

GRAND LYON MÉTROPOLE

Projet Habitat Métropoles PUCA 19-06-2017



I. LA NATURE DU « SAUT MÉTROPOLITAIN »



Les chiffres de la Métropole

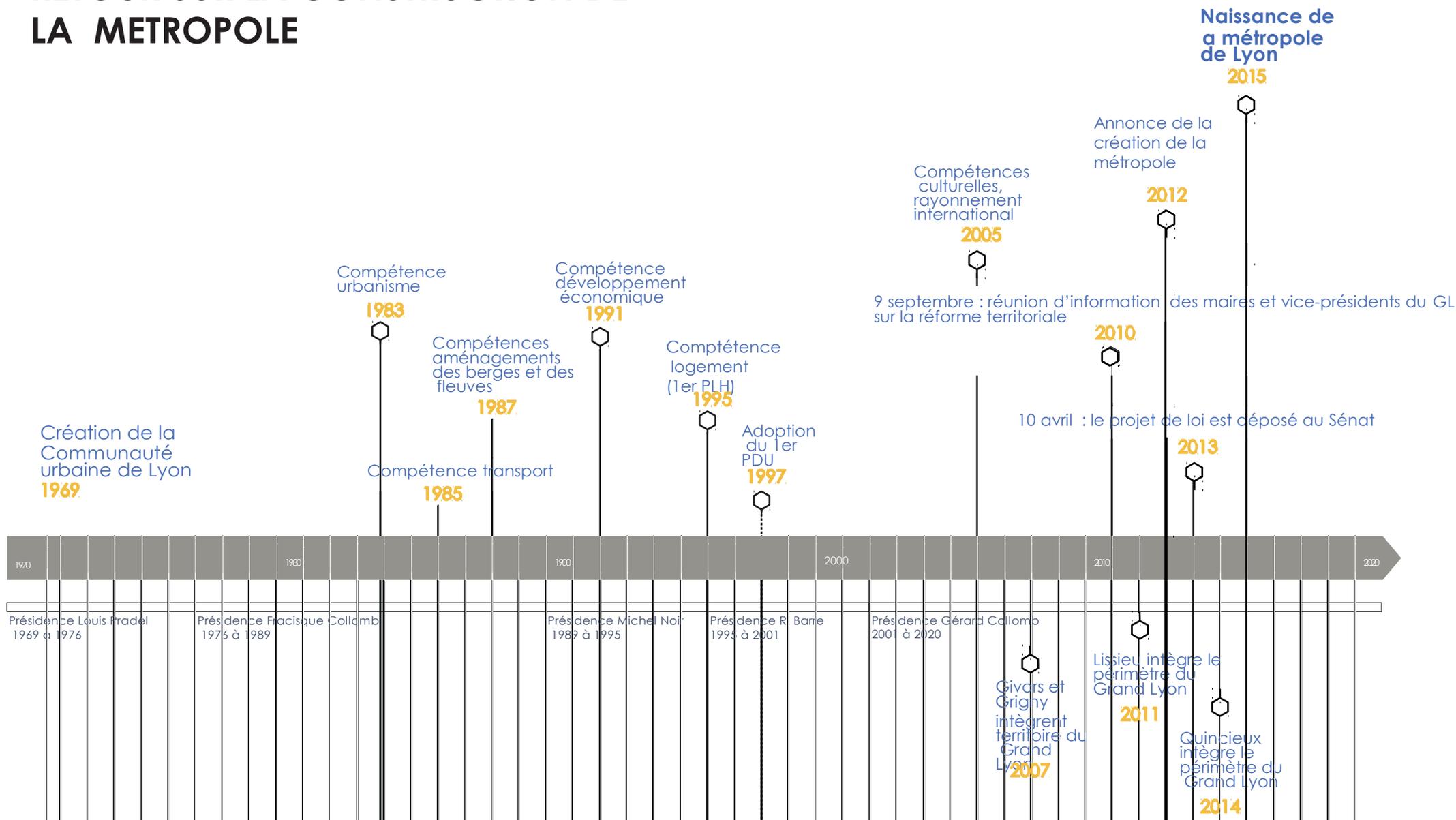
59 communes

538 km²

1,3 million d'habitants

8.700 agents

RETOUR SUR LA CONSTRUCTION DE LA METROPOLE



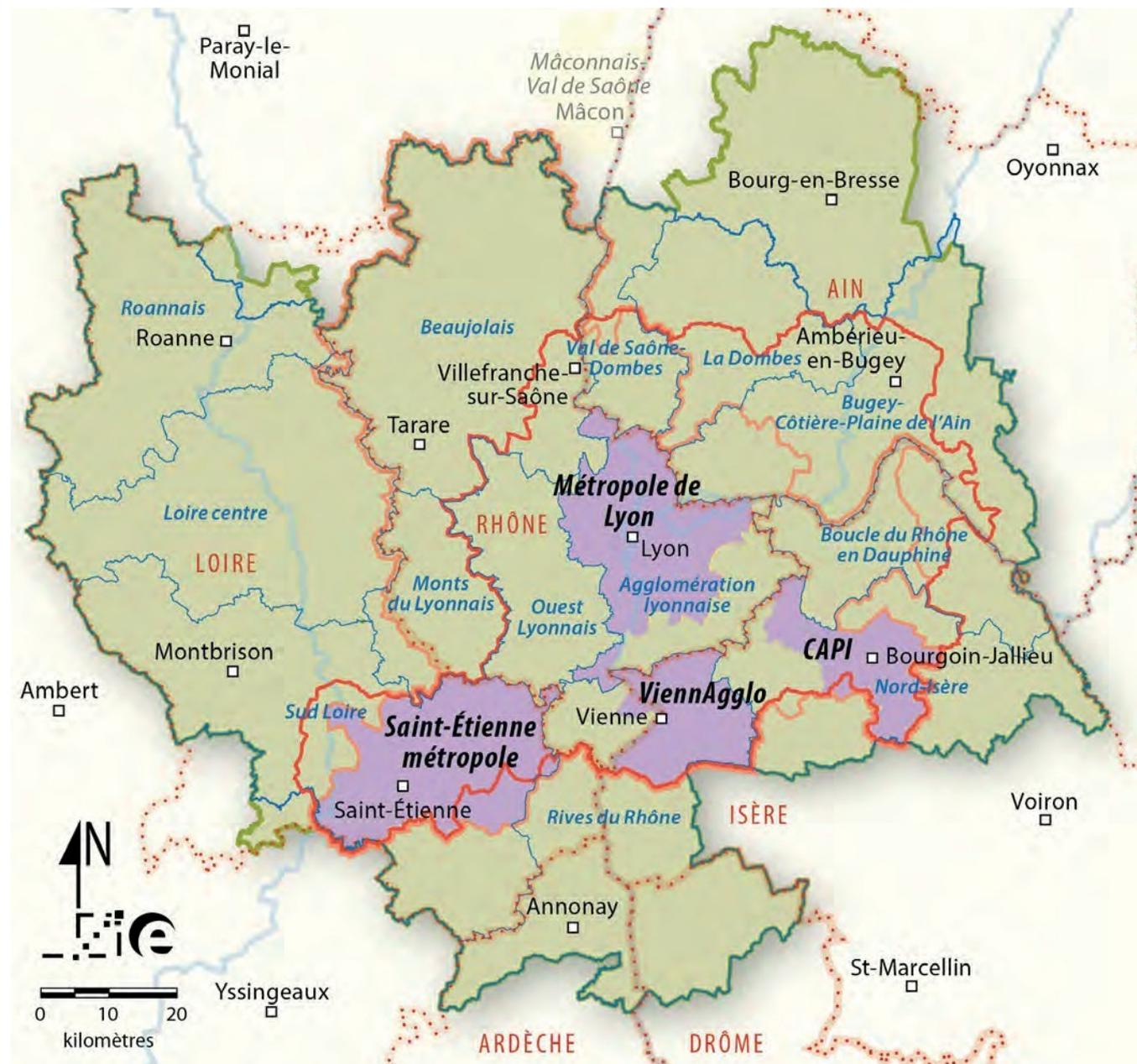
Parmi les 14 métropoles créées par la loi MAPTAM, celle de Lyon est la seule à recevoir l'ensemble des compétences du département sur tout le territoire de la communauté urbaine.

UN DÉCALAGE PERSISTANT ENTRE TERRITOIRES INSTITUTIONNELS ET FONCTIONNELS

Le périmètre de la métropole de Lyon ne couvre qu'une partie d'un territoire métropolitain sans existence administrative, ni institution réellement en mesure de mener des politiques unifiées ou coordonnées.

