

PLU-H de la Métropole de Lyon

**Volet Habitat
Production globale de logements
et production abordable**

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Contexte d'élaboration et enjeux du PLUH

PLU-H opposable depuis le 18 juin 2019
avec une révision démarrée en 2013
(intégration des orientations du SCOT –
cf. ci-après) qui a été particulièrement
longue :

- fusion des documents PLU et PLH
- élections municipales de 2014 avec
de très nombreux changements
d'exécutifs communaux,
- une exigence très forte de travail en
concertation avec les communes et
les CTM (conférence territoriale des
maires + de réunions publiques
locales (3 par commune en moyenne)

Le PLUH répond à 4 grands
enjeux :



Le défi métropolitain

Une métropole plus attractive & rayonnante au profit de tous



Le défi économique

Une métropole plus active & créatrice d'emplois
portée par une économie diversifiée et mieux intégrée dans la ville



Le défi de la solidarité en matière de logement

Une métropole plus accueillante, solidaire et équilibrée
pour favoriser l'accès pour tous ses habitants au logement



Le défi environnemental

Une métropole plus durable pour répondre aux défis environnementaux et
préserver la santé de ses habitants

MÉTROPOLE

GRAND

LYON



Le PLU-H : le défi de la solidarité en matière de logement

Une métropole plus accueillante, solidaire et équilibrée pour favoriser l'accès pour tous ses habitants au logement

5 grandes orientations :

- Favoriser la construction de logements en quantité importante en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction
- Développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale
- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie
- Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

MÉTROPOLE

GRAND

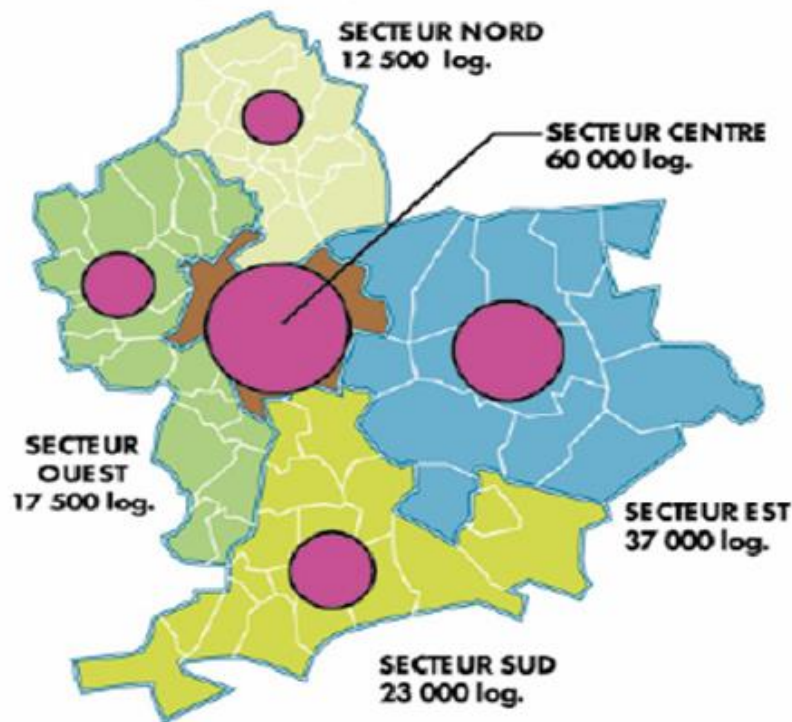
LYON

PLU-H - Définition des objectifs globaux de production

Un point de départ : l'objectif de production validé dans le cadre du SCOT - 7500 logts/ an dans le contexte d'alors de production bien supérieure.



