



GRAND PROJET DE VILLE LYON LA DUCHERE

PRESENTATION DU PROJET SAUVEGARDE

28 avril 2011



- **1 Présentation du contexte / Sauvegarde**
 - Localisation
 - Morphologie urbaine et architecturale
 - L'occupation sociale et locative
 - Bilan humain et bâti
- **2 Objectifs GRANDLYON HABITAT dans le Grand Projet**
 - A l'échelle du Grand Projet
 - A l'échelle de chaque projet
- **3- Présentation des projets Sauvegarde**
 - Démolition
 - Réhabilitation, résidentialisation
 - Constructions neuves
- **4- L'incidence des projets/ occupation sociale**
 - Démolition et relogements
 - Diversification des loyers
 - Constructions neuves et mixité

1 - LE CONTEXTE

Localisation

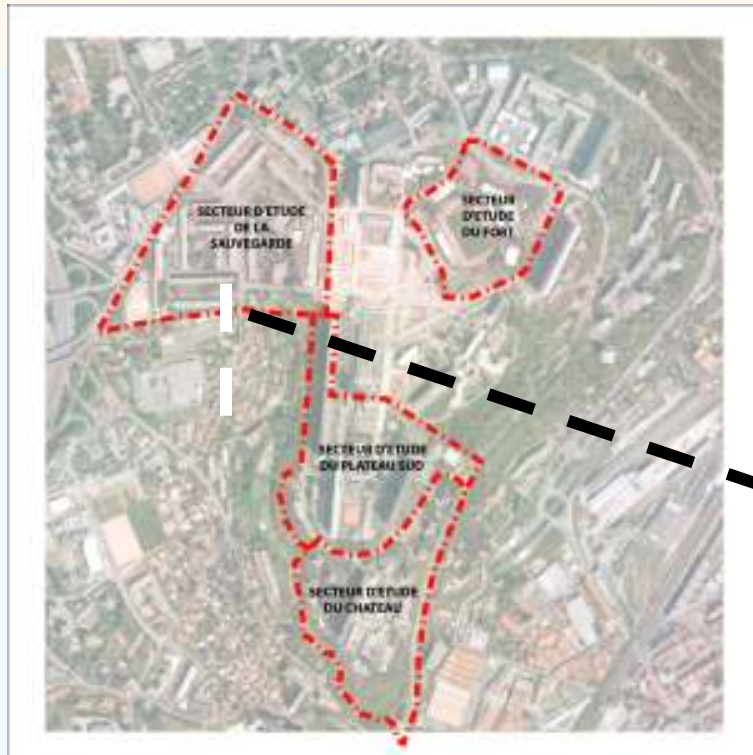
Morphologie urbaine et architecturale

L'occupation sociale et locative

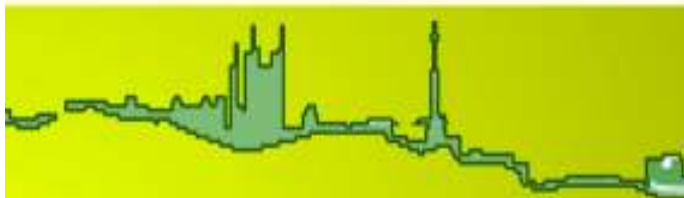
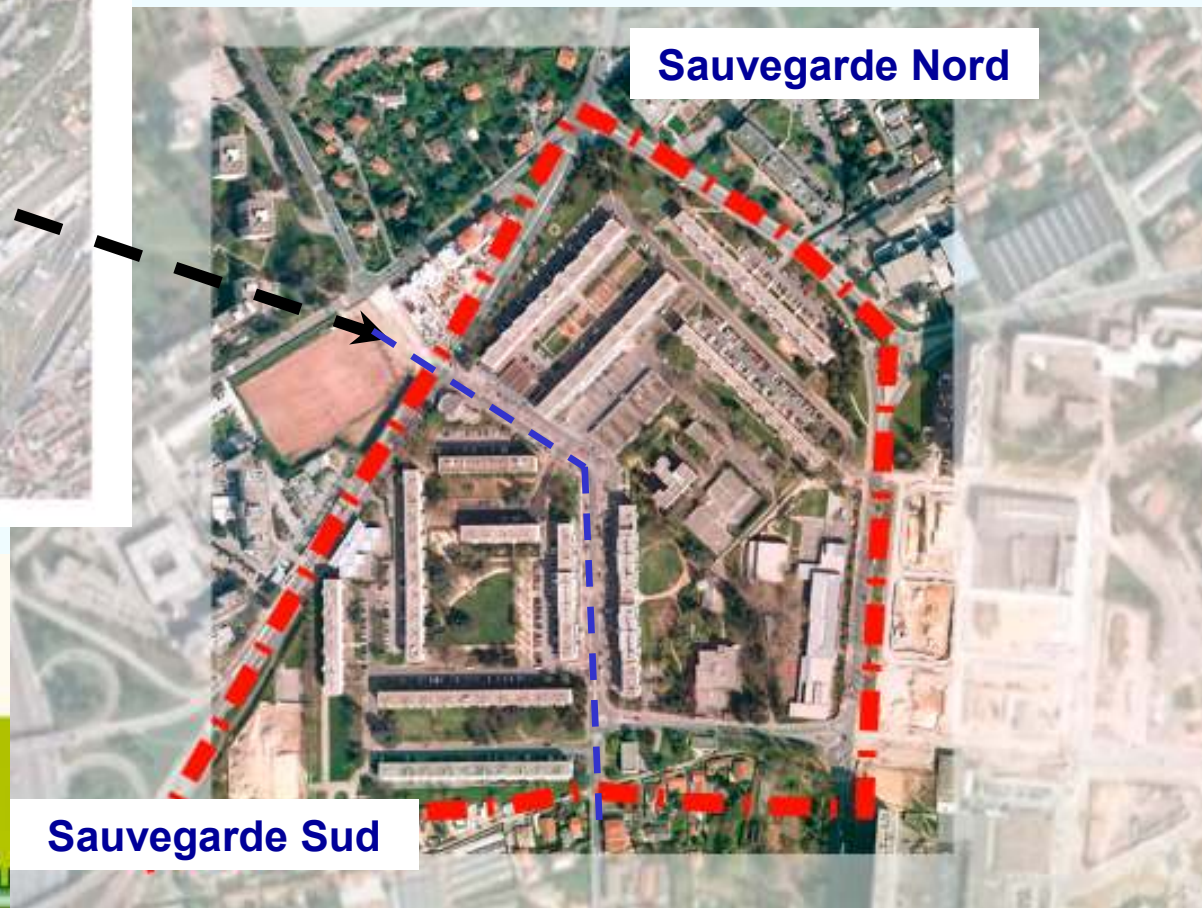
Bilan humain et bâti

1- Présentation du contexte

Le quartier de la Sauvegarde à la Duchère



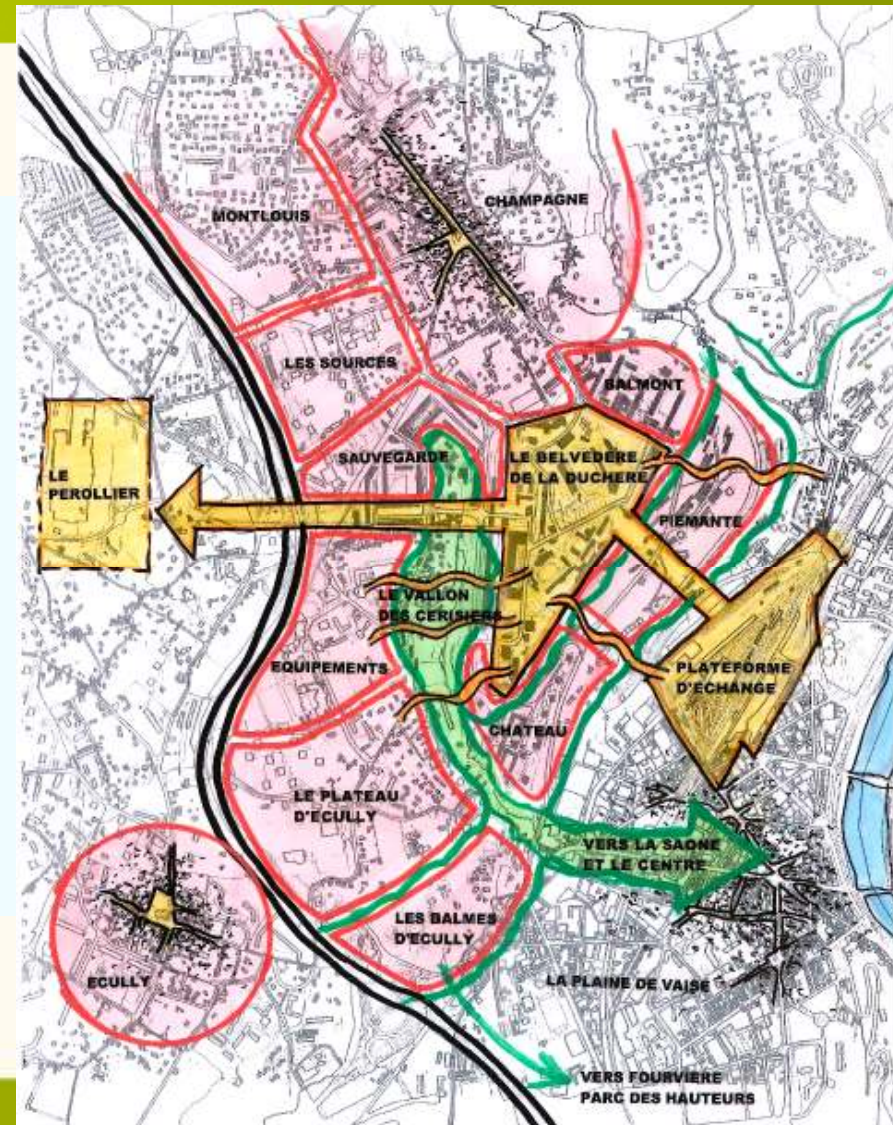
Un des cinq sous secteur de la Duchère
Situé en limite de communes résidentielles



1- Présentation du contexte

Une position favorable:

- Secteur en position de porte Ouest du quartier de la Duchère
 - Situation de carrefour
 - A proximité de l'autoroute A6
- Sur le plan des activités économiques :
 - à l'ouest, pôle technologique Techlid
 - à l'est, le pôle numérique de Vaise