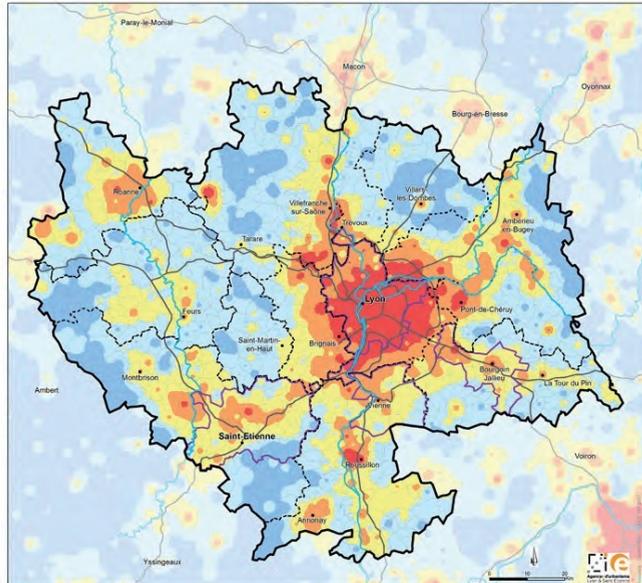
L'aire métropolitaine :

- ❖ Plus de trois millions d'habitants
- ❖ Une des quinze premiers systèmes urbains en Europe

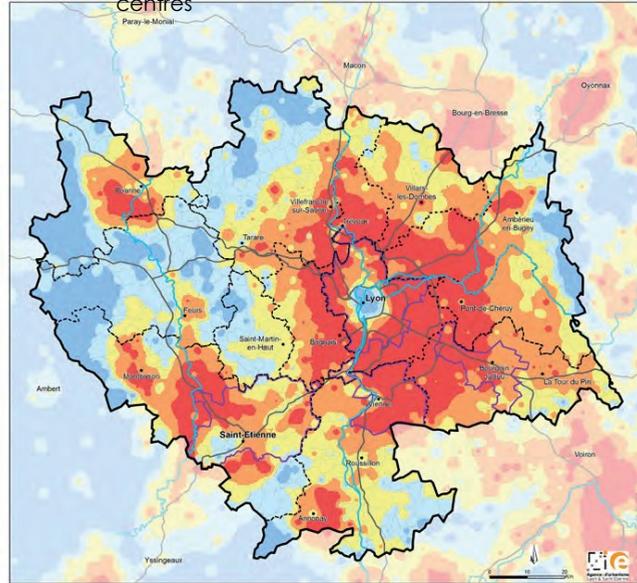


UN DÉCALAGE PERSISTANT ENTRE TERRITOIRES INSTITUTIONNELS ET FONCTIONNELS

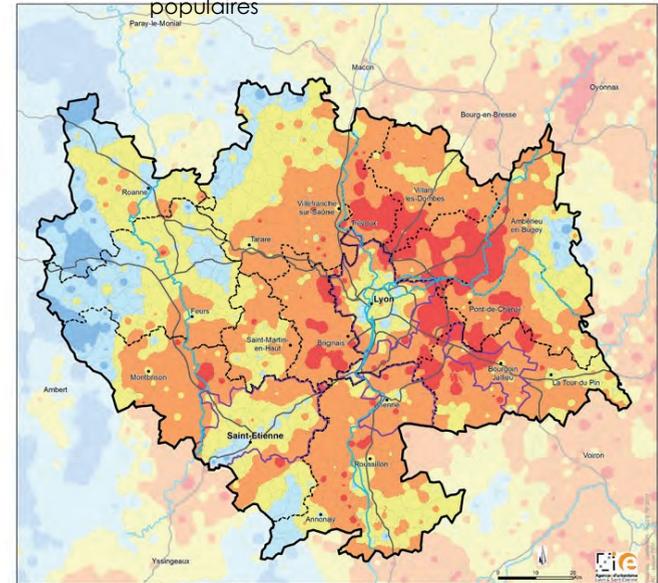
1954-1968 : concentration dans les grandes



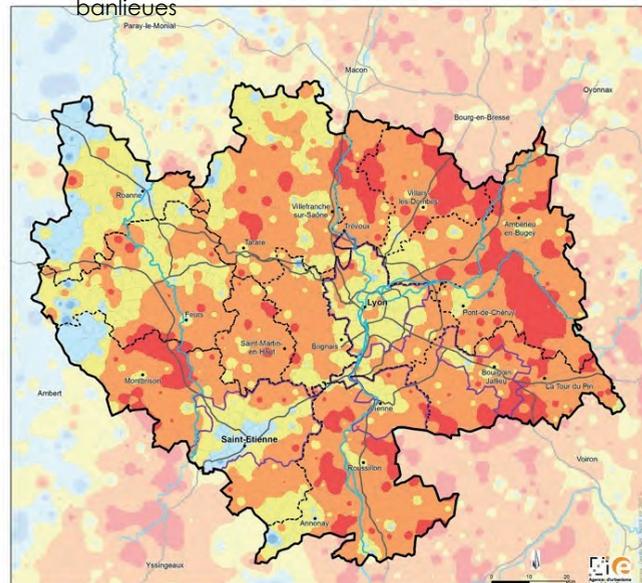
1968-1982 : dé-densification des villes-centres



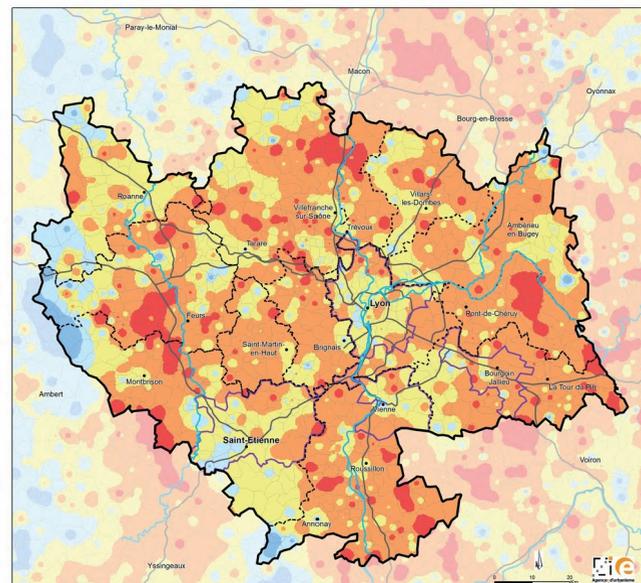
1982-1999 : déclin des quartiers populaires



1999-2006 : elles courent elles courent les banlieues



2006-2011 : le périurbain, toujours plus

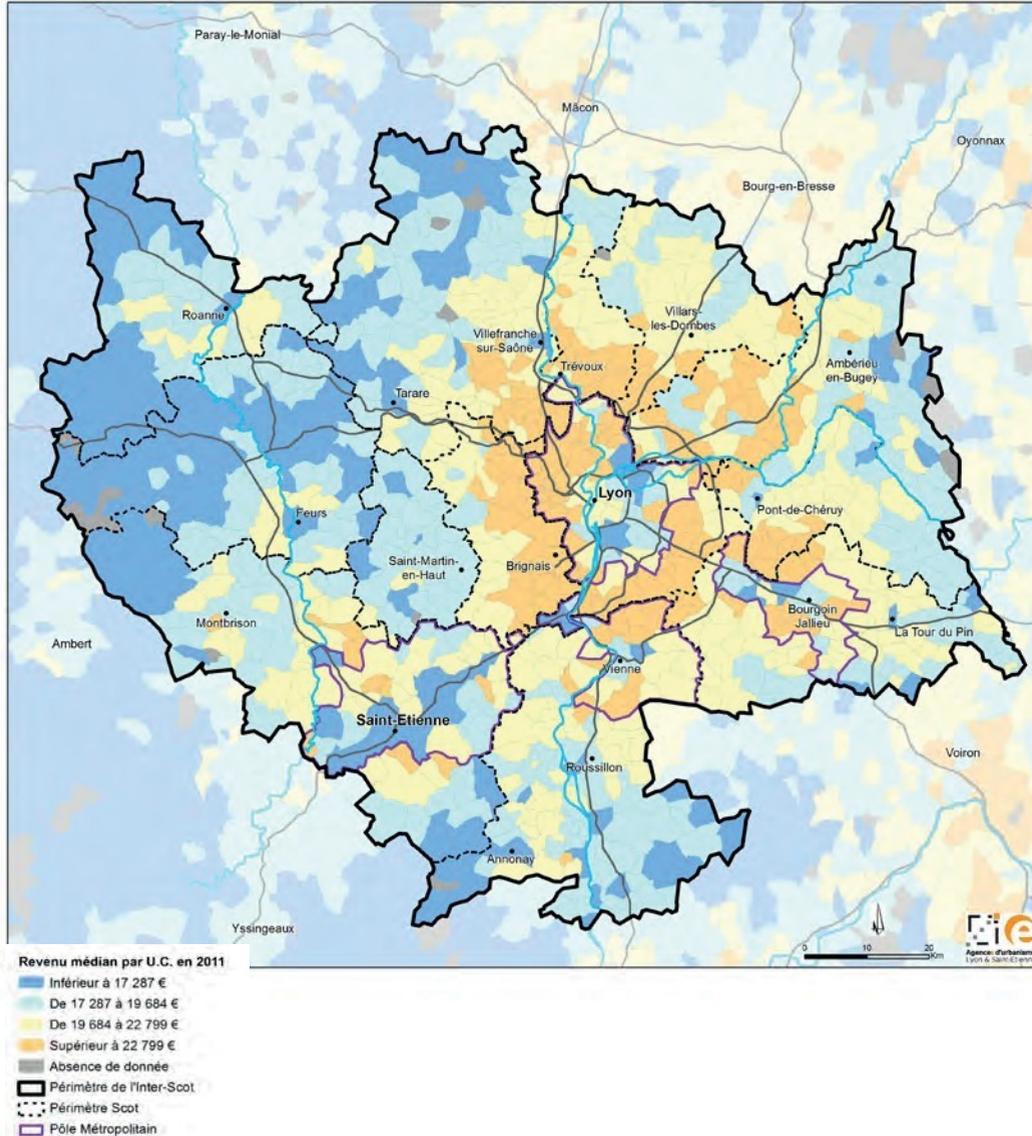


+ 280 000 habitants entre 1999 et 2010 à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise

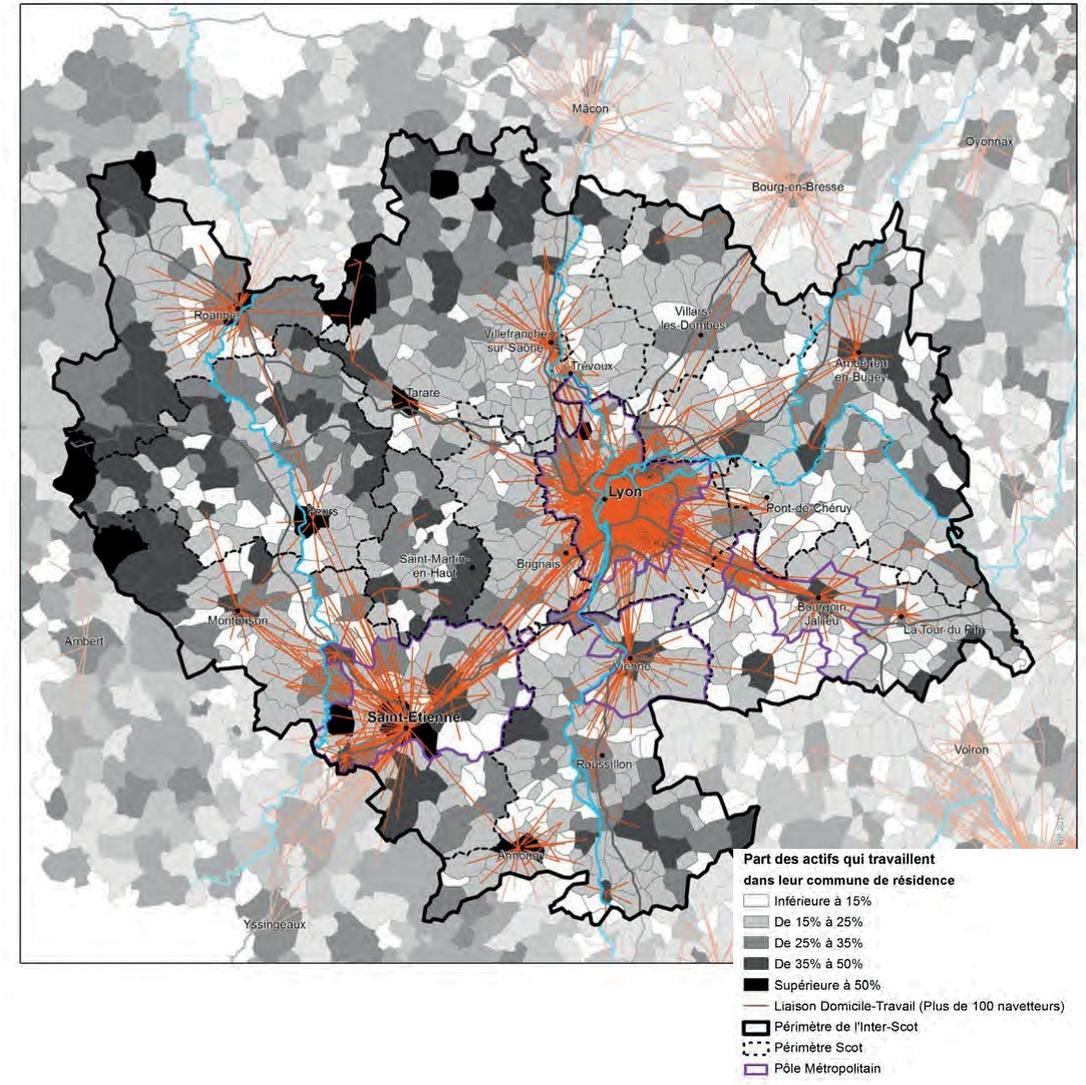
10 333 hectares de terres agricoles et naturelles artificialisés (dont 7 600 hectares à vocation résidentielle)

UN DÉCALAGE PERSISTANT ENTRE TERRITOIRES INSTITUTIONNELS ET FONCTIONNELS

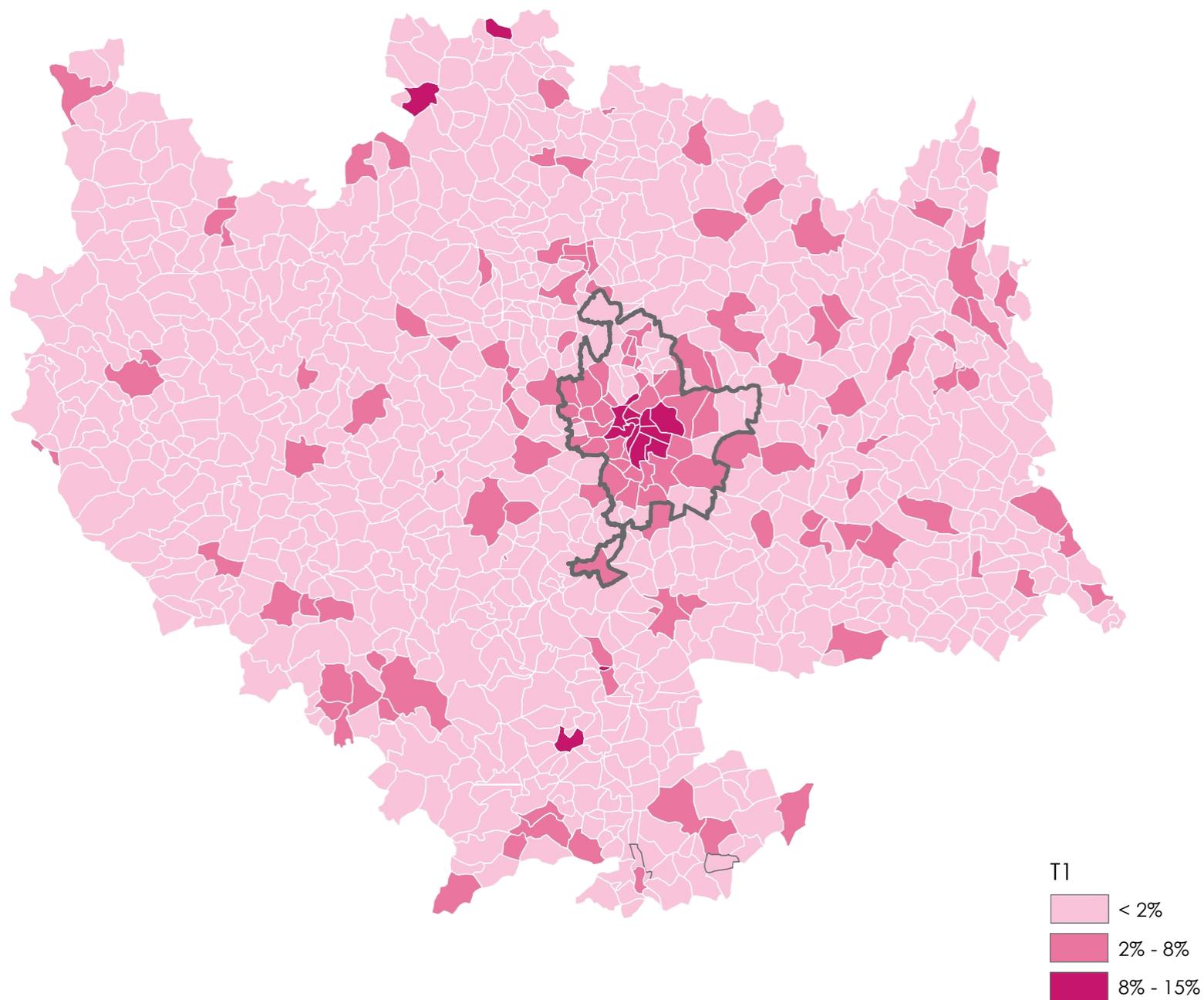
Revenu médian par unité de consommation en 2011



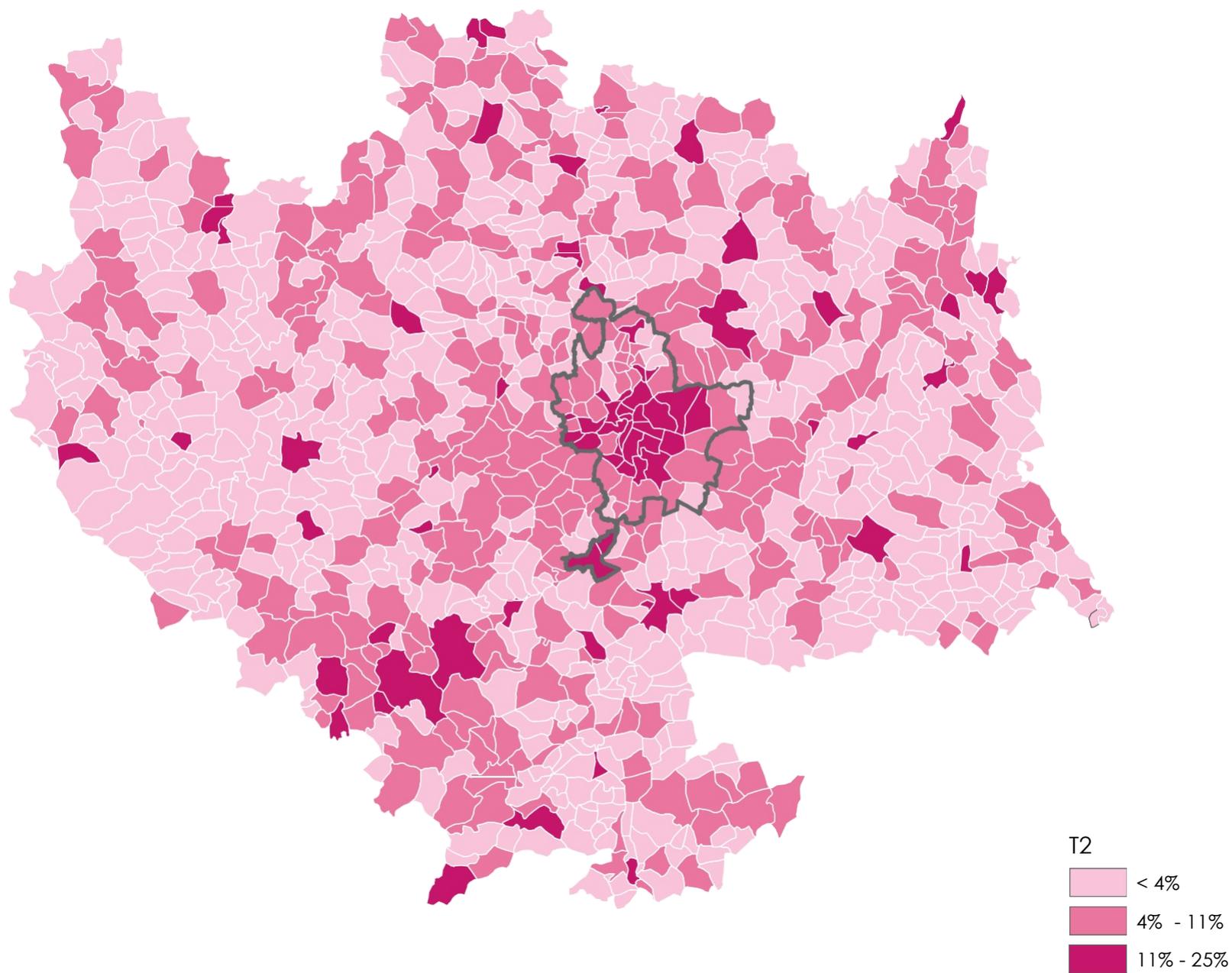
Les déplacements domicile-travail, une illustration des interactions entre territoires



