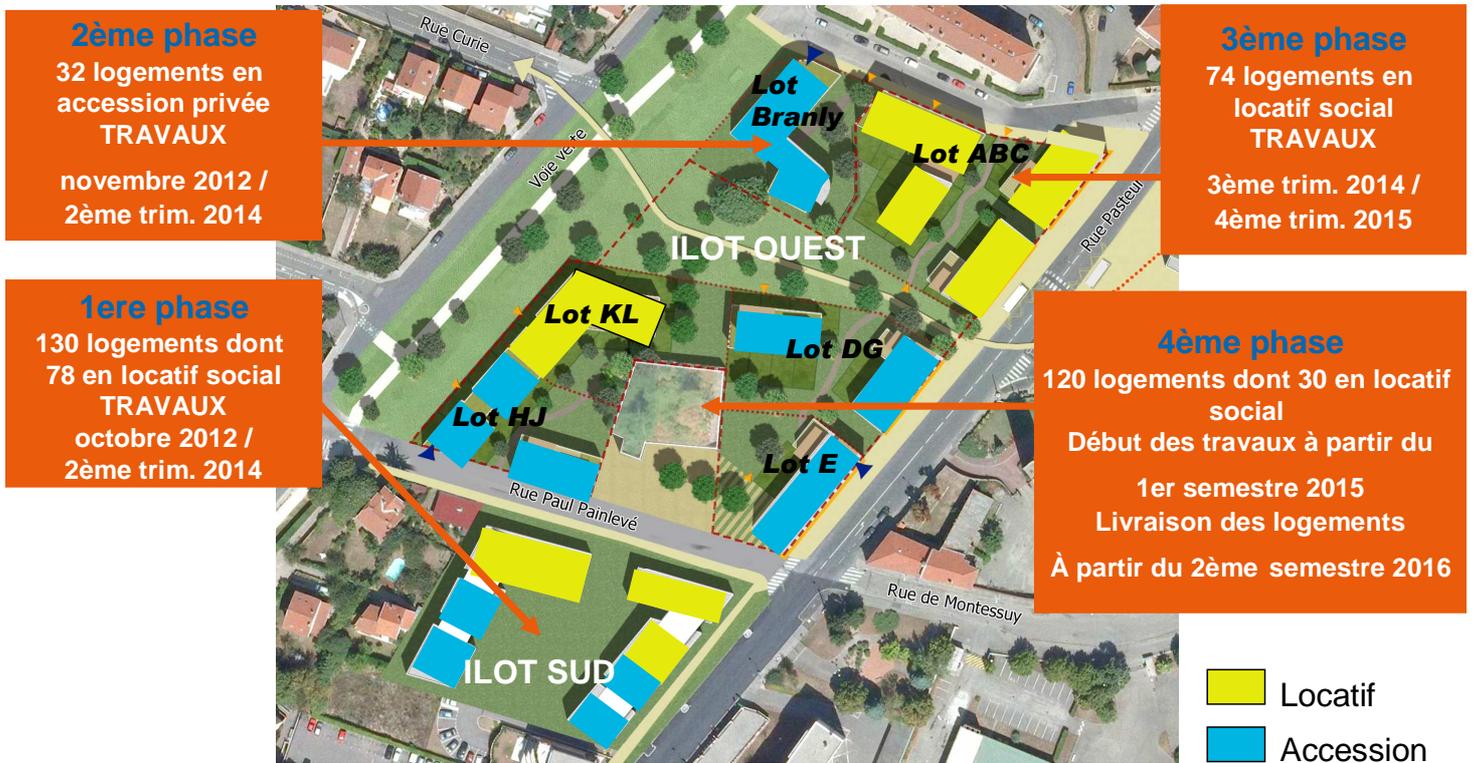
Annexe 3 : Bilan habitat : démolition / reconstruction neuve

Programmes	Echéancier (dates OS pour les démolition et de livraison pour les logts neufs)							TOTAL
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	<b>DEMOLITION (date OS Travaux)</b>							
2 bât. ILOT OUEST	56							56
1 Bât. ILOT OUEST		54						54
2 Bât. ILOT EST			50					50
2 Bât. ILOT EST				68				68
2 Bât. ILOT EST					54			54
<b>TOTAL DEMOLITION</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282</b>
<b>Logts ACCESSION ( date de livraison)</b>								
<b>Nbre total logts</b>	84	20	45	30	50	25	0	254
<b>RATTRAPAGE LOI SRU (30 % des logts privés construits sur site)</b>	25	6	14	9	15	8	0	76
<b>TOTAL LOGEMENTS SOCIAUX A PRODUIRE</b>	<b>81</b>	<b>60</b>	<b>64</b>	<b>77</b>	<b>69</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>358</b>
<b>PROGRAMMES LOGEMENTS SOCIAUX PLUS - PLAI COMPTABILISES (date de livraison)</b>								
ILOT SUD (AEFA)	78							78
ILOT OUEST A-B-C		74						74
ILOT OUEST K-L			30					30
21 rue Royet			35					35
ILOT EST 1				50				50
11 rue de l'Oratoire				10				10
ILOT EST 2					50			50
31 rue Coste					31			31
<b>TOTAL LOGEMENTS SOCIAUX IDENTIFIES</b>	<b>78</b>	<b>74</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358</b>
<b>Bilan annuel</b>	<b>-3</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>-17</b>	<b>12</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	
<b>Bilan annuel cumulé</b>	<b>-3</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>-5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Besoins total logements sociaux générés par l'opération MONTESSUY :</b>								
Reconstitution logements démolis :			282					
Rattrapage loi SRU :			76					
<b>Total</b>			<b>358</b>					
Aujourd'hui 100 % des logements sociaux à produire sont identifiés dont :								
78 logements financés sur 2012								
104 seront demandés en programmation 2013								

Annexe 4 : Pilotage de l'opération



## Annexe 5 : Plans du projet



Plan projet des îlots ouest et est