1- Présentation du contexte

MORPHOLOGIE URBAINE ET ARCHITECTURALE

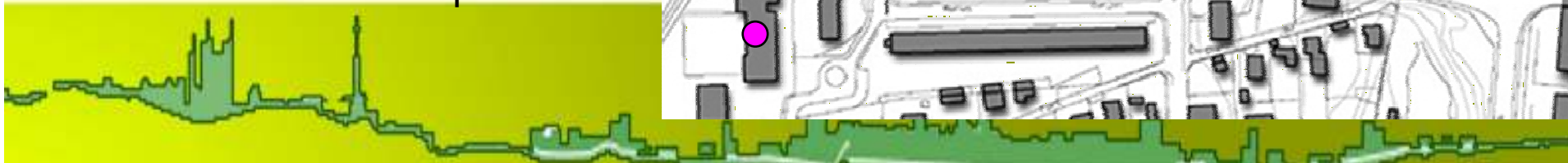
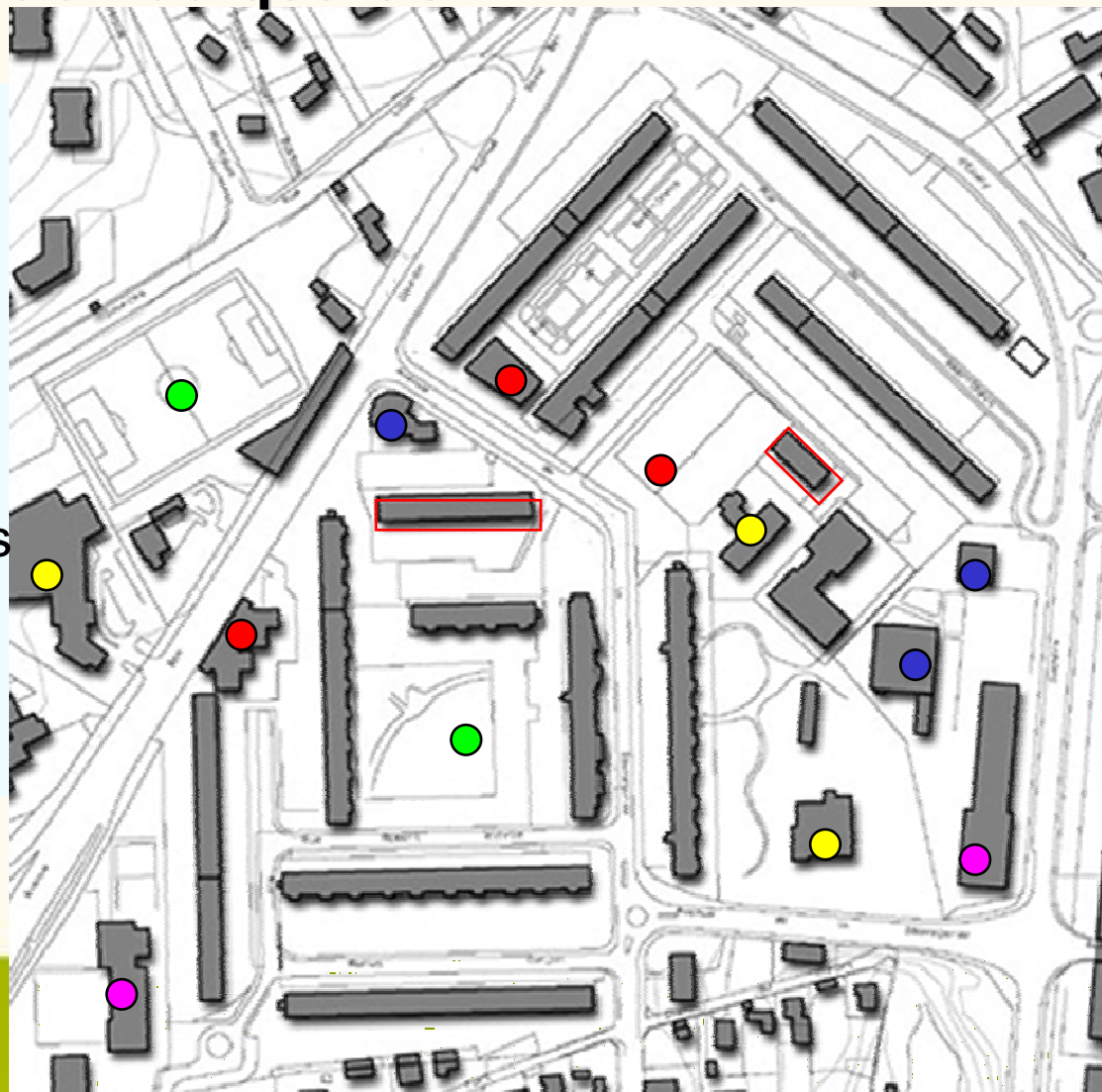
1- Présentation du contexte

La composition du quartier:

- 1046 logements
- 1004 logements sociaux = 92%
- 2550 personnes environ (1/4 des habitants de la Duchère)

Des équipements et des services de proximité

- Activités éco
- Social
- Ecoles
- Cultes
- Sportif



1- Présentation du contexte

La morphologie urbaine et architecturale du quartier:

- Construit au début des années 60
- Organisation spatiale typique de l'urbanisme des années 60:
 - Modèle architectural répétitif
 - Pas de distinction entre espaces publics et espaces privé/ immeuble
 - Des voies résidentielles en impasse
 - Stationnement aérien



1- Présentation du contexte

La morphologie urbaine et architecturale du quartier:

Modèle architectural répétitif:

barres de 100 logts

- R+5 avec RDC semi enterré: caves
- 5 étages de logements: 10 allées,
2 logements par palier



1- Présentation du contexte

La morphologie urbaine et architecturale du quartier:

Une trame logement répétitive: blocs de 2 allées de T2+T5 et T3+T4

Des surfaces habitables proches du neuf:

T2: 55 m²

T3: 72 m²

T4: 86 m²

T5: 104 m²

Les équipements à l'origine:

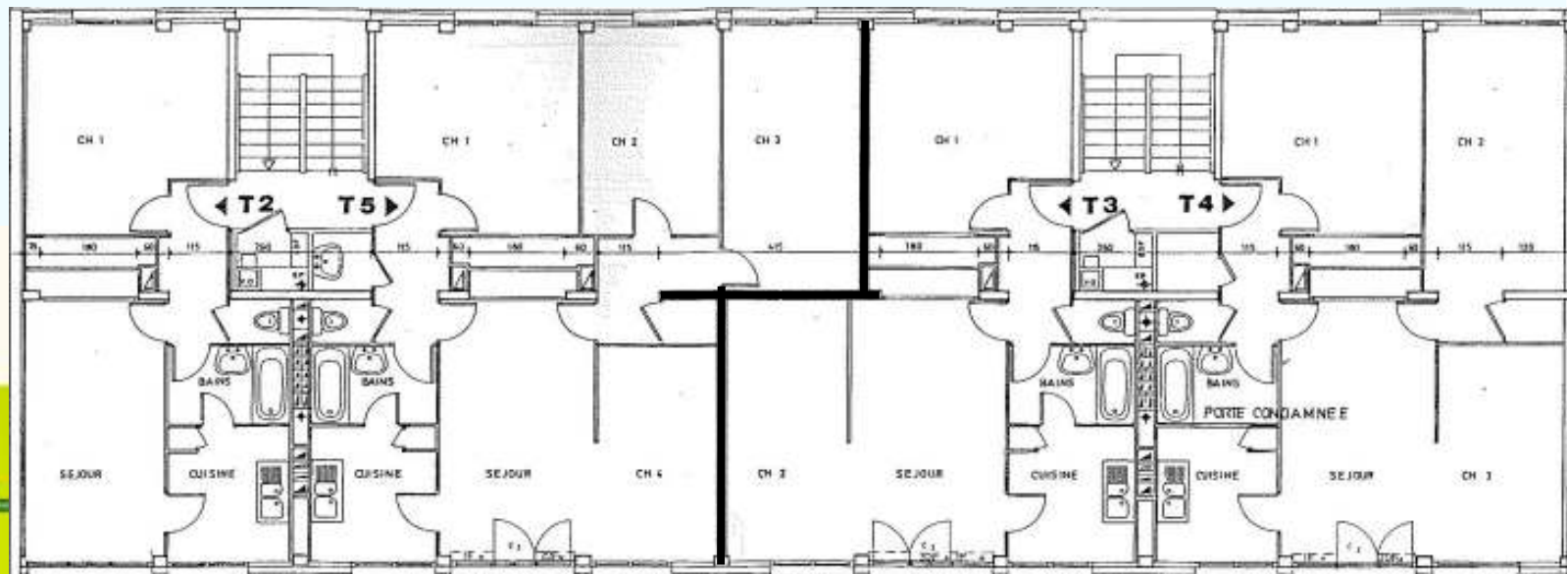
Pas d'ascenseurs

Des halls traversants

Vides ordures sur chaque paliers

Chauffage urbain par le sol

Eau chaude sanitaire/ chauffe bains gaz



1- Présentation du contexte

L'OCCUPATION SOCIALE ET LOCATIVE

1- Présentation du contexte

L'occupation sociale:

Une population jeune: 32% des habitants entre 0 et 19 ans

Mais aussi une **part grandissante de personnes âgées: 17% > 60 ans dont 5% > 75 ans**

Une population fragile:

- De plus en plus de familles monoparentales (17%) et familles nombreuses
- De faibles niveaux de ressources et des situations précaires:
revenu mensuel moyen/ ménage: 1 350 € moyen
- Un faible niveau de qualification
- Un niveau d'endettement souvent élevé

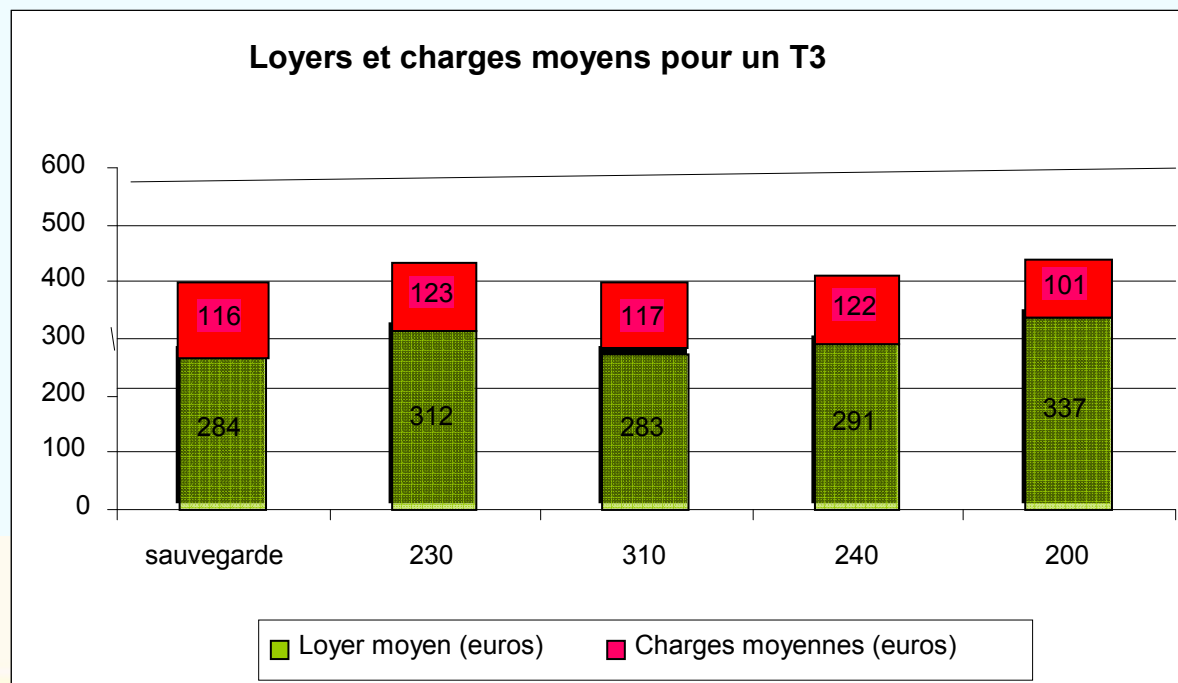
1- Présentation du contexte

La situation locative à la Sauvegarde:

- Un niveau de loyer globalement bas, donc attractif
- Les loyers les moins chers de la Duchère

Les typologies en %

	Nb en %	Loyer € /mois
T1	0.2%	186
T1 b	1.8 %	252
T2	22.8 %	230
T3	28.4 %	284
T4	24.5 %	322
T5	19.6 %	366
T6	2.7 %	425
T7	0.1 %	447



1- Présentation du contexte

La situation du logement social à la Sauvegarde:

- Un taux de vacance en diminution: 2, 4%
- Un taux de rotation en augmentation: 9.6%
 - Dont 25% de mutation sur le même quartier
 - et 21% ascension parcours résidentiel
 - Des arrivées provenant principalement de l'extérieur de la Duchère
- Un relatif renouvellement de la population qui coexiste avec un ancrage important
 - 19% des locataires titulaires d'un bail de 20 ans et plus...
(T5 principalement)
 - 27% d'emménagés récents

1- Présentation du contexte

BILAN HUMAIN ET BATI

1- Présentation du contexte

BILAN/ HUMAIN:

- Des familles qui ont un **sentiment de captivité**, pas de choix pour déménager... et en même temps des renouvellements importants de population qui limitent les accompagnements
- Mais aussi un **fort sentiment d'appartenance au quartier** avec la présence d'associations
- Une **pratique religieuse plus visible** qu'ailleurs, une perception de repli communautaire
- Un « **quartier sentinelle** » où les allers et venues ne passent pas inaperçues

1- Présentation du contexte

- **Sentiment de culs de sac** (les voiries qui ne débouchent pas), un quartier labyrinthe (pas de hiérarchisation des voies)
- Une **notion de « quartier » très prégnante** pour les habitants, pour les jeunes (important sentiment d'appartenir au sous-quartier, rares lieux d'échange, confrontation au collège), une influence pesante
- Une **mobilité faible des habitants** (enfants, jeunes, adultes, pour des loisirs ou autres activités)...
- ... une **volonté de sortir de la Sauvegarde** (jeunes avec des projets, jeunes filles...)