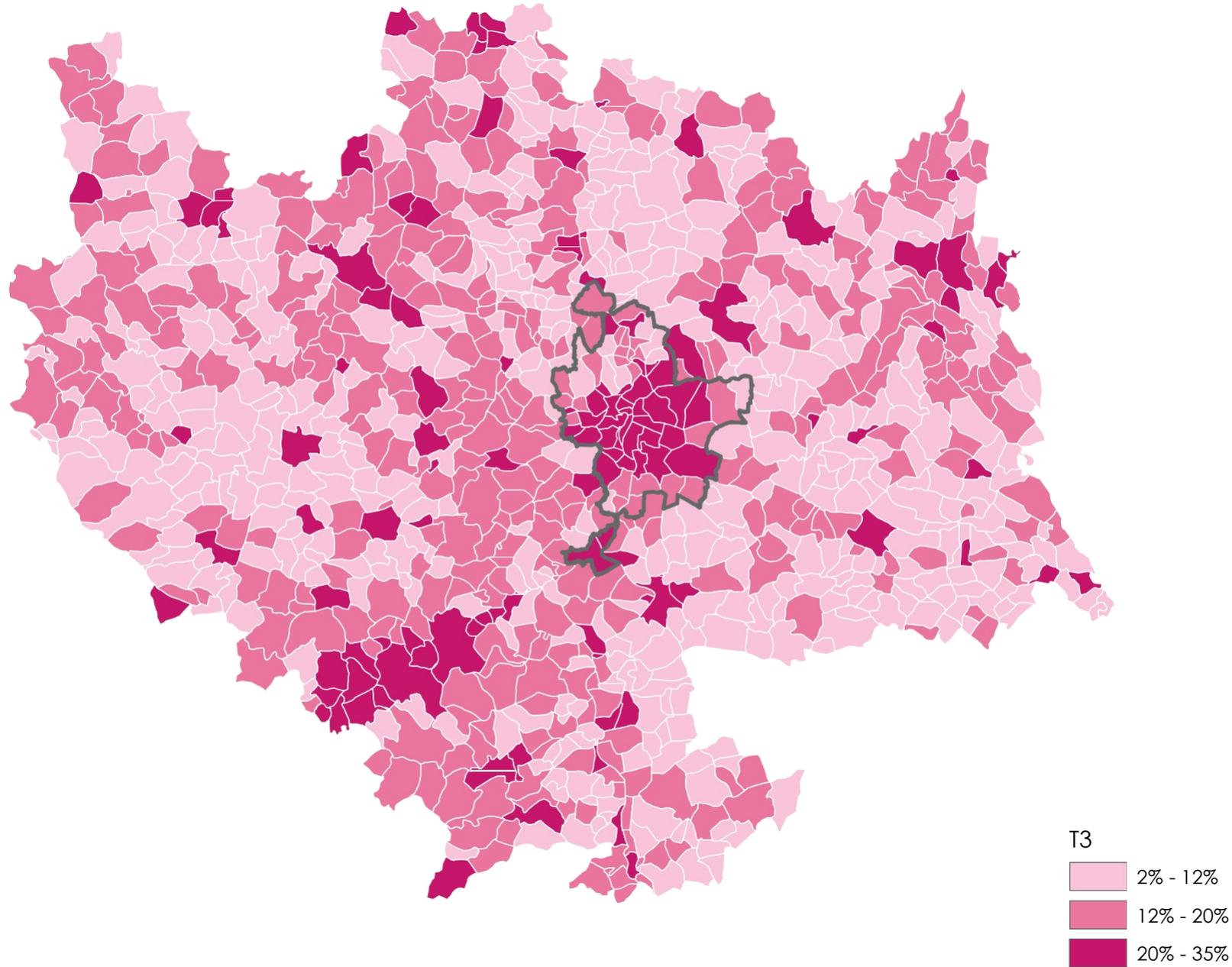
SEGMENTATION DE L'HABITAT



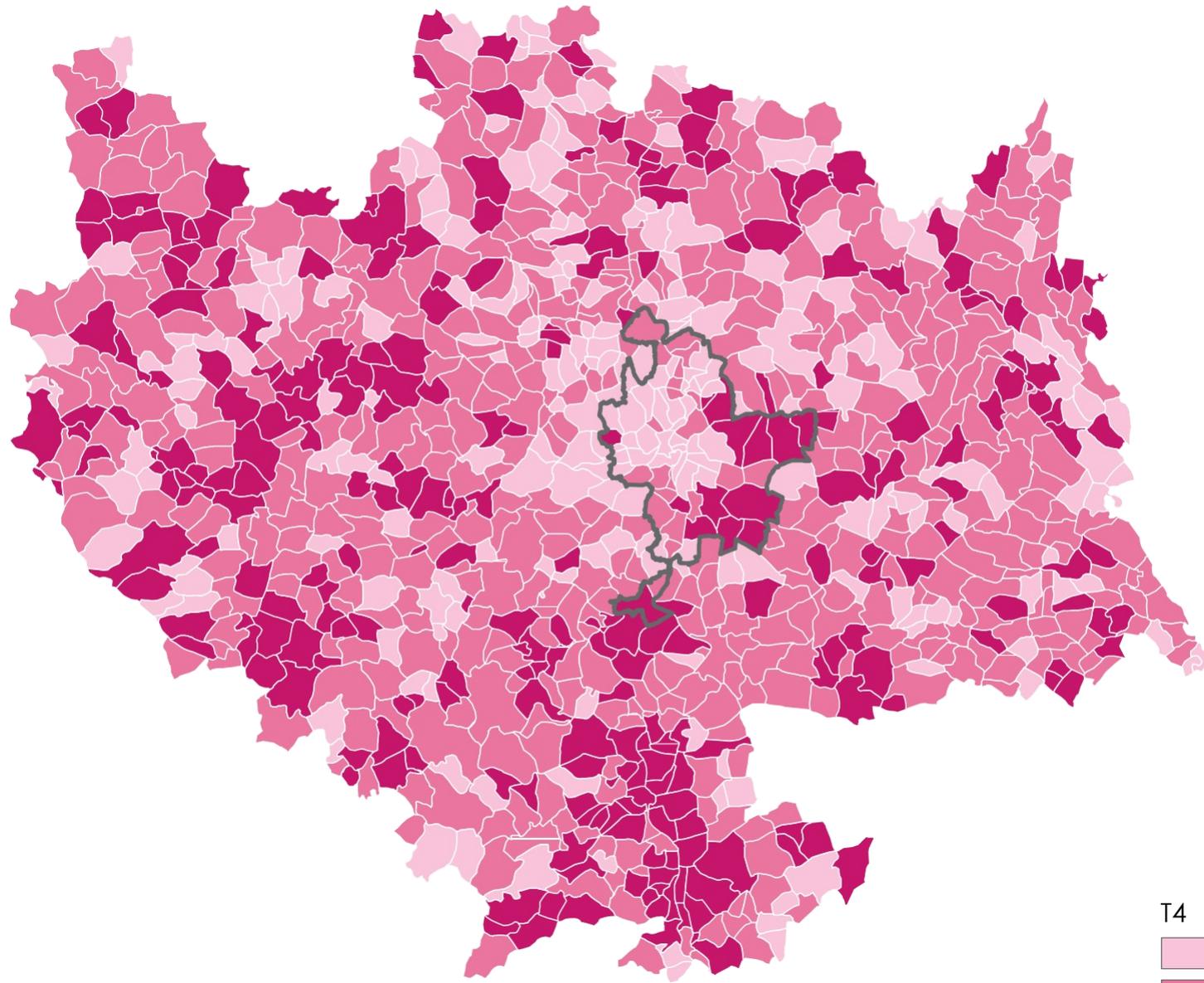
SEGMENTATION DE L'HABITAT



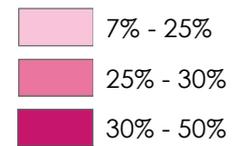
SEGMENTATION DE L'HABITAT



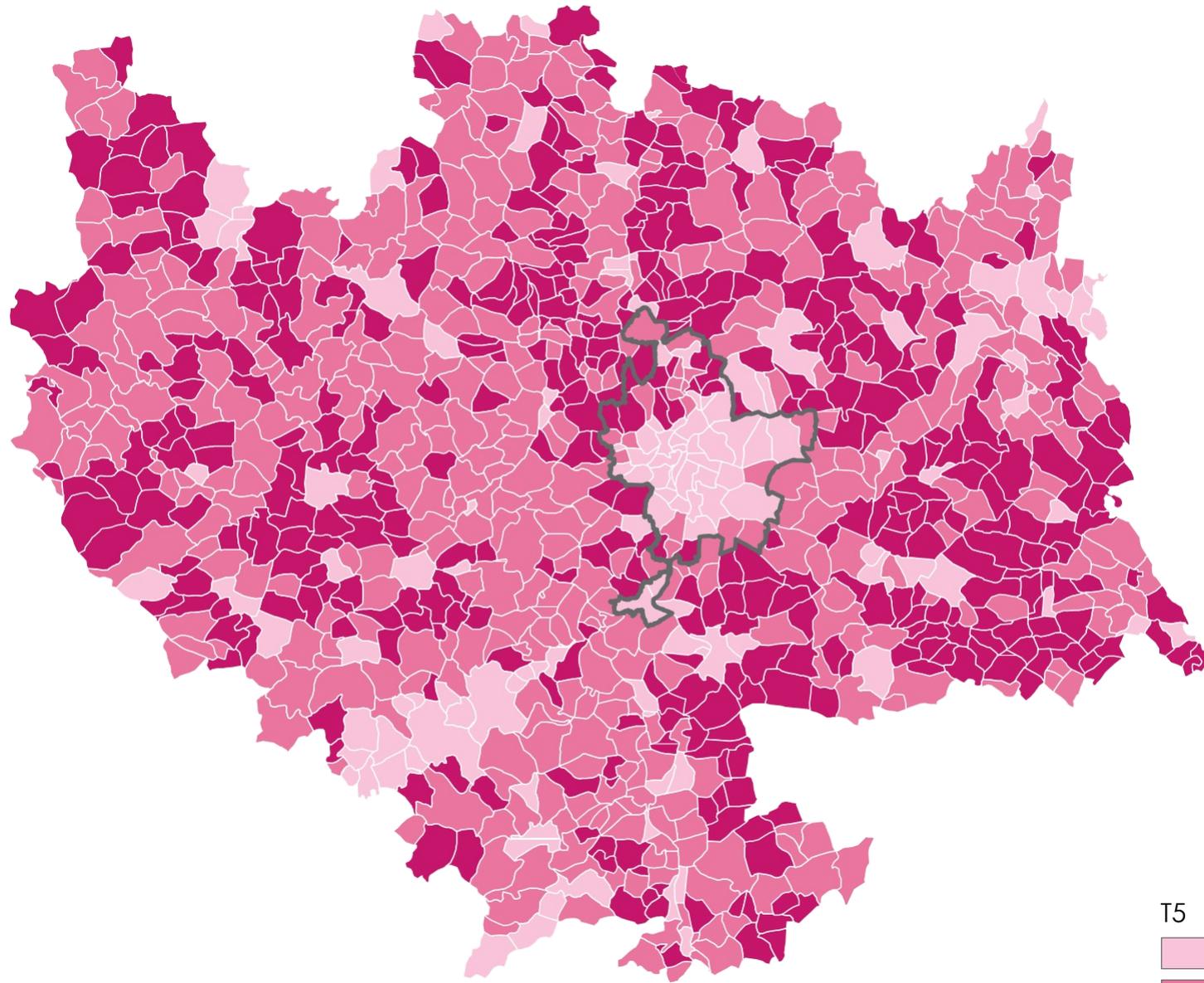
SEGMENTATION DE L'HABITAT



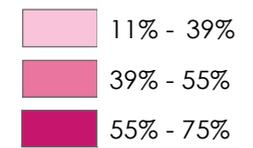
T4



SEGMENTATION DE L'HABITAT



T5



II. CONCILIER « L'URBAIN ET L'HUMAIN » : LA MÉTROPOLE CHEF DE FILE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PLUS SOLIDAIRE ?



DE LA COURLY À LA MÉTROPOLE : STRUCTURATION D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Cité Olivier- de-Serres (Villeurbanne) , première opération de "démolition reconstruction" de France (1984)