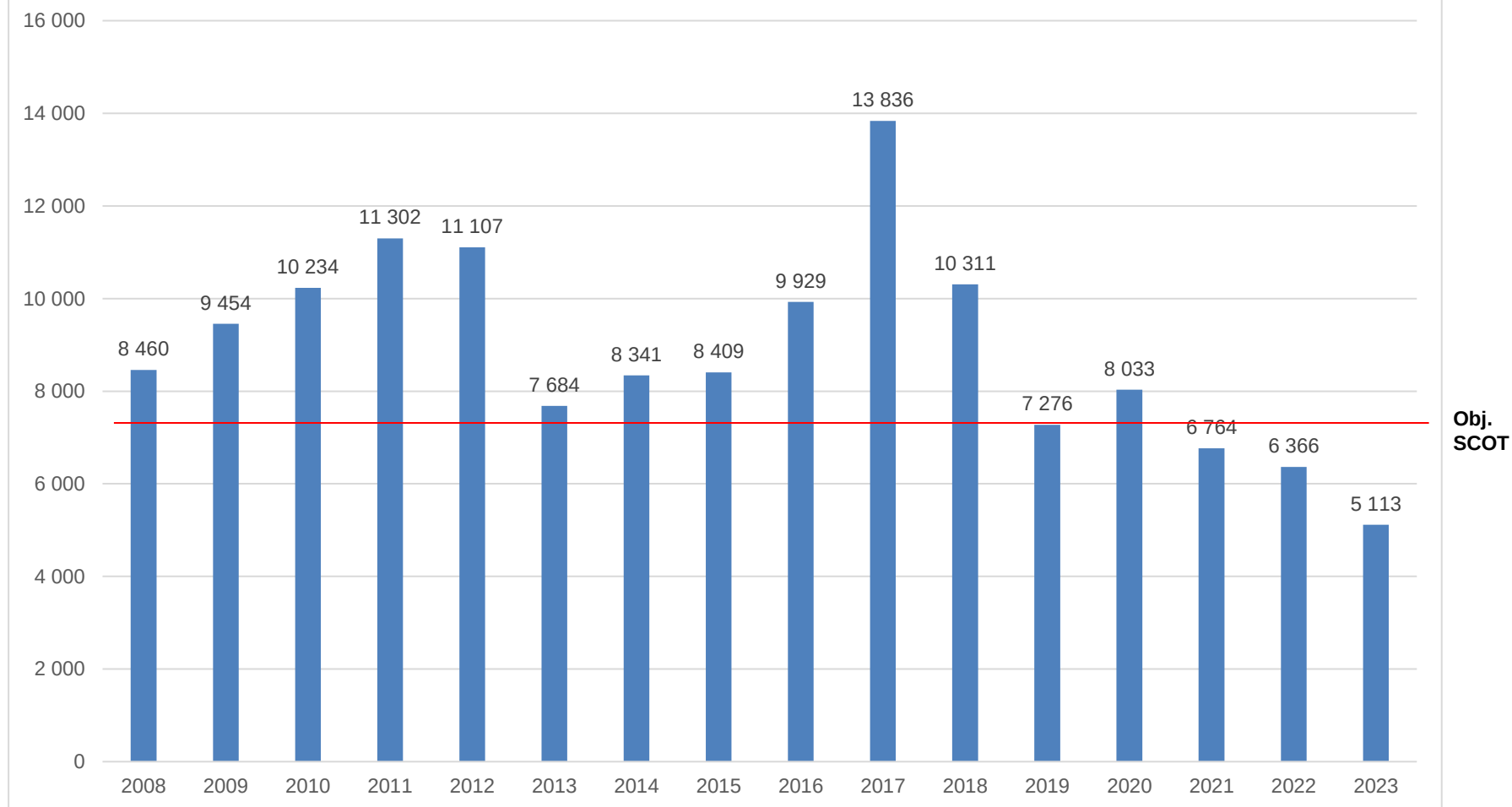
Rappel des objectifs territorialisés du SCOT Objectifs de production de logements par secteurs (2010-2030)



150 000 nouveaux logements sur la période du SCOT (2011 - 2030) pour répondre aux besoins de la population en place et accueillir de nouveaux habitants

Evolution de la construction - Métropole de Lyon

Logts collectifs, individuel, résidences



Vote
SCOT

munici
pales

Opposabilité
PLUH

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

PLU-H - Définition des objectifs globaux de production / méthode

Un travail sur la territorialisation communale des objectifs du SCOT sur la base de plusieurs analyses :

- **le point mort** ⇒
- les **capacités résidentielles** ⇒
- l'analyse de la **dynamique de production des années précédentes** notamment entre 2010 (SCOT) et 2016/2017 (négociation des objectifs) : avance prise et heureusement.