1- Présentation du contexte

- **BILAN / BATI:**

Une première vague de réhabilitation entre 1988 et 1998

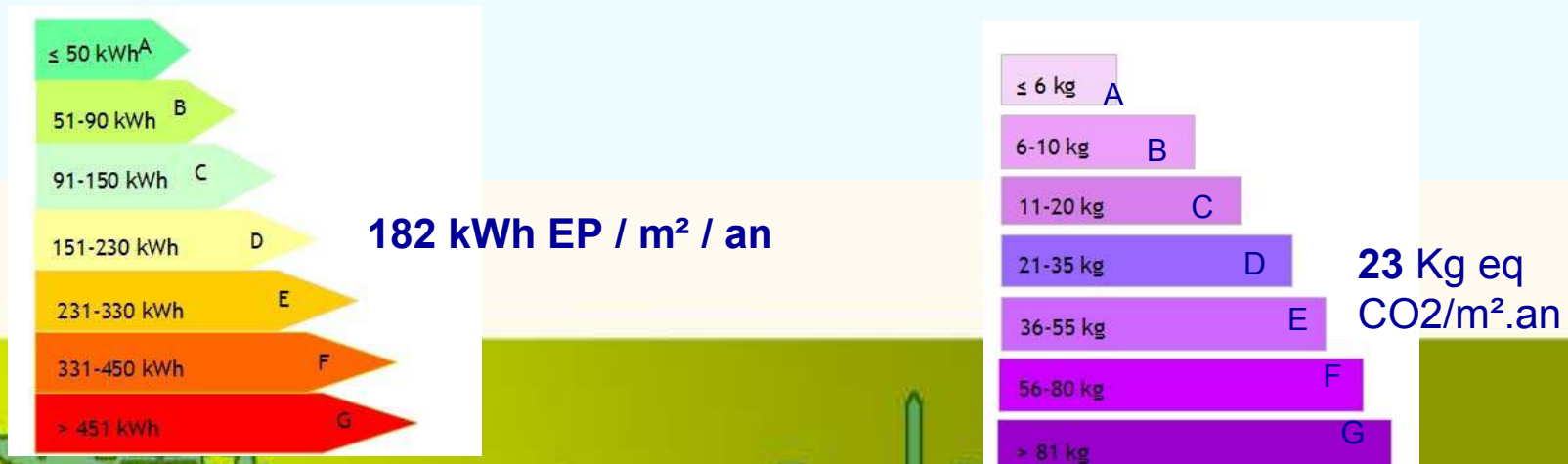
-en moyenne 18 000 € / logts

-des programmes d'intervention ciblant plus ou moins l'amélioration thermique ou l'intérieur des logements selon les périodes

Bilan énergétique:






Indices de performance énergétique et de dégagement de CO2

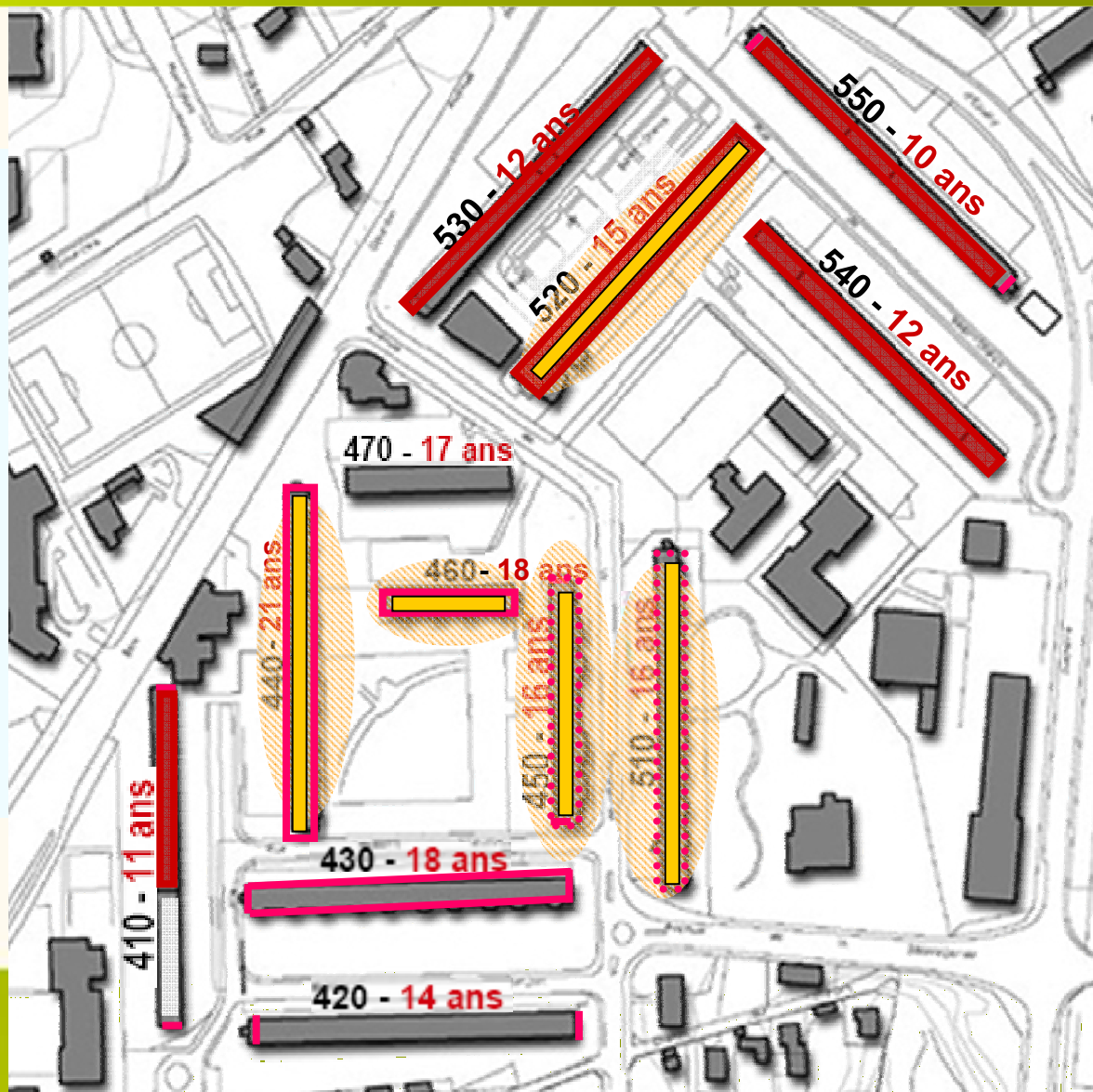
Des résultats favorisés par la chaufferie urbaine bois



1- Présentation du contexte

Des besoins disparates

<u>Eléments réalisés</u>	
	Isolation
<u>Besoins</u>	
	Ravalement
	Menuiseries – occultants
	Isolation
	Complément isolation
- Etanchéité pour tous les bâtiments -	



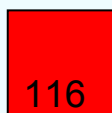
1- Présentation du contexte

Bilan des charges:

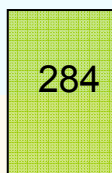
Des charges faiblement attractives / Loyer:

• Montant moyen : 18,61€/m² shab/an
Soit 1.55/ m² Shab /mois

• Moyenne sur les groupes équivalents: 19.29 € /m² Shab /an
Soit 1.61/m² shab/mois



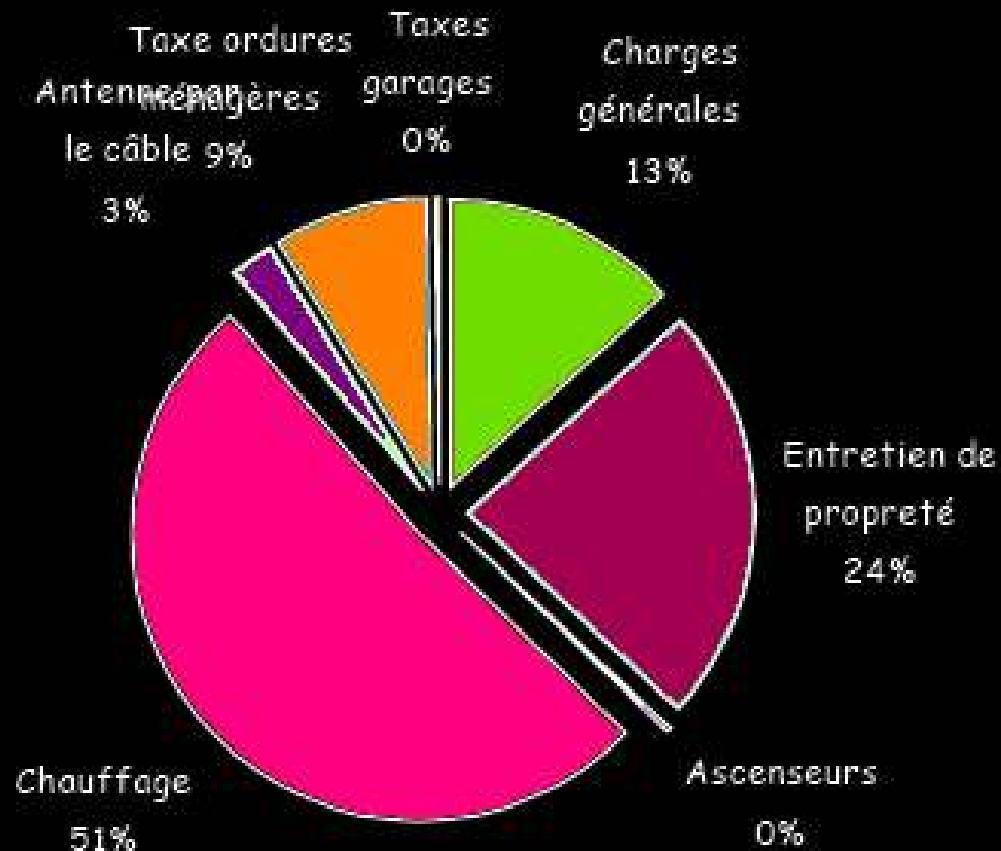
30 % de Charges



70 % de Loyer

400 €/ mois pour un T3 moyen

Le poids du chauffage et l'entretien propreté



1- Présentation du contexte

Les dysfonctionnements constatés:

Beaucoup de problèmes liés à la propreté :