1969 : équipement des ZAC, réserves foncières, l'élaboration des plans d'urbanisme...

1970 – 1989 : apaiser les tensions dans les grands ensembles (émeutes, vacance dans l'habitat...):

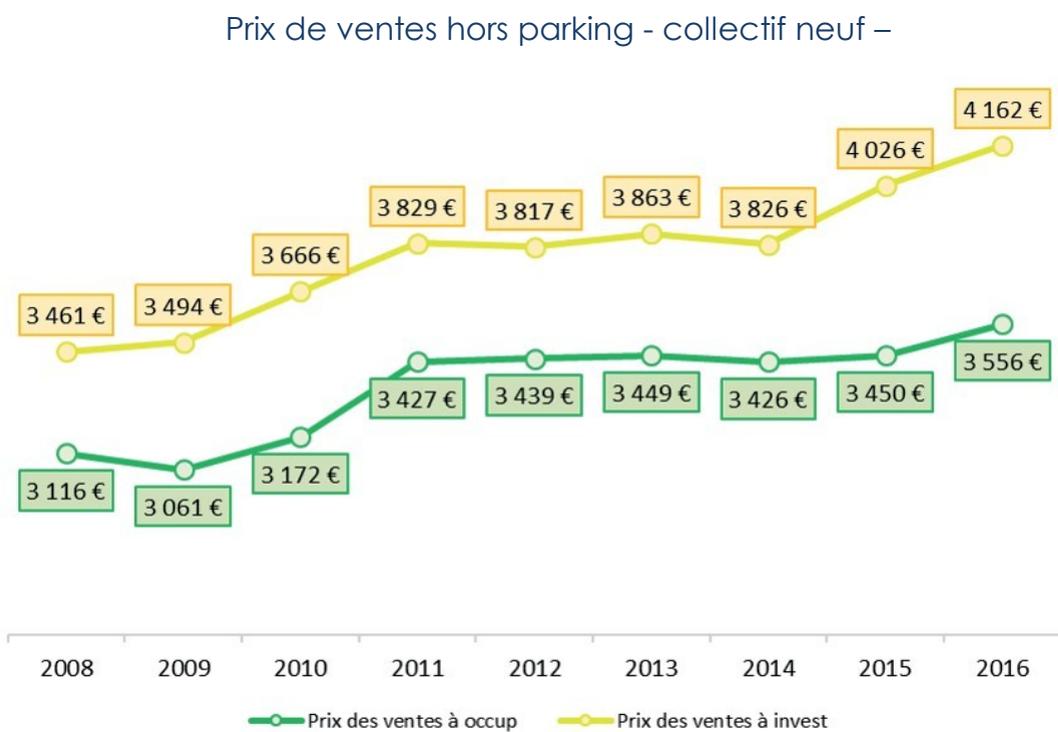
- ❖ Première réflexion d'agglomération sur l'habitat (CPHS)
- ❖ Premiers observatoires locaux de la demande (1989)

1990 – 2000 : l'habitat devient une politique communautaire

- ❖ création d'une mission Habitat.
- ❖ élaboration du premier PLH en 1995
- ❖ Conférence d'agglomération de l'habitat en 1998.
- ❖ Révision du POS et adoption d'un PLU intercommunal en 2005

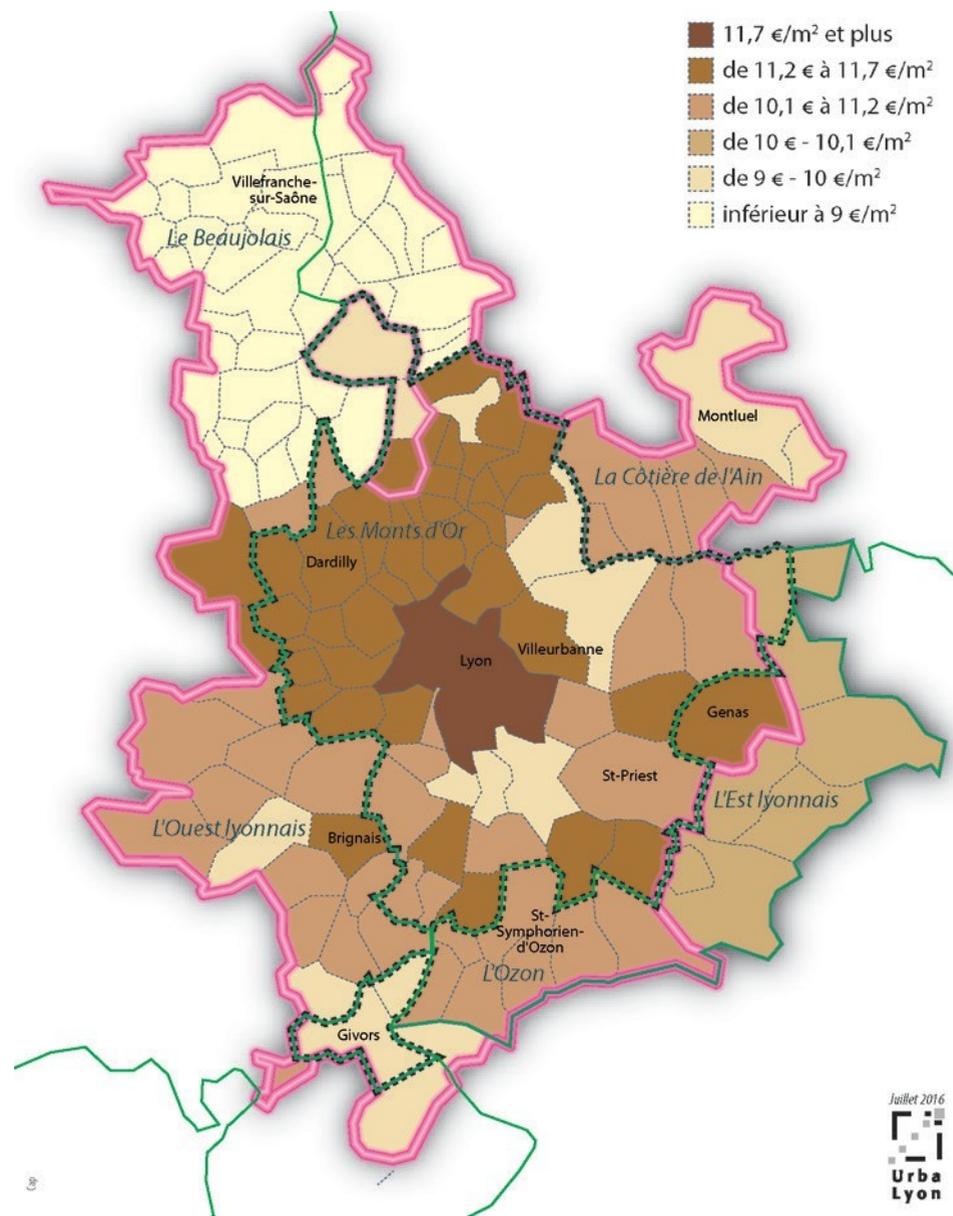
DE LA COURLY À LA MÉTROPOLE : STRUCTURATION D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