Négociations avec les communes qui ont, pour bcp, fait remonter :

- leur volonté de **ralentir le rythme du développement résidentiel**, en raison d'une sensibilité accrue des habitants à l'intensification urbaine,
- leurs **interrogations sur la capacité des collectivités** à :
 - accompagner le développement résidentiel par le développement d'équipements et de services
 - assurer le développement de bonnes conditions de dessertes en TC.

Après validation des objectifs communaux, une consolidation à l'échelle de l'agglomération qui conclut à un objectif global de 8000 à 8500 logts / an, soit supérieur à celui du SCOT mais inférieure à la dynamique passée.

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Calcul du point mort

Point mort = nombre de logements neufs servant à stabiliser la population

Projection du nbe de logts à remplacer (démolition, fusion, changement d'usage) + logts vacants et RS + nombre de ménages à loger issus uniquement du desserrement / allongement durée de vie.

Sur une base de X personnes par logt = projection du nbe de logts à produire pour ne pas perdre de population

	besoins en logements pour une stabilité démographique par rapport à 2010						
	A	B	C	D	E = B+C+D	F = E/A	G = A-E
	Nombre de logements neufs entre 2010 et 2030 (hors résidences)	Nombre de logements à remplacer entre 2010 et 2030	Evolution du nombre de LVOS entre 2010 et 2030	Nombre de ménages à loger pour répondre au desserrement 2010-2030	total "point mort"	part du point mort dans la construction neuve	Nombre de ménages en plus du point mort entre 2010 et 2030
DECINES-CHARPIEU	7550	1800	560	1000	3 360	45%	4 190
JONAGE	110	0	0	400	400	364%	-290
MEYZIEU	4880	1200	250	1200	2 650	54%	2230
VAULX-EN-VELIN	11960	3000	350	1400	4 750	40%	7210
RHÔNE AMONT	24500	6000	1160	4000	1 1160	46%	13340

Analyse des capacités résidentielles

- **Une identification de « capacités résidentielles maximales » :**
fourchette haute et risque de perte de constructibilité lors des passages en séances préalables
- **Un focus sur les secteurs bien desservis / polarités du SCOT**
- **Une estimation au regard d'une évolution jugée « acceptable » au regard des tissus existants**
- **Plusieurs natures de sites expertisées :**
 - sites de projet : ZAC – PUP – projets de RU
 - tènements mutables : perspectives de démolition-reconstruction / dents creuses
 - constructions « ponctuelles » en intensification dans les secteurs pouvant se densifier : que ce soit en pavillonnaire ou collectif
 - intensification le long des axes de TC

Analyse des capacités résidentielles



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

PLU-H - Définition des objectifs globaux de production / méthode

Même si les objectifs de production ont été délibérés en 2019, travail en continu pour la **mise à jour des capacités résidentielles** en intégrant :

- **La production réalisée** et donc la « consommation » de ces capacités,
- **Des nouvelles capacités**, exemples : nouveaux sites de projet, ou secteurs d'intensification (projets TC), nouveau plan des hauteurs,
- **Des ouvertures de zones AU**

Prochaine étape : nouveau travail dans le cadre de la révision du PLU-H afin d'intégrer les objectifs du SCOT 2023-2030 et les perspectives de ZAN (nouvelles modalités de production / changement de modèle de dvt)

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

PLU-H – Réflexion en cours pour le prochain document

Le logement est déjà un creuset des inégalités sociales + au cœur d'une crise majeure. **Enjeu d'internaliser la sobriété foncière sans aggraver la situation ou comment produire du logement dans les limites données ?**

- Surélévation (déjà en cours sur le parc public)
- Lutte contre la vacance et le dvt des meublés de tourisme
- Réflexion sur les résidences secondaires
- Mobilisation des logts sous-occupés : cohabitation / minoration loyers dans le parc public / dvt offre adaptée pour personnes âgées
- Transformation de bureaux en logements
- Conception des logements plus petits avec espaces partagés : expérimentation dans le cadre des ZAC
- Dé-métropolisation (seuil d'improductivité des villes denses) = réflexion dans le cadre élargi d'un réseau de ville