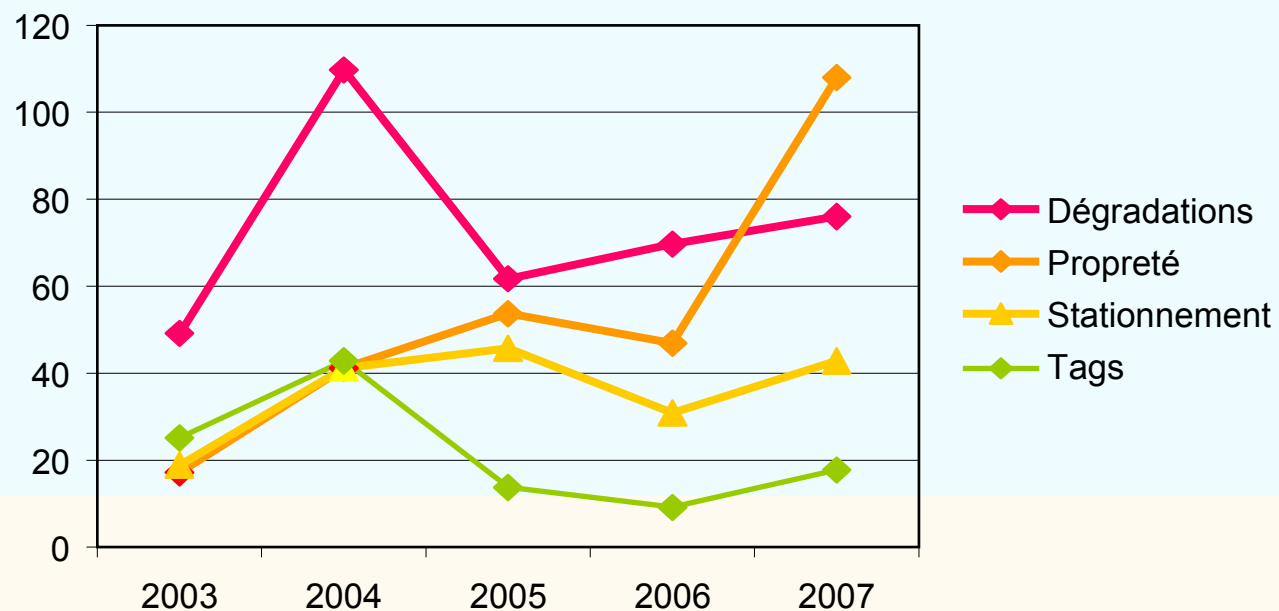
Propreté : 44%

Dégradations : 31%

Tags : 19%

Stationnement : 17%

Nb de dysfonctionnements recensés à la Sauvegarde



2 – LE GRAND PROJET URBAIN ET LES OBJECTIFS DE GRANDLYON HABITAT

A l'échelle du Grand Projet de Ville

A l'échelle de l'immeuble

2- Les objectifs de GRANDLYON HABITAT

A l'échelle du projet Urbain: un nouveau cadre de vie

S'inscrire dans la dynamique du Grand Projet de Ville de la Duchère:

- Dans le cadre des modifications urbaines importantes avec:
 - la création de nouvelles avenues structurantes
 - l'ouverture des quartiers et la constitution de nouveaux îlots
- Des évolutions relatives à l'habitat:
 - Amélioration de l'image de l'habitat existant
 - Le changement de rapport aux espaces extérieurs
 - Diversification de l'offre de logement

2- Les objectifs de GRANDLYON HABITAT

La Sauvegarde dans le dynamisme du projets de Ville:

Frange Ouest

- le réaménagement de la clinique (1)
- la reconstruction du stade de la Sauvegarde + parking sous terrain 290 places (2)

Au cœur du quartier

- l'actuel centre commercial à démolir (3)

Au Sud

- avenue Rosa Parks : ilot 34 parc relais ilot 35 (programmation est en cours de réflexion) (4) + (5) projets Grandlyon Habitat

Frange Est

- école des Géraniums (6)
- futur centre culturel musulman (7)
- Maison des Fêtes et des Familles (8)



2- Les objectifs de GRANDLYON HABITAT

A l'échelle des immeubles :

Améliorer l'appropriation et déconcentrer les difficultés

-Constituer des unités résidentielles de plus petite taille

-Réhabiliter les allées conservées:

-Améliorer le confort et la thermique

-Améliorer l'image et la qualité de l'habitat

-Résidentialiser les espaces extérieurs:

-Délimiter les espaces extérieurs de proximité

-Améliorer la gestion du stationnement

-Construire de nouveaux logements:

-Diversifier l'offre de logements

-Faciliter le parcours résidentiel

3 – LES PROJETS GRANDLYON HABITAT

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

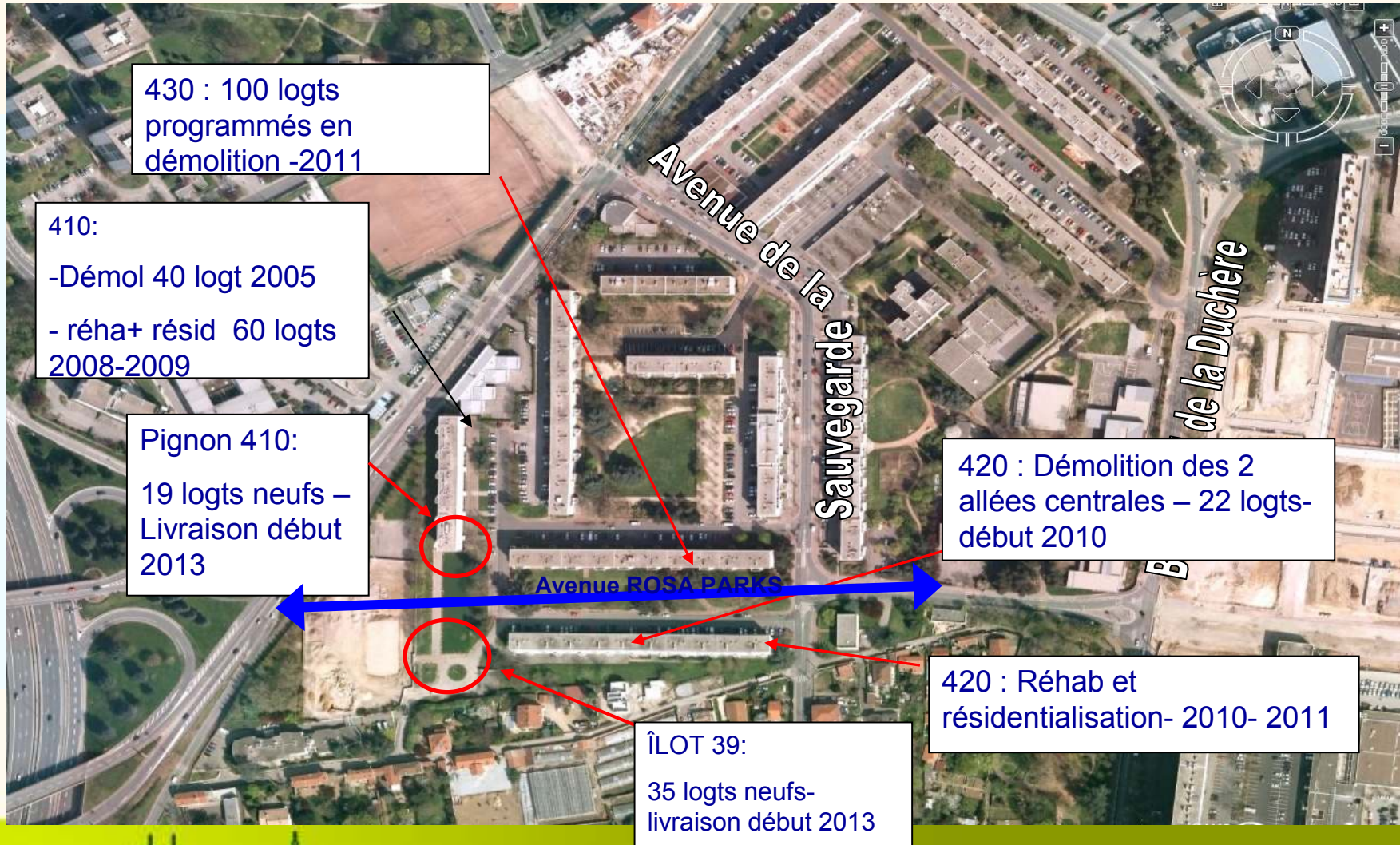
Secteur concerné

- Création de l'avenue Rosa Parks:
l'ouverture du quartier

•302 logts concernés



3- Les projets GRANDLYON HABITAT



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Synthèse des interventions:

Démolition de 122 logements

Réhabilitation: 140 logements

Résidentialisation: 140 logements

Construction: 57 logements



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Un calendrier à l'échelle des enjeux

2004 -Signature CONVENTION ANRU

- Démolition des 40 logts sud du 410: **26 130 €/ logement**
- Réhabilitation immeuble 410: **12 646 €/ logement**
- Résidentialisation 410: **6 747 €/ logement**

2008 – 2009: Des évolutions dans le projet urbain et dans les enjeux/ grenelle de l'environnement

2009 Le Plan de Relance

Démolitions - 122 logts: **36 739 €/logement**

Réhabilitations - 80 logements **50 980 €/ logement**

Résidentialisation- 80 logements **17 125 €/ logement**

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

1^{ère} phase – Immeuble 410

2005 - 2008

-40 logements
démolis

-60 logements
réhabilités et
résidentialisés



3- Les projets GRANDLYON HABITAT



Immeuble 410

Réduire
Réhabiliter
Résidentialiser
Reconstruire



Démolition
4 allées



3- Les projets GRANDLYON HABITAT



Immeuble 410



Réhabilitation:

un programme sommaire **758 755 € TTC** - 12 646 €/ logement

- Changement d'image: ravalement des façades
- Amélioration des parties communes
- Résidentialisation: espaces privatifs délimités
- Gestion du stationnement/ RDC bas: création de garages

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

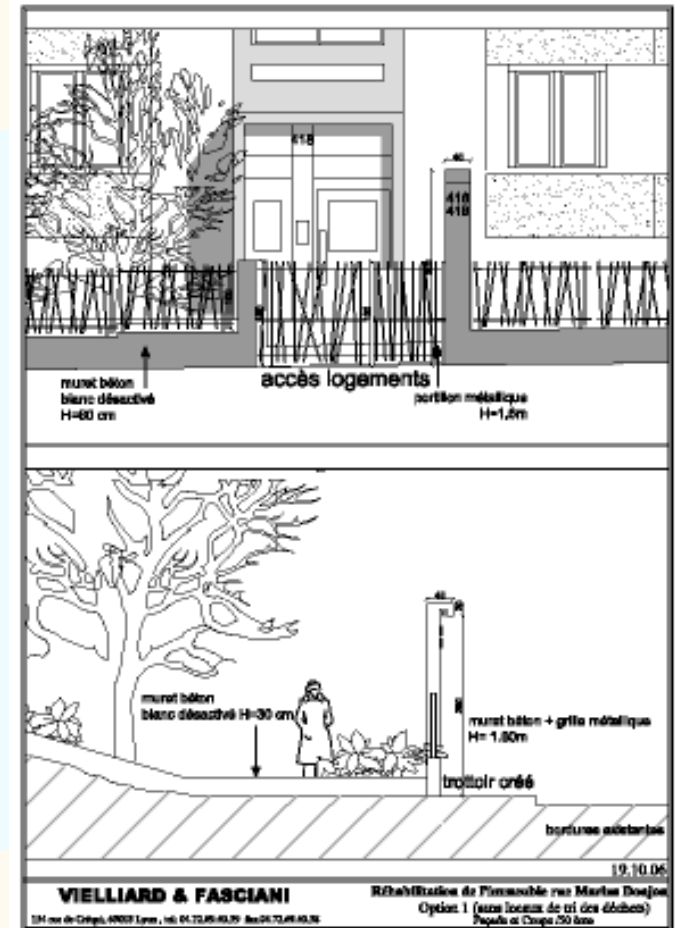


Immeuble 410



Résidentialisation: favoriser l'appropriation
délimitation de l'espace résidentiel privatif

404 814 € TTC - 6 747 €/ logement



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

2^{ème} phase: Immeubles 420 - 430

2009 - 2011

Immeuble 420:

-22 logements
démolis

-2x 40 logements
réhabilités et
résidentialisés

Immeuble 430:

-100 logements à
démolir



3- Les projets GRANDLYON HABITAT



Immeuble 420

Réduire
Réhabiliter
Résidentialiser
Reconstruire





3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Immeuble 430

Démolition
100 logements
programmée
mi 2011



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Immeuble 420

-Démolition 22
logements

-Réhabilitation et
résidentialisation
de 2x 40 logts



3- Les projets GRANDLYON HABITAT



Façade Nord après travaux

Programme:

Démolition de 22 logements allées 424 et 425

Réhabilitation des 80 logts conservés sous forme de 2 résidences de 40 logts

Résidentialisation des espaces extérieurs de proximité

Calendrier:

Décembre 09 à sept 2010: démolition 424 et 425

Décembre 10 à mi 2011: Réhabilitation et résidentialisation



Façade Sud après travaux

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Les grandes orientations:

• Réhabiliter les logements conservés:

- Respecter les orientations du Grenelle de l'environnement (catégorie C < 130 KWh/m²/an) en améliorant le bilan thermique actuel:

- Traitement de l'isolation de l'enveloppe
- Optimisation / installation de chauffage + ventilation
- Amélioration de la thermique d'été

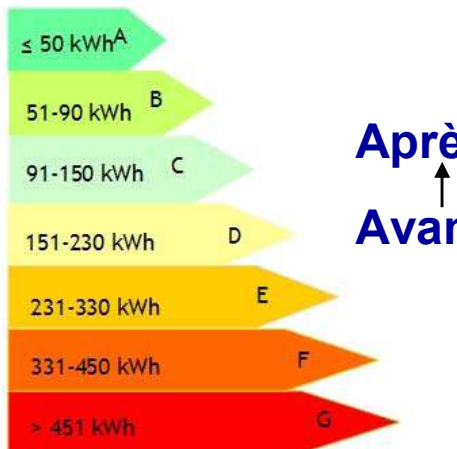
Diminution des charges actuelles

- Traiter l'image de la façade pour intégrer l'immeuble au renouvellement du quartier

- Améliorer le confort des logements et des parties communes

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Bilan énergétique après travaux: 39.6% de gain énergétique



Après: **102.2 kWh EP / m² / an**

↑
Avant: **169.3 kWh EP / m² / an**

- Isolation des façades (10 cm + enduit)
- Isolation des sous faces/ caves(ep: 60 mm projetés)
- Isolation des terrasses (panneau laine de roche: Résistance thermique R=2.85 m²C/w)

- Réfection sous station
- Nettoyage et rééquilibrage du réseau de chauffage
- Sondes et thermostats pour régulation individuelle des logements
- Amélioration de la ventilation: de la ventilation naturelle à la ventilation hybride basse pression (relais motorisé sur capteurs de dépression en cas de manque de tirage)

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

L'amélioration de l'image

le ravalement complet
des façades



La création d'ouvertures
sur les pignons après
démolition



Un renouveau urbain, une nouvelle image

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

L'amélioration des entrées et parties communes:

Amélioration de l'image et du fonctionnement:

-Le réaménagement des entrées hautes et basses

-La lecteurs de badges pour les entrées hautes et basses

-Désenfumage

-La réfection de l'électricité

-Peinture des halls et cages d'escaliers



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

La réorganisation des RDC bas:

- Création de 15 garages en plus des 14 existants, soit au total 29 garages
- Réalisation de 55 caves sécurisées
- La création d'un local poussettes par entrée en RDC bas.
- La création d'un local sous-station de chauffage en RDC bas de l'allée 423

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Les interventions dans les logements:

- La réfection complète de l'installation électrique
- L'amélioration du système de ventilation
- Le remplacement des éviers et meubles sous éviers.
- Le remplacement des WC avec mise en place de chasses d'eau économiques double débit
- La mise en place de robinets gaz sécurisés (ROAI) avec flexibles garantis à vie
- La mise en place de sondes thermostatiques pour chaque logement pour l'amélioration de la régulation individuelle du chauffage



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

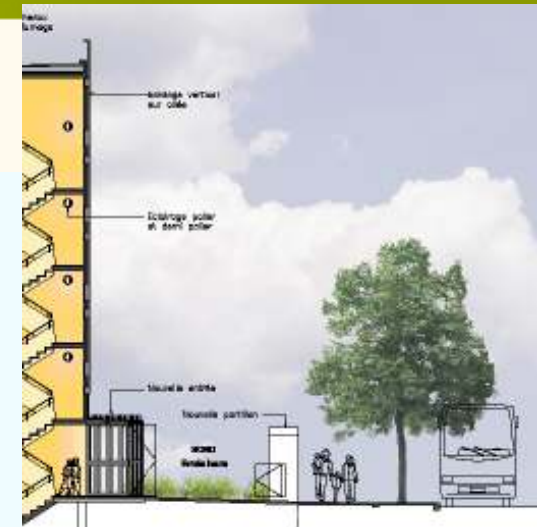
OBJECTIFS:

- Traiter les limites résidentielles des espaces extérieurs de proximité
- Aménager des espaces verts d'agrément en pied d'immeuble
- Améliorer le bilan en stationnement

Total: 80 Places:

-29 garages

-51 sous pergola



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Les reconstructions

2011- 2013

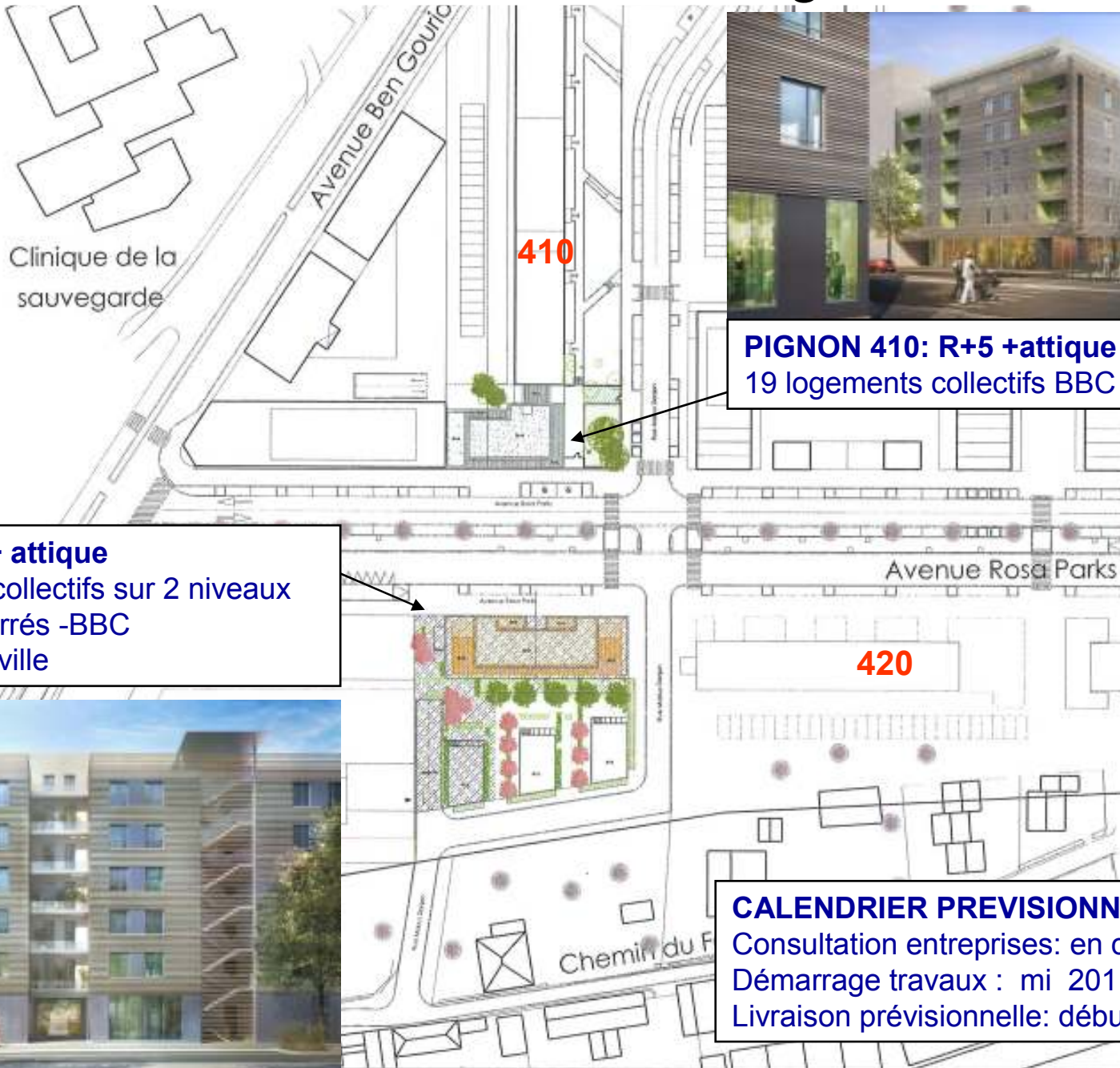
Construction de 54 logements:

- 1 collectif de 19 logts
- 1 collectif de 32 logts
- 3 maisons





Les constructions neuves Pignon 410 et Ilot 39



PIGNON 410: R+5 +attique
19 logements collectifs BBC

ILOT 39: R+5 + attique
-32 logements collectifs sur 2 niveaux
de parking enterrés -BBC
-3 maisons de ville



CALENDRIER PREVISIONNEL
Consultation entreprises: en cours
Démarrage travaux : mi 2011
Livraison prévisionnelle: début 2013

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

TYP0	ILOT 39	M de V	Pignon 410	TOTAL	
T1	0	0	4	4	7%
T2	8	0	0	8	15%
T3	17	0	7	24	44%
T4	7	0	5	12	22%
T5	0	2	3	5	9%
T6		1		1	2%
TOTAL	32	3	19	54	

SHAB	2 155	338	1 353	3 846
SU	2 345	342	1 428	4 115
SHON	2 659	373	1 788	4 821

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Les logements collectifs

Logements Basse Consommation:

Conso en énergie primaire:

35 KWhEp/ m² de SHON/an

(<50 KWhEp/ m² de SHON/an)

Part en énergie renouvelable:

54,77% du bilan énergétique global (< 40% exigés)

Emission des gaz à effet de serre:

1 Kg eq co₂/m².an



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

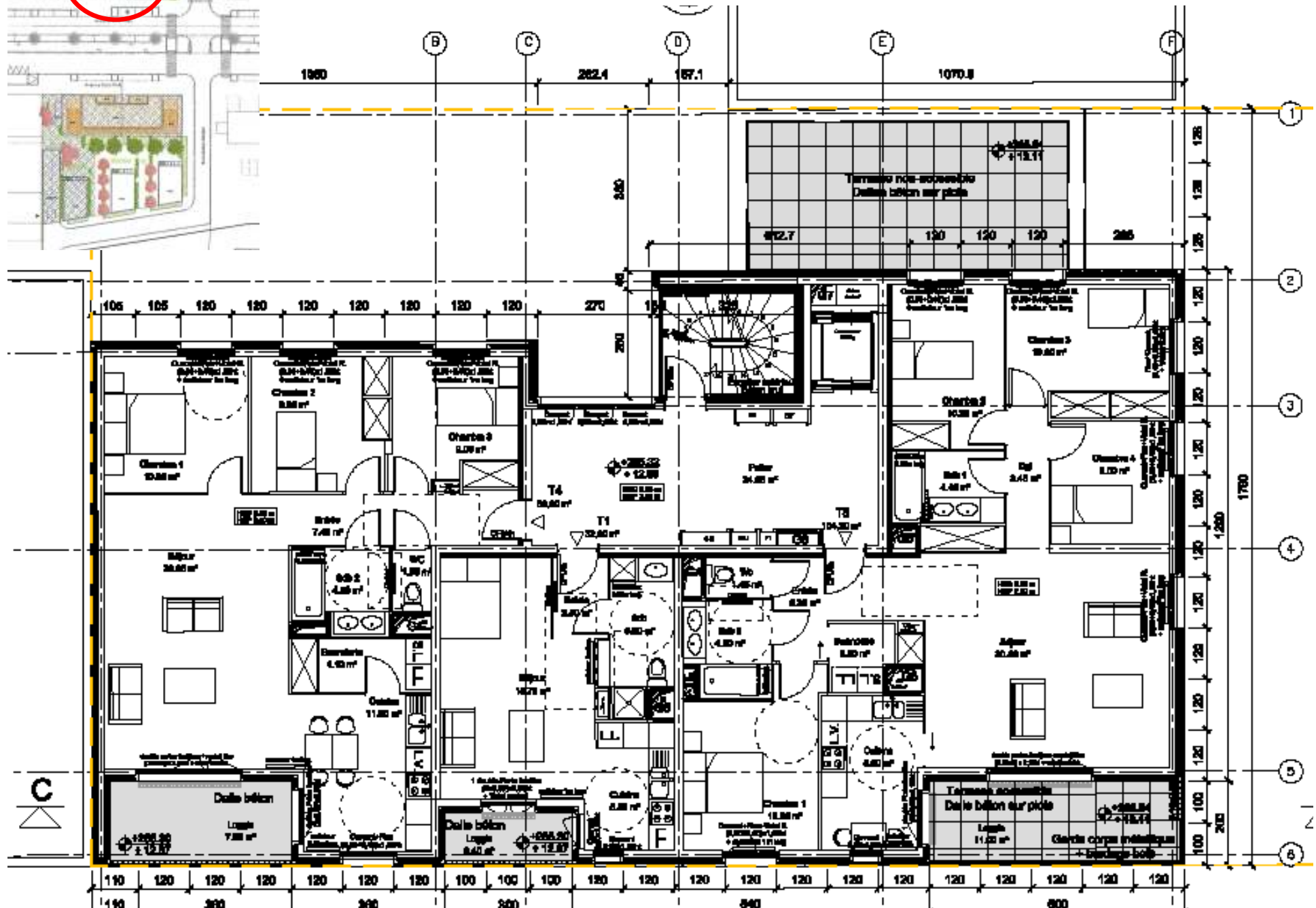
Les constructions neuves / immeubles collectifs:

- Isolation par l'extérieur sur voile Ba(16cm): 12 cm laine minérale
- Menuiseries ext bois capoté alu: double vitrage à faible émissivité et rupteurs de ponts
- Chauffage urbain avec production d'eau chaude Sanitaire
- Eau chaude solaire couvrant 40% du besoin annuel
- Ventilation mécanique contrôlée avec bouches acoustiques hygro réglable

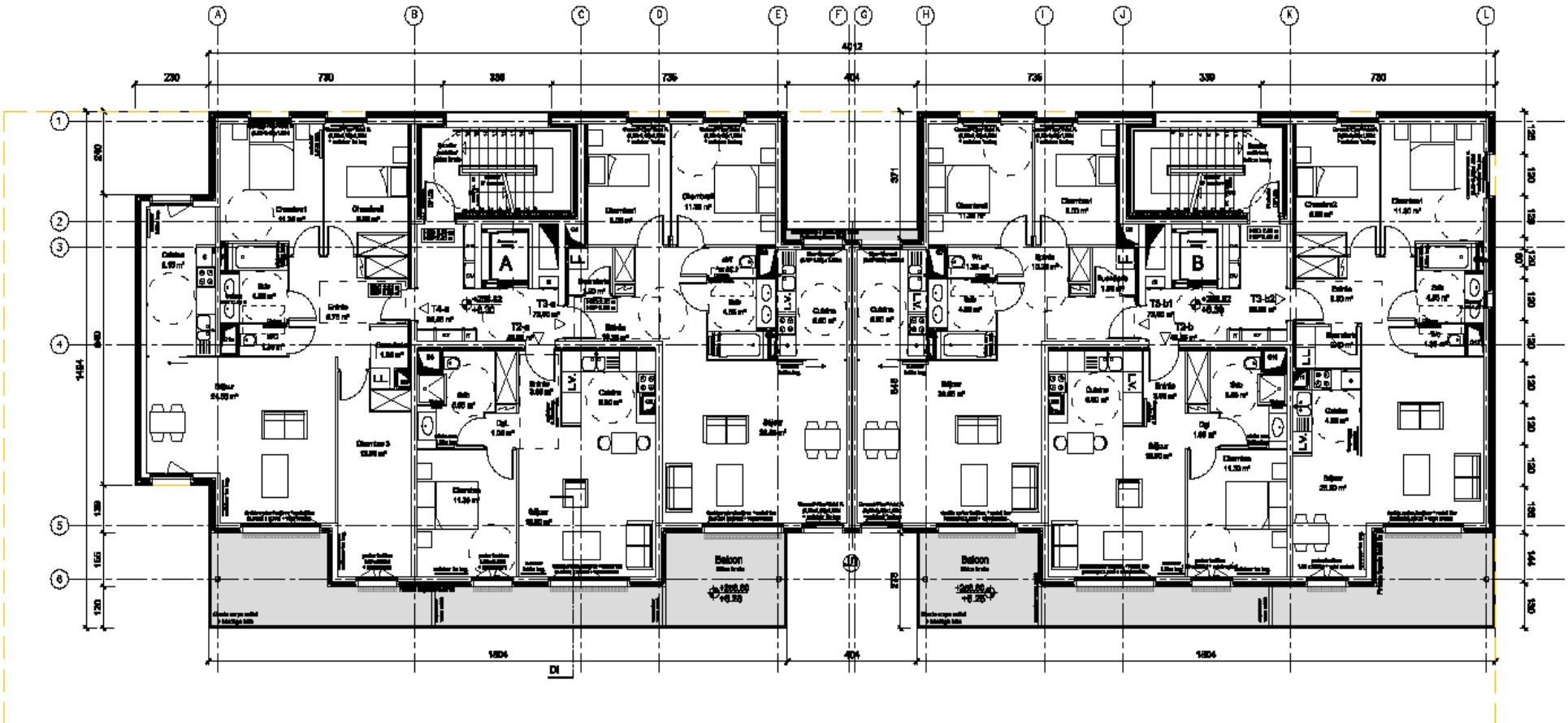
Indice d'isolation: $0.64 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ($<0.7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$)

Indice de déperdition: $U_{bat}=0.489 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ($<0.5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$)

Pignon 410: 19 logements collectifs

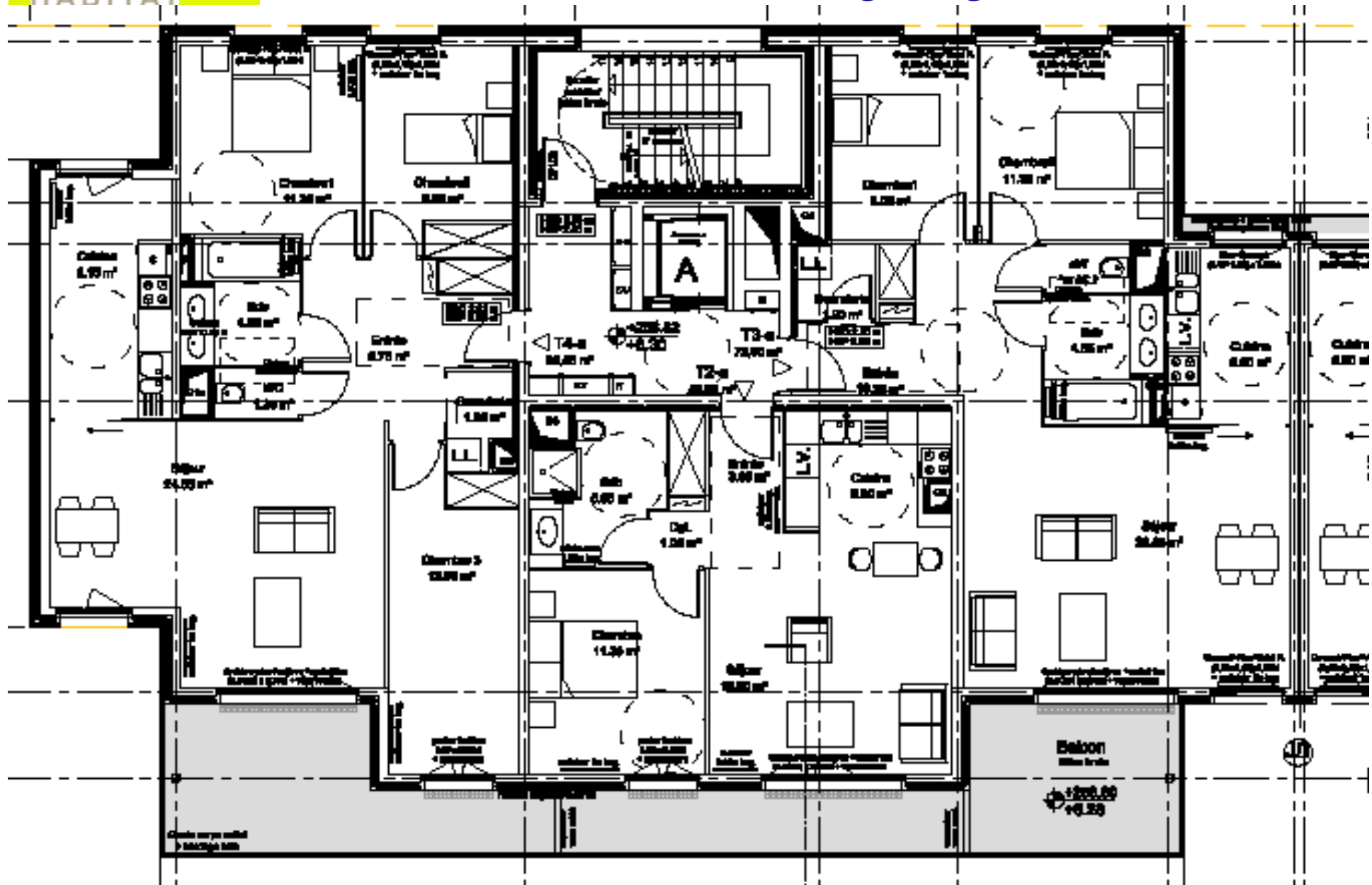


ILOT 39: 32 logements collectifs sur 2 niveaux de garages





ILOT 39: 32 logements collectifs sur 2 niveaux de garages



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

3 maisons / Passif :

Conso en énergie primaire: 7 à 9 kWhEp/ m² de SHON/an

Part en énergie renouvelable: 67.1% du bilan énergétique global

Emission des gaz à effet de serre: 1 Kg eq CO₂/m².an



3- Les projets GRANDLYON HABITAT

Les constructions neuves / 3 maisons:

- Panneaux structurels bois de 10cm+ 20cm d'isolation
- Menuiseries ext bois capoté alu: triple vitrage à faible émissivité et rupteurs de ponts
- Chauffage urbain avec production d'eau chaude Sanitaire
- Eau chaude solaire couvrant 40% du besoin annuel
- Ventilation mécanique double flux
- Production d'électricité par panneaux photovoltaïques (10,5m²/ maison)

Indice d'isolation: 0.70 W/m² K

Indice de déperdition: Ubat=0.270 W/m² K

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

- Le coût des constructions neuves

Coût TTC TFC: 9 817 318 € pour 54 logements

Soit une moyenne de 181 800 €/logts

Ratio/ logements collectifs: 2 450 € TTC/ m² Shab

Ratio/logement Individuel: 3 619 € TTC/m² Shab

3- Les projets GRANDLYON HABITAT

- Coûts et financements du projet Sauvegarde

Programmes / financements	Démolition de 162 logements		Réhab+ résid 140logts+ Sous station		Construction de 54 logts neufs		TOTAL	
ETAT ANRU	4 559 796	78%	1 482 380	23%	1 175 503	12%	7 350 638	33%
Collectivités	255 000	4%	2 606 467	41%	614 331	6%	3 608 756	16%
Fonds propres	1 021 621	18%	1 841 650	29%	1 398 600	14%	4 328 351	19%
Prêts	0	0%	451 747	7%	6 628 884	68%	7 080 631	32%
TOTAL	5 836 417		6 382 244		9 817 318		22 368 376	

36 027 €/logt

45 587 €/logt

181 802 €/logt
2 552€ /m² Shab

4 -Incidences / occupation sociale

1-Démolition et relogements

2-Diversification des loyers

3-Constructions neuves et mixité

4 -Incidences / occupation sociale

1-Démolition et relogements

4 -Incidences / occupation sociale

Relogements les étapes:

- Réunion publique

-Enquête sociale: mieux connaître les familles concernées

-Plan de relogement: souhaits des familles/ localisation

respect du taux d'effort

- Suivi opérationnel: suivi et accompagnement



4 -Incidences / occupation sociale

L'exemple du relogement des familles de l'immeuble 430

Le nombre de famille à reloger:

100 logts concernés

14 vacants

23 décohabitations

soit 109 familles à reloger

Deux phases de relogement:

2005 – 2009: 47 relogements

Mi 2009 à Mi 2011: 62 relogements

dont 2 sans solution

4 - Incidences / occupation sociale

Une faible mobilité

59,5% des ménages relogés sur le 9ème

40,6% à la Sauvegarde

5,4% au Plateau

13,5% sur le reste du 9ème

59.5%

18,9% Ouest –Lyonnais

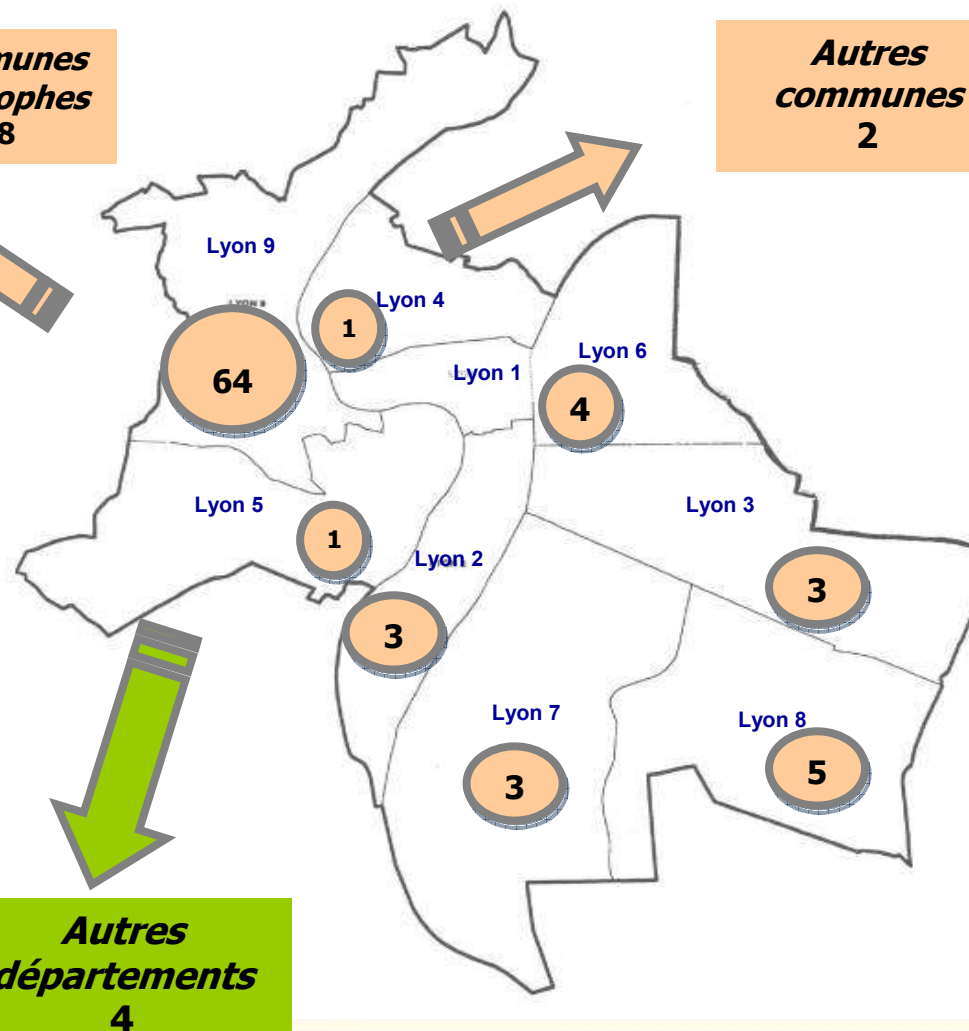
13,5% autres agglo Lyonnaise

5,4% Maisons de retraite, autre

2,7% hors agglo

Communes limitrophes
18

Autres communes
2



4 -Incidences / occupation sociale

Une diminution du taux d'effort:

Taux d'effort >20%:

58% des ménages avant

57 % des ménages après

Taux d'effort >30%:

17 % des ménages avant

4 % des ménages après

67% ont vu diminuer leur taux d'effort

4 -Incidences / occupation sociale

Une forte proportion de relogement sur le patrimoine Grandlyon Habitat:

Sur 107 relogements:

81 % -Grandlyon Habitat

14 % -Autres bailleurs
sociaux

4% - Maison de retraite

1% - Privé

59,5 % de relogements sur le 9^{ème}, un fait révélateur:

- attachement au quartier: taux de satisfaction 75% des familles
- une certaine adéquation entre le patrimoine et la demande

4 -Incidences / occupation sociale

Le relogement, une opportunité pour permettre:

-un « nouveau départ »

-les décohabitations

-la mise en adéquation de la taille du logement avec la composition de la famille (une majorité de sous –occupation constatée)

-la diminution du taux d'effort

4 -Incidences / occupation sociale

2-Diversification des loyers

4 - Incidences / occupation sociale

1-Réhabilitations et diversification des loyers:



- Loyers / existant
- Loyer après réhabilitation
- Loyer constructions neuves

4 -Incidences / occupation sociale

Exemples pour un T3 moyen

Avant réhab

Après réhab

Neuf

Loyer :

284 €/mois

300 €/mois
+7,65%

412 à 464 €/mois

Charges:

116 €/mois

106 €/mois

78 €/mois (-26%)

400 €/mois

406 €/mois

490 à 542 €/mois

CONCLUSION: mixité sociale mais aussi générationnelle / ascenseurs

On note un coût d'abonnement/ chauffage Urbain élevé (environ 25€/ mois / T3)

4 -Incidences / occupation sociale

3-Constructions neuves et mixité

4 - Incidences / occupation sociale

Constructions neuves et mixité: diversification de l'offre:

- Typologie, accessibilité, collectif, individuel
- Locatif social, privé, accession

Bilan/ Sauvegarde Sud:

Initial: 549 logts dont

- 509 logts sociaux 93%

- 40 logts privés 7%

Après: 551 logts dont

- 401 logts sociaux 73%
347 existants + 54 neufs

- 150 logts privés 27%
40 existants + 110 neufs

En conclusion

Le Grand Projet Urbain et les projets:

-De gros bouleversements d'image, d'échelle, de rapport à la ville

Ouverture du quartier, mixité, nouveaux équipements....

-De gros bouleversement dans le quotidien aussi:

Rapport espace privé / espace public, nouveau maillage urbain, nouveaux systèmes de collecte des ordures ménagères

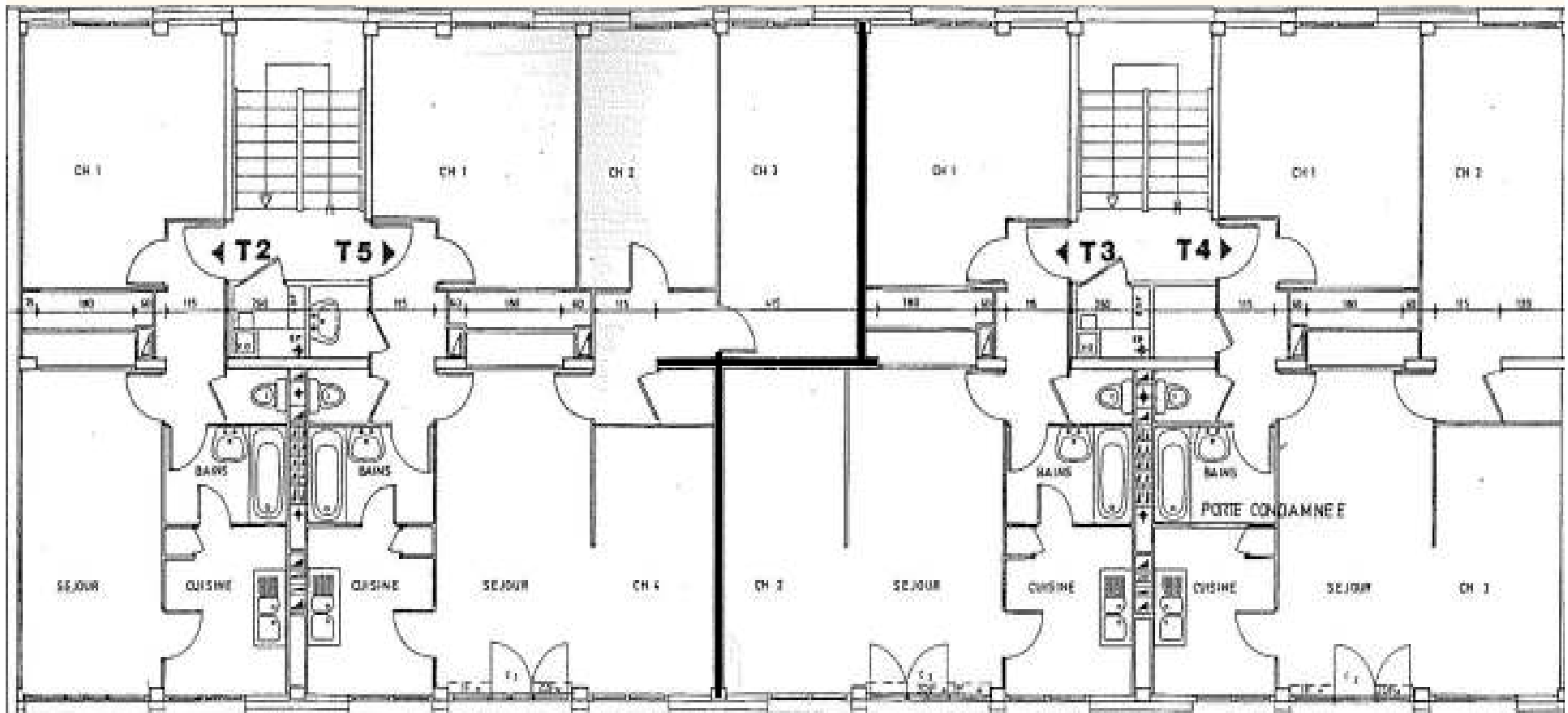
Une première phase qui ne doit pas en rester là:

-Un sentiment de déqualification pour Sauvegarde Nord

-Un quartier à 2 vitesses

Annexes

La morphologie urbaine et architecturale du quartier:



Décomposition des coûts de démolition

			Ratio/ 162 logts	
TOT 410+420+430				
Travaux	2 332 389	42%	42%	14 397
Déménagements	306 236	5%	} 22%	1 890
Acc social	213 915	4%		1 320
Réaménagement logts	692 417	12%		4 274
Capitaux restant	361 910	6%	} 36%	2 234
Vacance	1 680 319	30%		10 372
	5 587 186			34 489

Déroulement des relogements

- **La réunion publique**
- **L'enquête sociale**
- **Une synthèse : le Plan de relogement**
- **Le relogement opérationnel**

Le suivi et l'accompagnement social

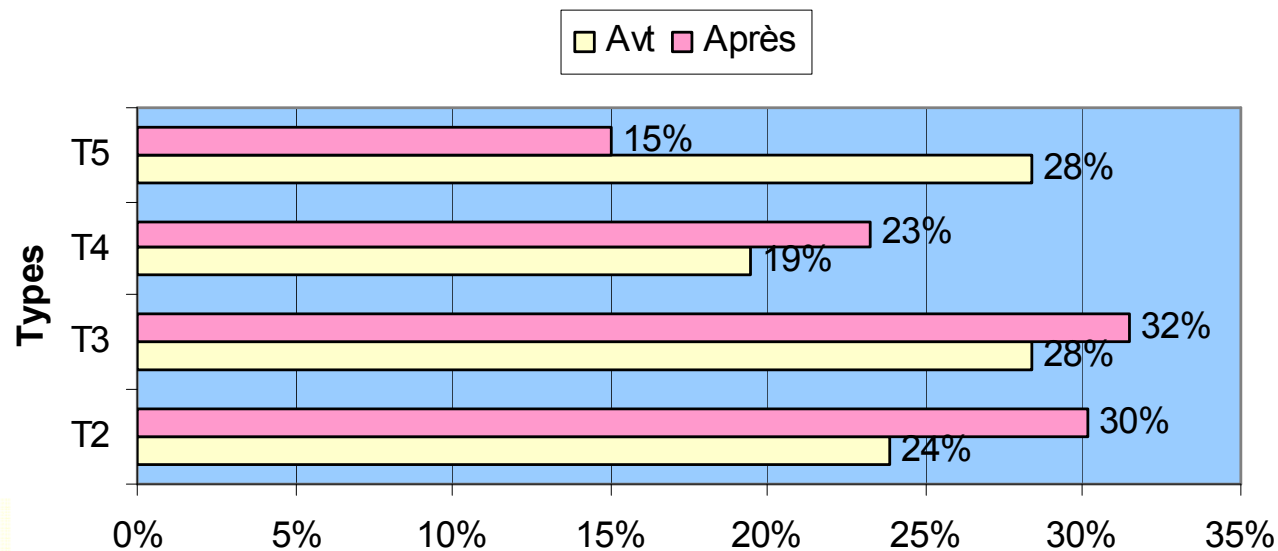
Les permanences

Les délais

Les conseillers en relogement sont également là pour aider le locataire dans la recherche d'une solution de relogement mieux adaptée à sa situation ou à ses souhaits :