2000 – 2017 : LES ANNÉES 2000, FLAMBÉE DES PRIX IMMOBILIERS



Hausse des prix de l'immobilier vs pression croissante sur le parc social : 49 699 demandeurs en 2015 pour 12 290 attributions

Loyers médians au m² par zone

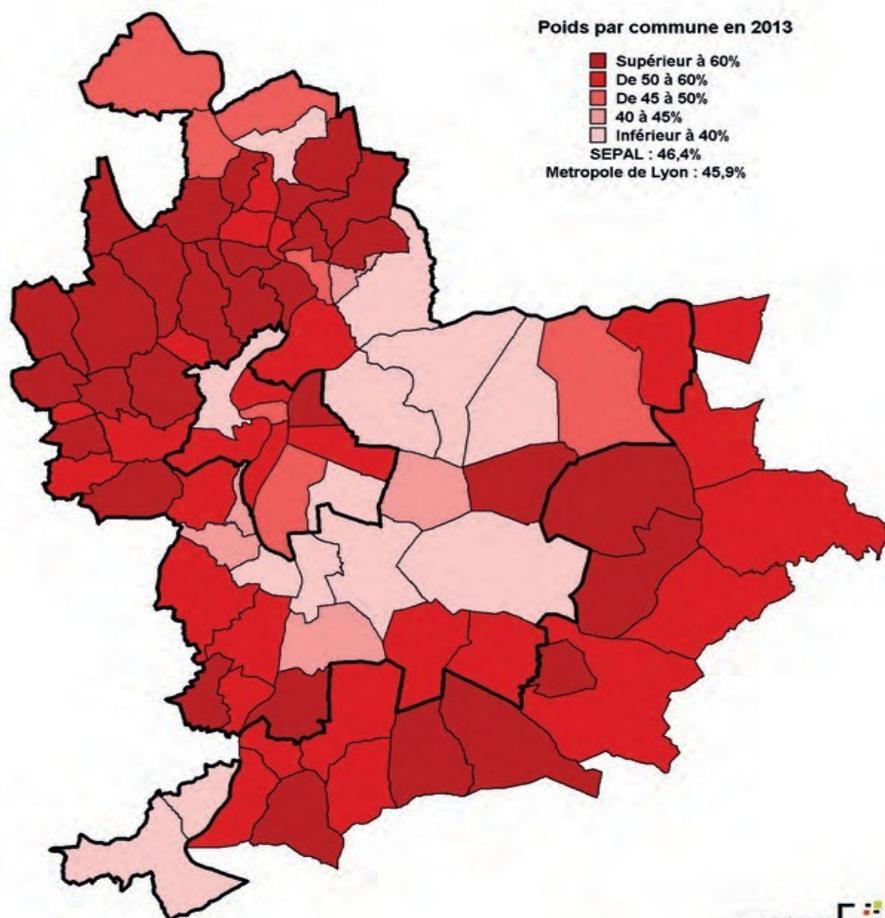


Juillet 2016

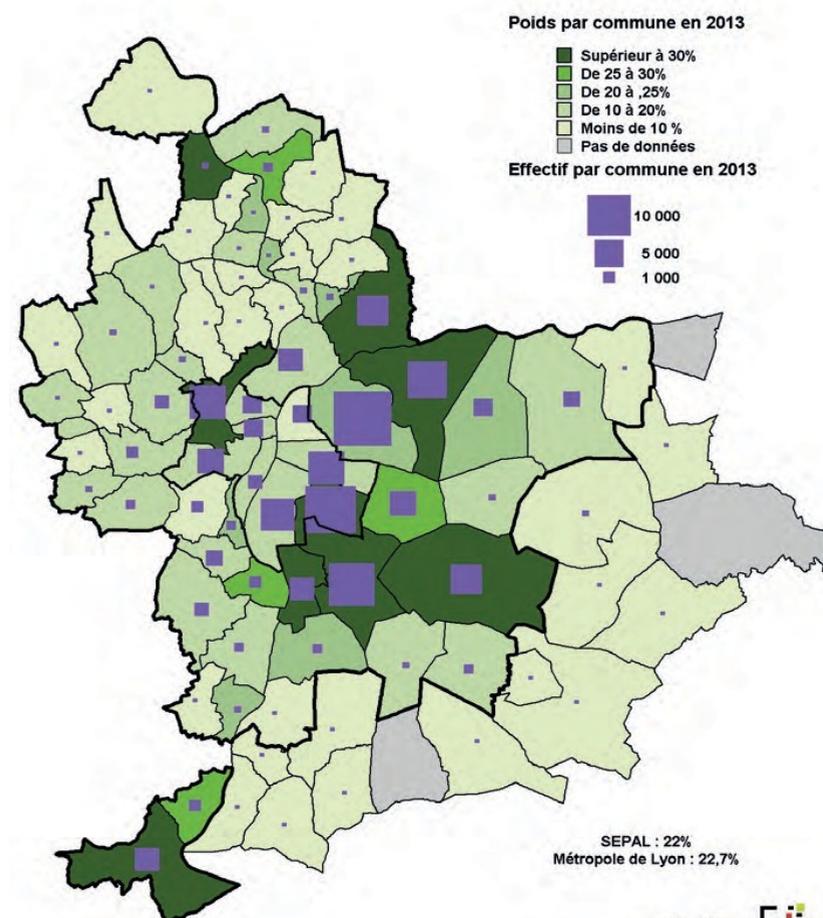


DE LA COURLY À LA MÉTROPOLE : STRUCTURATION D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Sur l'ensemble de l'aire, l'agglomération lyonnaise présente les écarts de revenus les plus importants : du plus faible à l'Est (11 800 €) au plus élevé à l'Ouest (36 600 €)



Source : MEDDTL - FILOCOM d'après la DGFIP

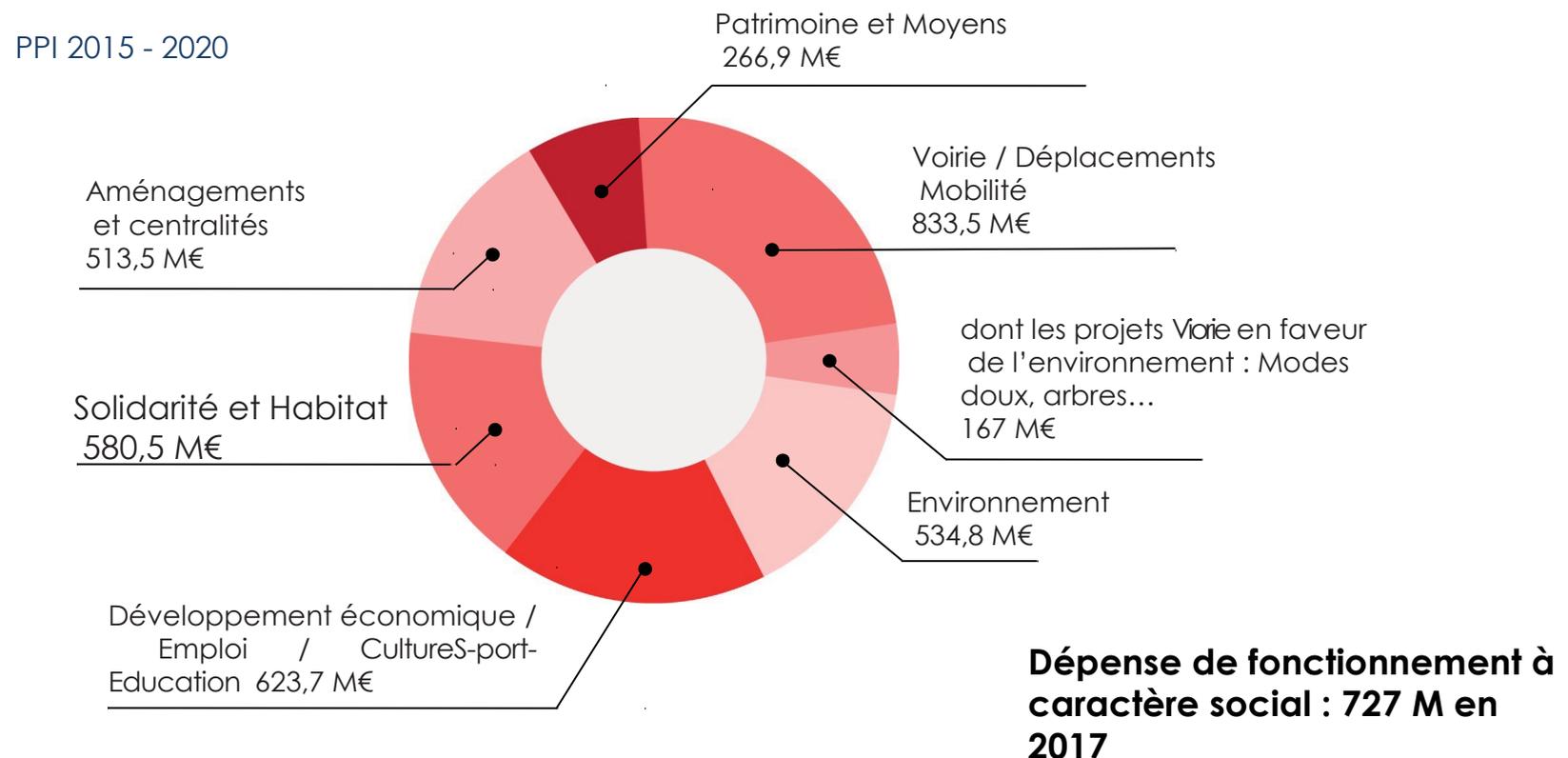


Source : MEDDTL - FILOCOM d'après la DGFIP

DE LA COURLY À LA MÉTROPOLE : STRUCTURATION D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

2015 : le statut métropolitain incorpore de droit toutes les compétences du conseil général :

Les compétences du Grand Lyon en matière d'habitat s'étendent sur le volet le plus social (aide au logement des personnes défavorisées, fonds de solidarité pour le logement).