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

RSH – Feel Wood – St Didier au Mont d'Or



MÉTROPOLE

GRAND LYON

PLU-H – Zoom sur la production de logements abordables

Objectif annuel de production de logements sociaux de 4000 réévalué à 5000 en 2020 (nouvel exécutif) + 1000 BRS

Plusieurs leviers mobilisés :

- **Les outils réglementaires** : SMS (46 communes) et ER
- **Les opérations d'aménagement** – ZAC et PUP : part de 50 à 60% de logts abordables (30% minimum de LLS + BRS)
- **L'action foncière** :
 - Préemptions ou acquisitions amiables avec mise à disposition par voie de bail emphytéotique
 - DUP
 - Plan de cession des biens métropolitains
- **La négociation avec les investisseurs et les monopropriétaires**
- **Le Plan d'urgence**
102 opérations concernées : 5969 logements en tout dont 1540 LLS
2010 logts retournés dont 47% PLS-BRS – 53% LLI

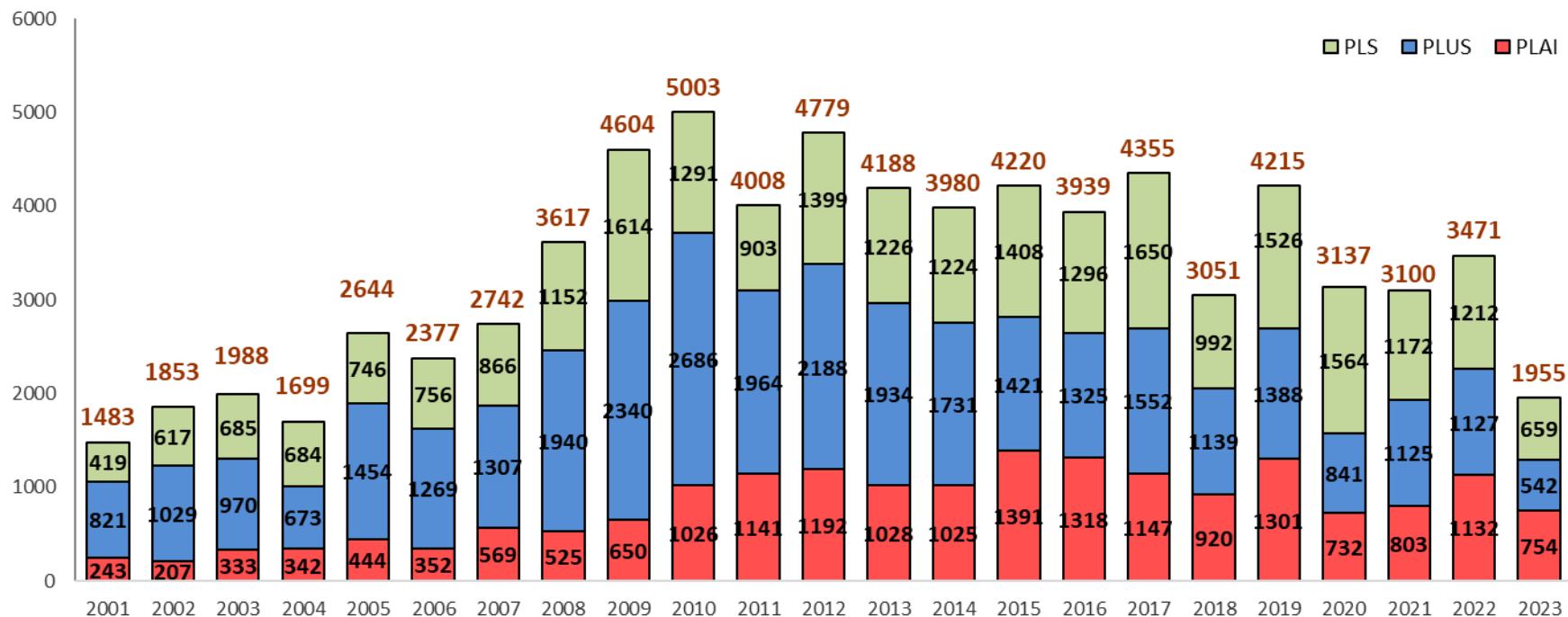
MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Bilan de la production sociale – Métropole de Lyon