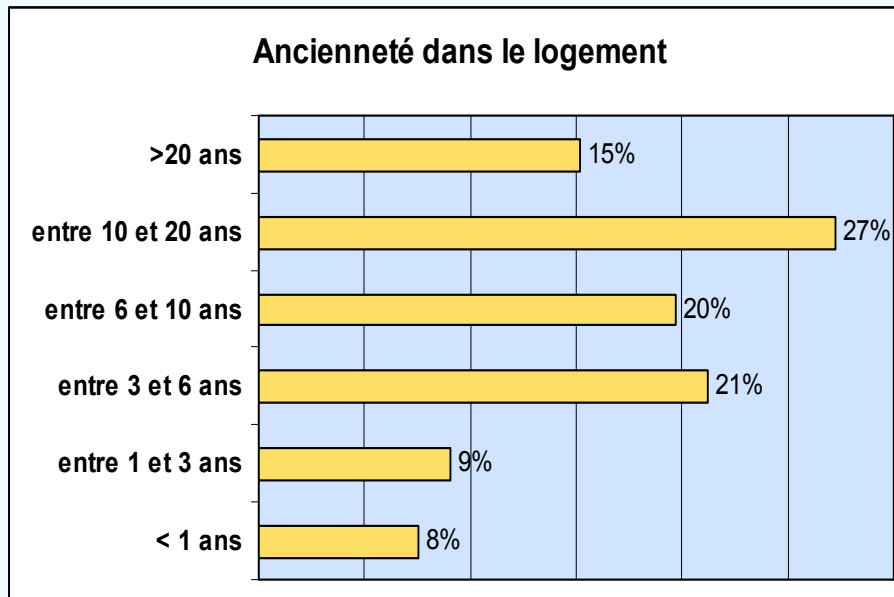
- **Le relogement dans le parc social**
- **Le relogement sur le parc privé**
- **Le départ pour accéder à la propriété**
- **Le départ en résidence de personnes âgées...**

Evolution des typologies
d'après les souhaits formulés



	Avt	Après	
T2	24%	30%	+
T3	28%	32%	+
T4	19%	23%	+
T5	28%	15%	-

OCCUPATION



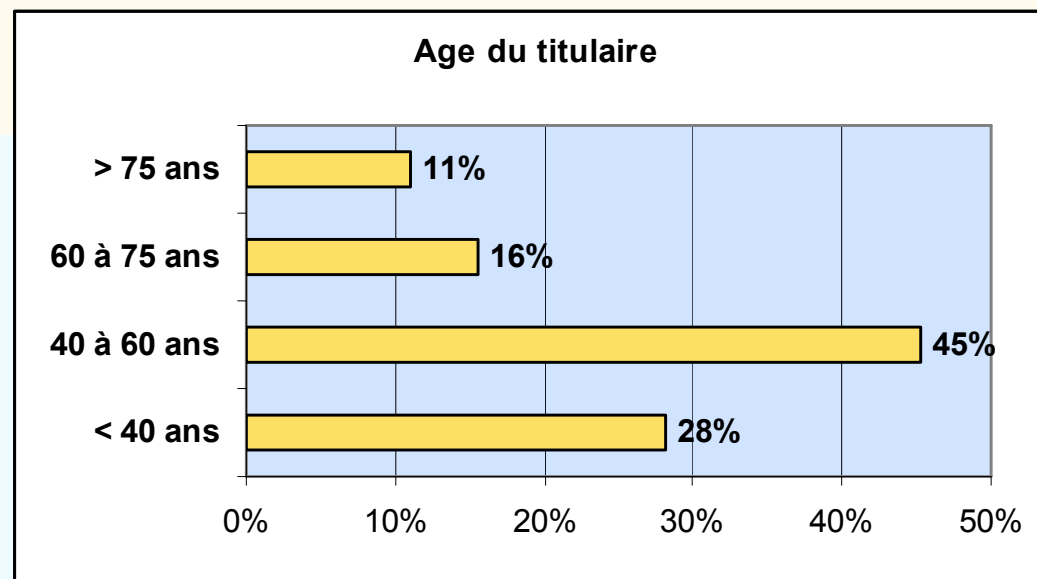
42 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans,

10 ménages sont là depuis plus de 20 ans,

5 ménages ont emménagés au cours de la dernière année,

↳ Une assez forte proportion de ménages présent depuis longtemps, ce qui traduit un certain attachement au quartier et explique le nombre important de souhaits de relogement formulés pour rester sur le quartier (détaillé plus loin).

Synthèse du diagnostic social



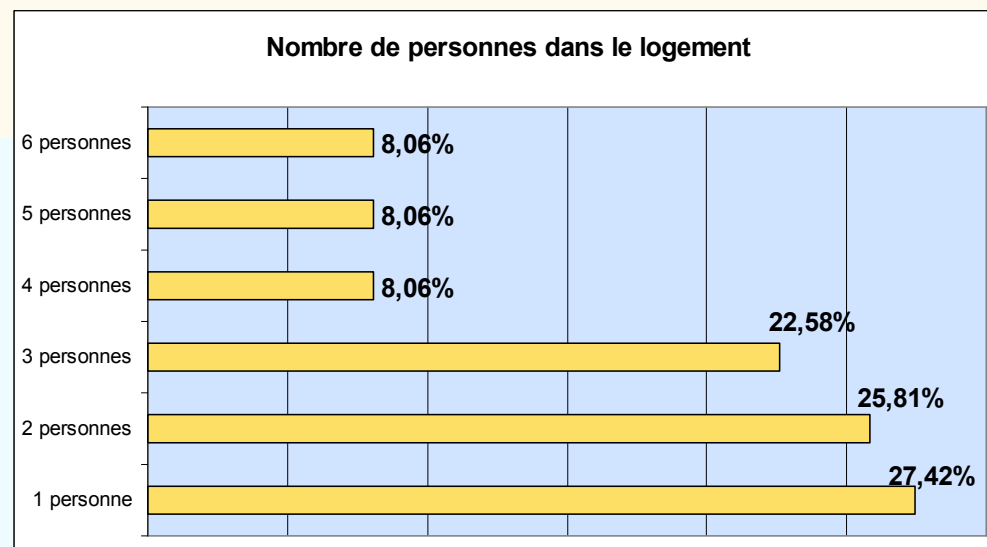
**Des titulaires de baux globalement peu âgés, 45 % ont entre 40 et 60 ans,
73% des titulaires ont moins de 60 ans,
Autant de titulaires < 40 ans que de > 60 ans,**

↳ **Parmi les 7 titulaires âgés de plus de 75 ans, 5 ont plus de 80 ans et nécessiteront une vigilance accrue tout au long de dispositif de relogement.**

Synthèse du diagnostic social

Logements occupés par typologie

T2	16
T3	19
T4	14
T5	19



Malgré le nombre important de grands logements, 19 T5 occupés et 13 T4, l'état d'occupation ne montre que peu de situations de sur-occupation (4 dénombrées),

Les logements de type 2, sont normalement occupés par des personnes seules ou des couples,

En revanche, les situations de sous-occupation relevées (15) se concentrent sur des T3 ou T4

↪ **2 situations de sur-occupation sur des T5 devront mobiliser des efforts de recherche de logements en interne ou via le partenariat inter-bailleurs.**

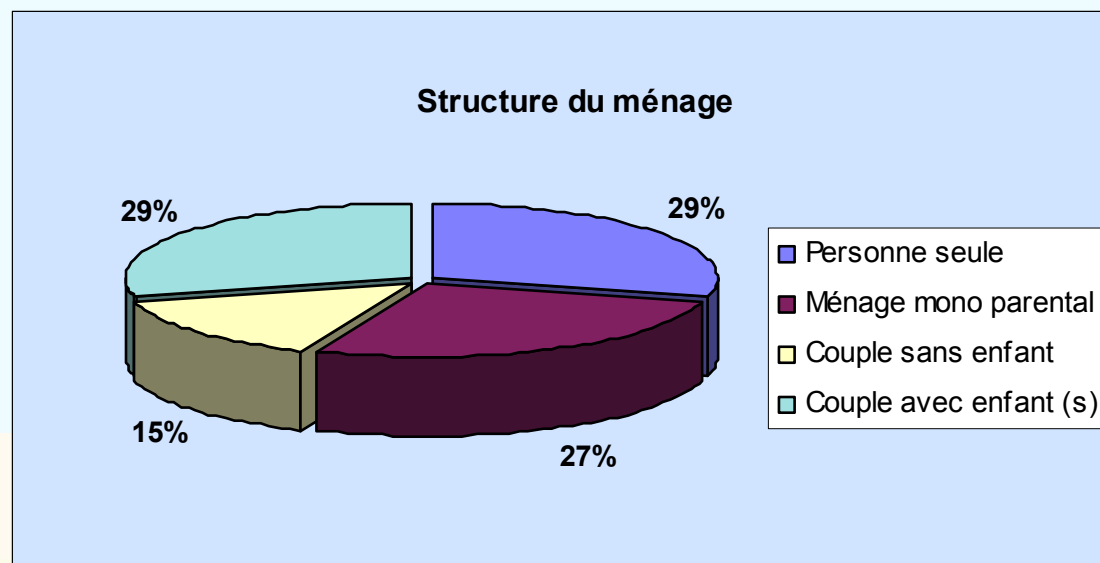
↪ **Les situations de sous-occupation doivent permettre des glissements vers des typologies inférieures dont l'offre est souvent plus importante.**

STRUCTURE DES MENAGES

Une répartition équitable des « Personnes seules », « Ménages Monoparentaux » et « Couples avec enfants », représentant près de 30% chacune,

Les couples sans enfants, moins représentés (15%), occupent des T3 ou même des T4.

↳ Les plus de 60 ans sont très représentés parmi les personnes seules.



le bâtiment 430

430		431		432		433		434		435		436		437		438		439	
T4	T3	T5	T2	T4	T3	T5	T2	T4	T3	T5	T2	T4	T3	T5	T2	T4	T3	T5	T2

	nb lgts	occupés	%
T2	25	16	24%
T3	25	19	28%
T4	25	13	19%
T5	25	19	28%
	100	67	

100	logements
6	vacants
18	titulaires relogés
9	décohabitants relogés
27	relogements faits
67	logements occupés
8	décohabitants
75	relogements à faire

Le bâtiment 430 de la Sauvegarde se compose de 100 logements répartis équitablement sur 5 niveaux en 10 allées de 10 logements chacune.

Les allées distribuent soit des T2-T5, soit des T4-T3.

Après la libération de 18 logements, il compte actuellement 67 logements occupés auxquels s'ajoutent 8 situations de décohabitation.

↳ Situation actuelle :

Une fois déduit les 6 logements vacants au début de l'opération, mais tenant compte des 8 situations de décohabitations identifiées, ce sont 75 relogements qu'il faut aujourd'hui assurer pour libérer l'immeuble.