La Direction en charge du logement n'est plus rattachée au « développement urbain », mais a une grande délégation aux « solidarités ».

Objectif : permettre une action complète dans le champs du logement, de la production au suivi des bénéficiaires et demandeurs de logements sociaux.

UNE POLITIQUE LOCALE NÉGOCIÉE

DE L'HABITAT MULTI-NIVEAUX ET

La métropole contrôle la majorité des grandes compétences urbaines :

- ❖ Logement / habitat, planification, aménagement, politique de la ville...
- ❖ Délégitaire des aides à la pierre depuis 2006

Néanmoins :

L'Etat : acteur au centre du volet social de l'habitat, conserve ses compétences en matière d'hébergement d'urgence.

Les communes : une place importante dans la mise en œuvre opérationnelle de la politique du logement :

- ❖ possibilité d'octroyer les garanties d'emprunt
- ❖ exercice articulé de la compétence politique de la ville avec les communes
- ❖ délivrance des permis de construire

III. LA « PLACE » DE L'HABITAT DANS LA STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE ?

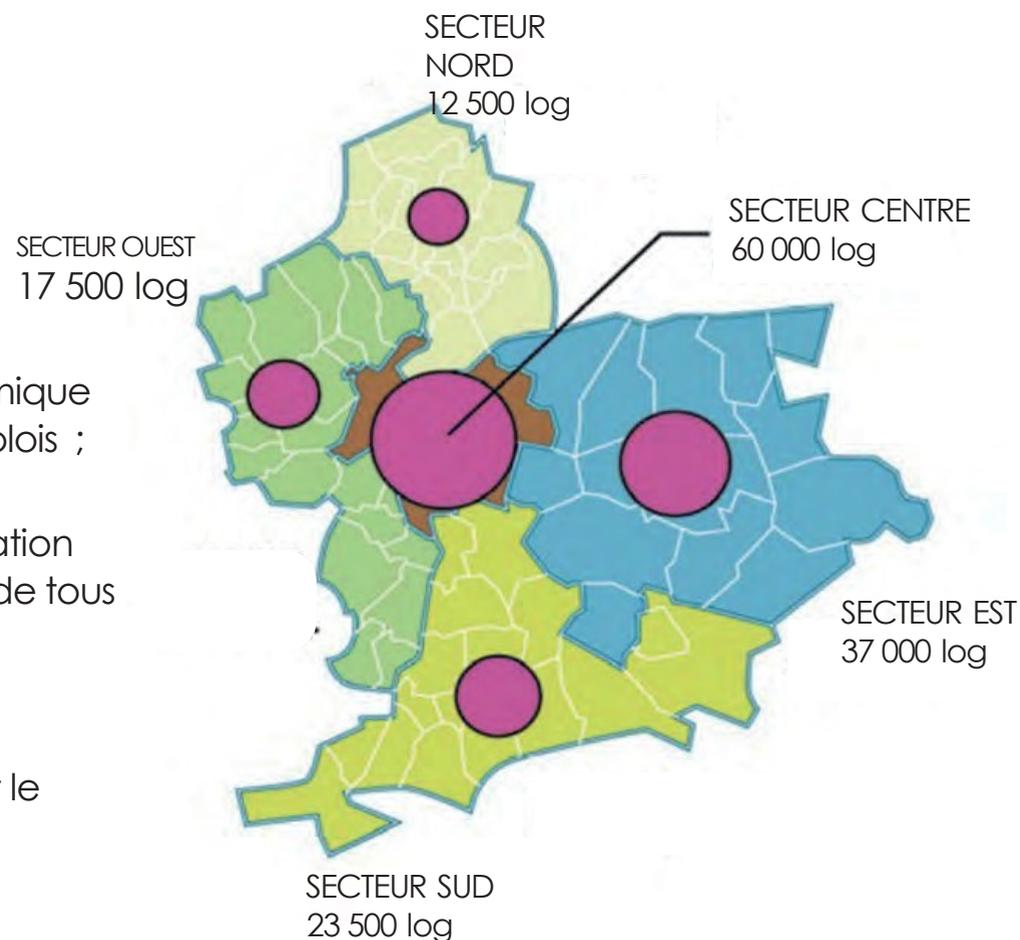


L'HABITAT, UNE POLITIQUE AU CŒUR DE L'ATTRACTIVITÉ

Objectifs de production de logements par secteurs du Scot
(20102030)

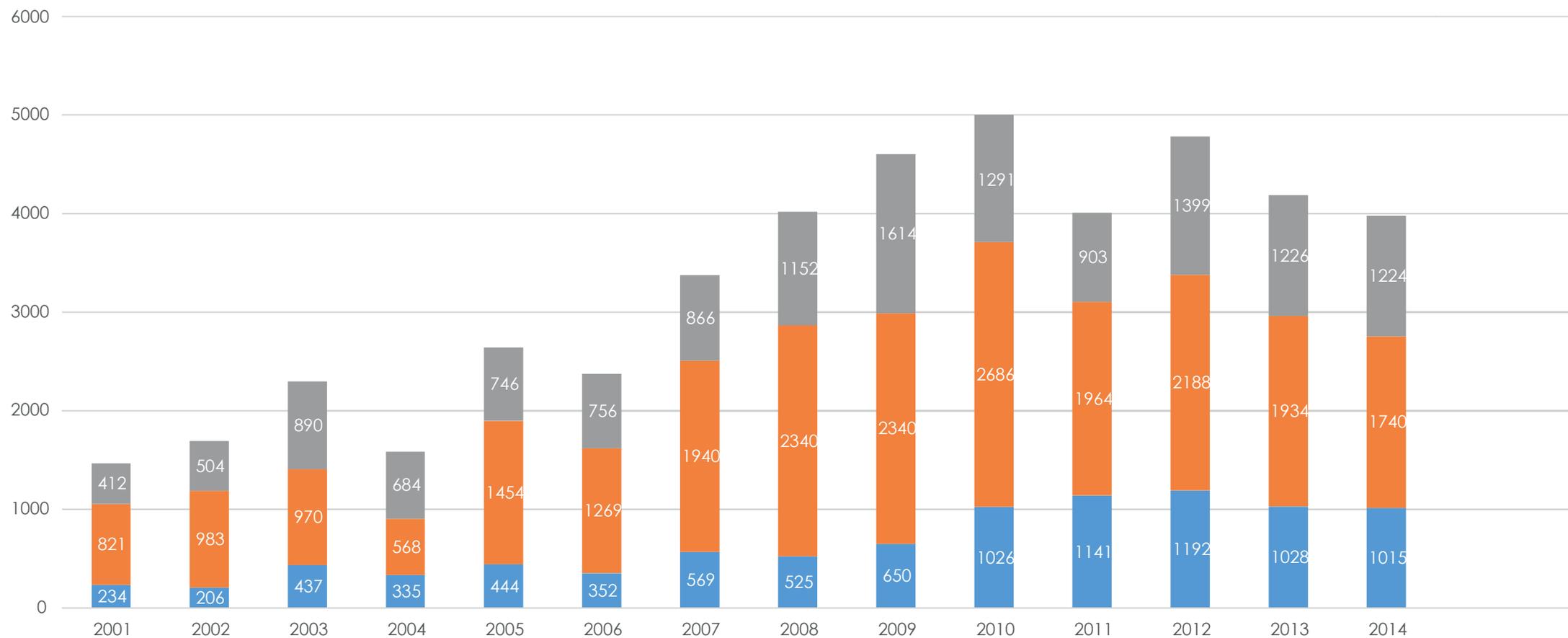
Les objectifs du
PLUH

- **Le défi métropolitain** : développer l'attractivité de l'agglomération pour construire une métropole responsable.
- **Le défi économique** : soutenir le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesses et d'emplois ;
- **Le défi de la solidarité** : développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants ;
- **Le défi environnemental** : répondre aux enjeux environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants.