Logements sociaux financés 2001 - 2023



MÉTROPOLE

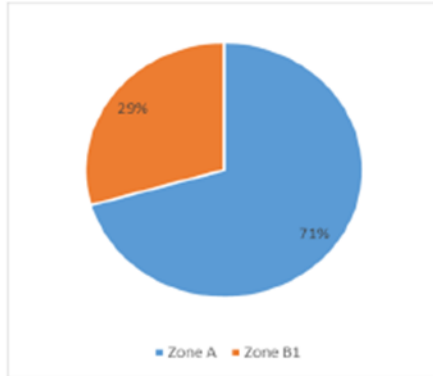
GRAND

LYON

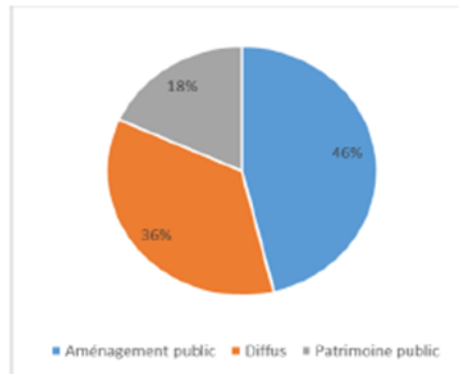
Bilan de la production BRS– Métropole de Lyon

1604 BRS validés sur 65 opérations / 459 commercialisés

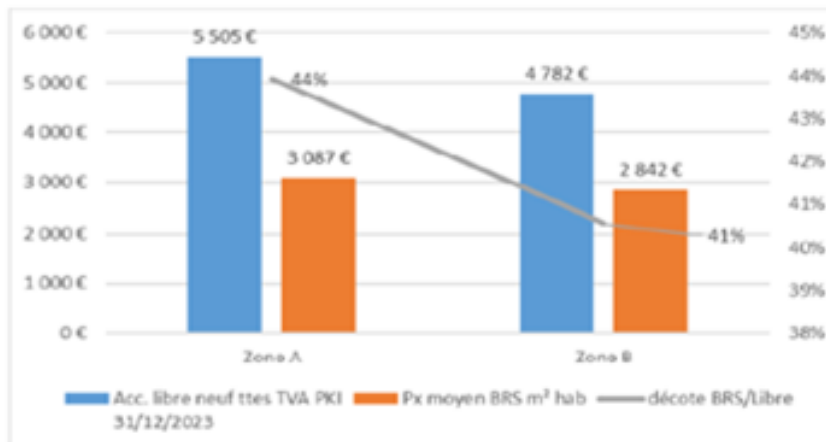
Nbre de logts engagés par zonage A/B1



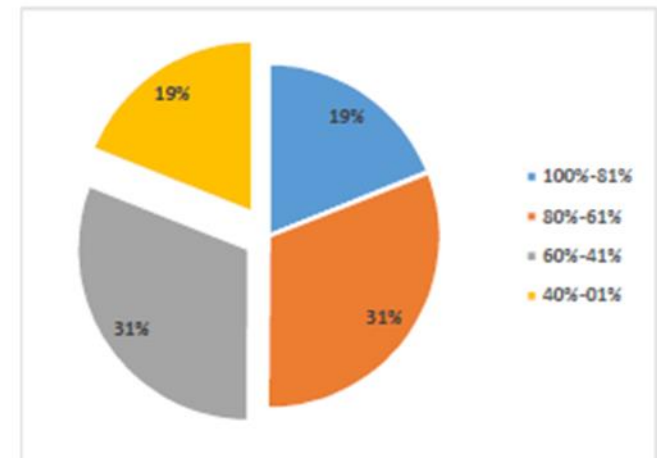
Nbre de logts engagés par typologie d'opération



Prix moyen BRS / marché de l'accession libre



Plafond de ressources PSLA



MÉTROPOLE

GRAND LYON

ANNEXE

MÉTROPOLE

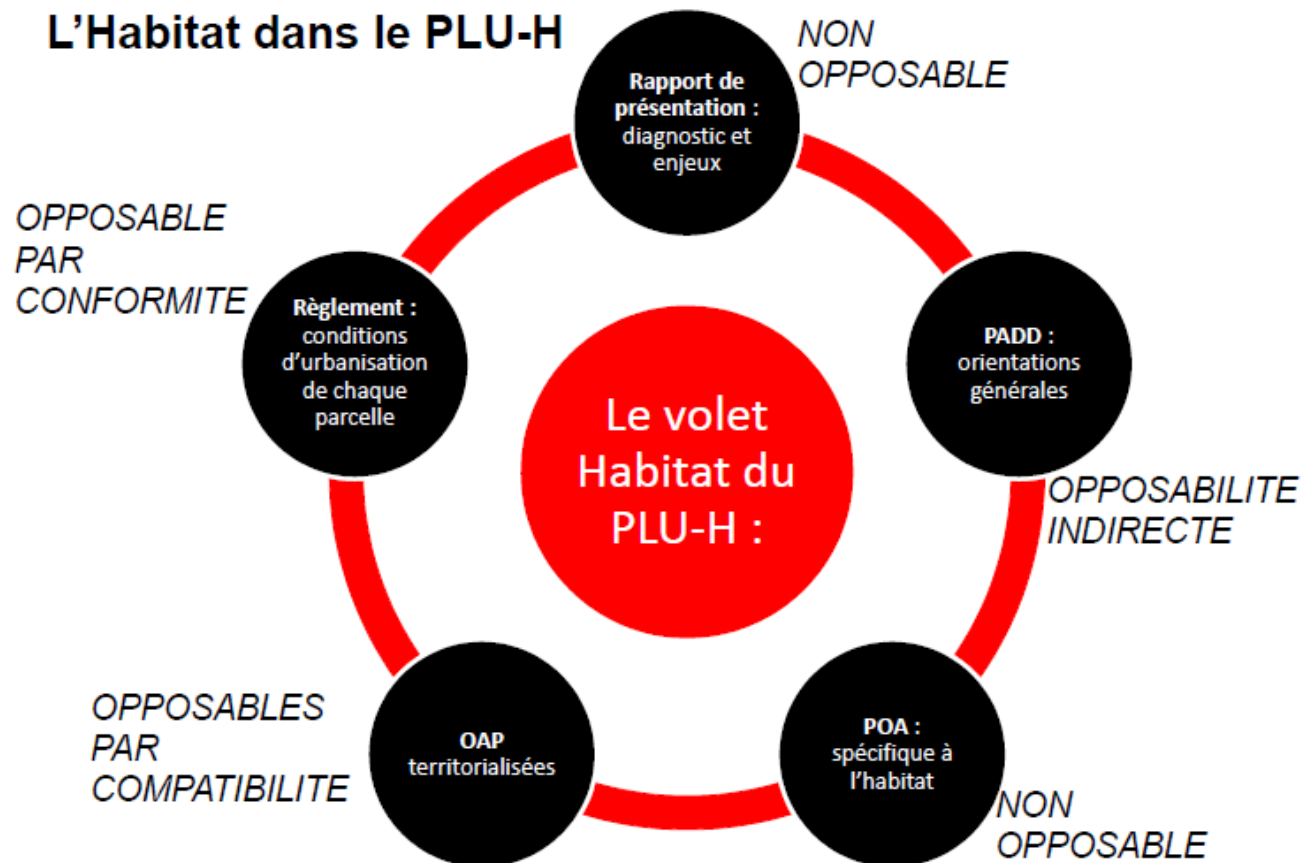
GRAND

LYON

Contexte d'élaboration du PLUH



L'Habitat dans le PLU-H



MÉTROPOLE

GRAND

LYON