ASSURER DANS LA DURÉE UN RYTHME CONSÉQUENT ET ÉQUILIBRÉ DE PRODUCTION

Production globale de logements sociaux (aides à la pierre + ANRU)



■ PLAI ■ PLUS- PLUS CD ■ PLS

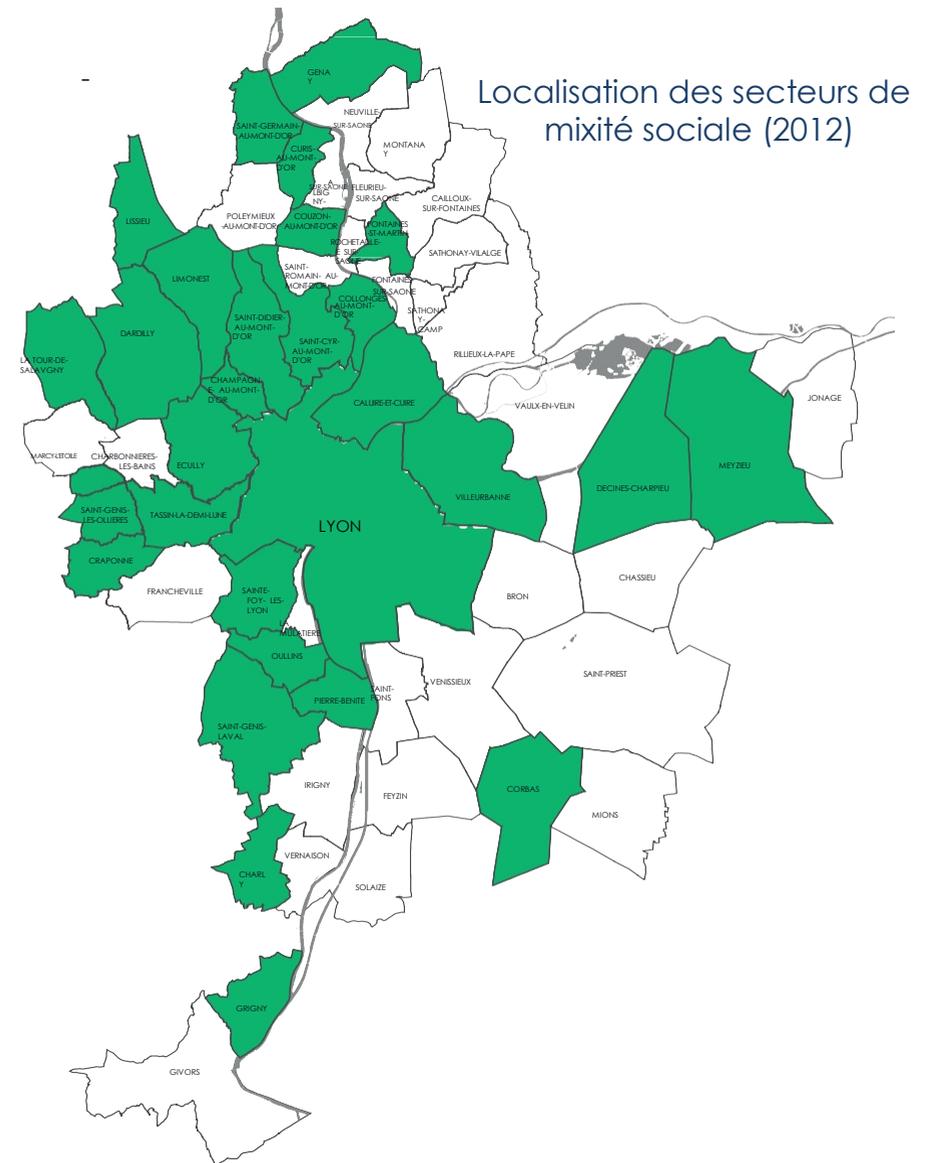
ASSURER DANS LA DURÉE UN RYTHME CONSÉQUENT ET ÉQUILIBRÉ DE PRODUCTION

Le renforcement des capacités d'action de la métropole :

- ❖ Création d'un 3^{ème} office métropolitain : LMH
- ❖ Création d'un pôle public de l'habitat

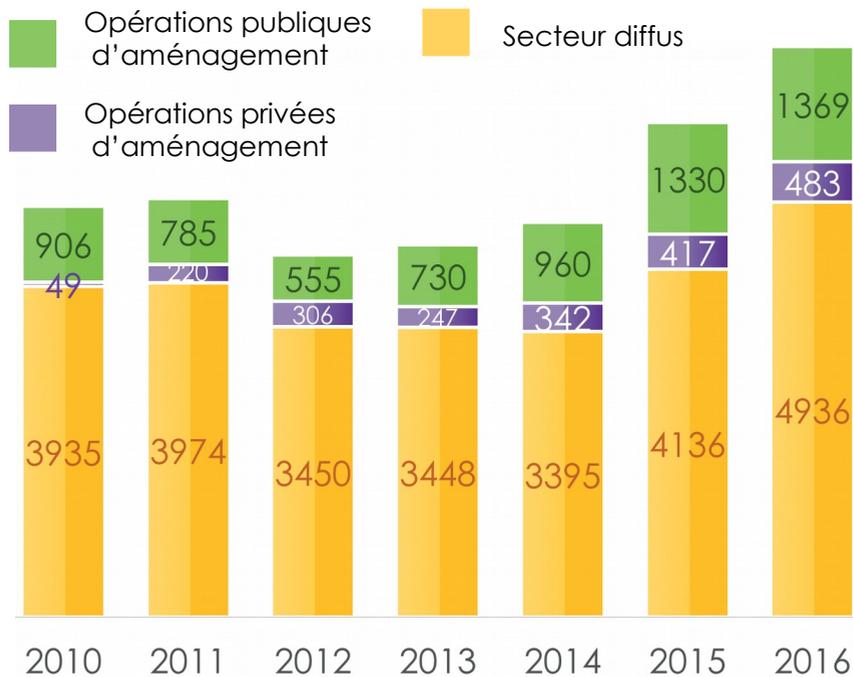
Faire contribuer la promotion immobilière à l'effort social :

- ❖ Du dialogue à la production de normes : les secteurs de mixité sociale
- ❖ Les promoteurs, partenaires privilégiés des bailleurs sociaux : la VEFA

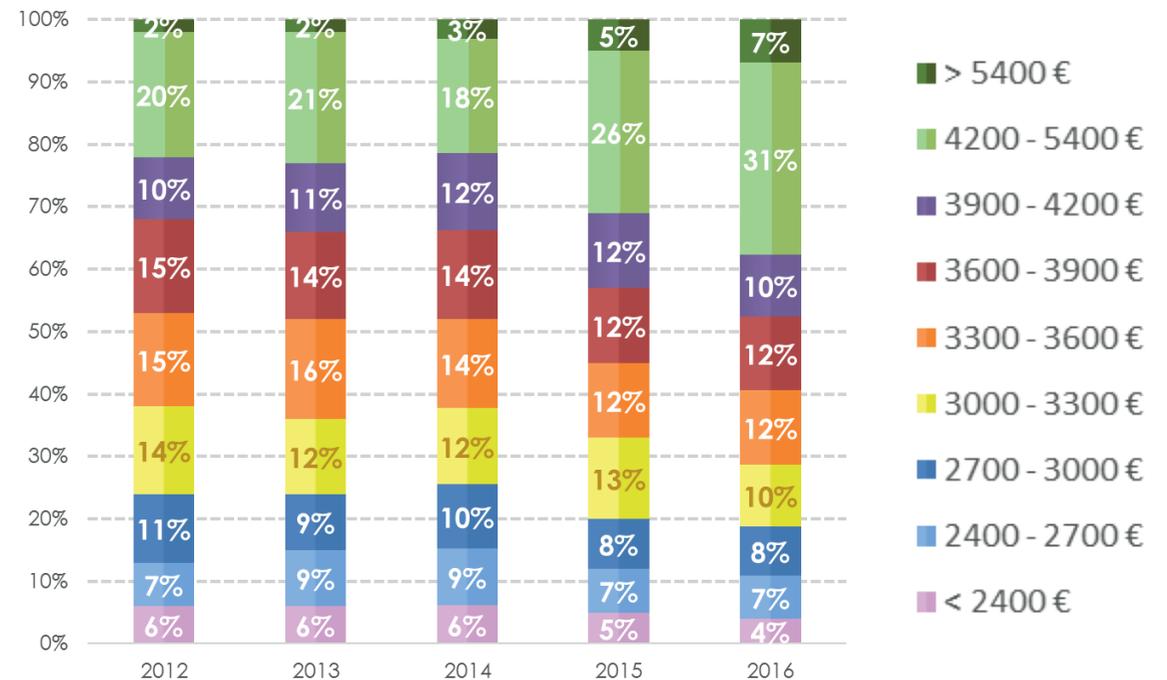


MÉTROPOLISATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS : L'EXCLUSION PAR LES PRIX EST-ELLE INÉLUCTABLE ?

Part des ventes en promotion immobilière selon
le lieu de production - Métropole de Lyon



Ventilation des ventes par gammes de prix - collectif
neuf - Métropole de Lyon



19% de ventes à moins de 2.700 €/m², grandement facilitées par la TVA réduite proposée dans les 11 PRU actifs

MÉTROPOLISATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS : L'EXCLUSION PAR LES PRIX EST-ELLE INÉLUCTABLE ?



- ❖ 2016 : Le Plan 3A a permis de labelliser 11% de logements abordables entre 2.800 et 3.600 €/m² selon la commune ou le quartier
- ❖ Pour contrer le départ des familles : mise en place d'une « servitude de taille minimale de logements » dans le futur PLUH
- ❖ Une interprétation métropolitaine ambiguë des caractéristiques du marché : le marché « tendu », le signe de « l'attractivité »

UNE APPRÉHENSION COMPLEXE DES ENJEUX COMMUNAUTAIRES EN MATIÈRE DE PEUPEMENT

- ❖ Des le début des années 90, le GRAND LYON se saisit de la question : les Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA), fichier unique de la demande (2012)
- ❖ Le contrôle local du peuplement : un frein à l'émergence d'une capacité d'action collective en matière d'habitat
- ❖ Des nouveaux documents cadres élaborés dans un contexte tendu : plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, convention d'équilibre territorial, convention d'accord collectif intercommunal....

UNE APPRÉHENSION COMPLEXE DES ENJEUX COMMUNAUTAIRES EN MATIÈRE DE PEUPLEMENT

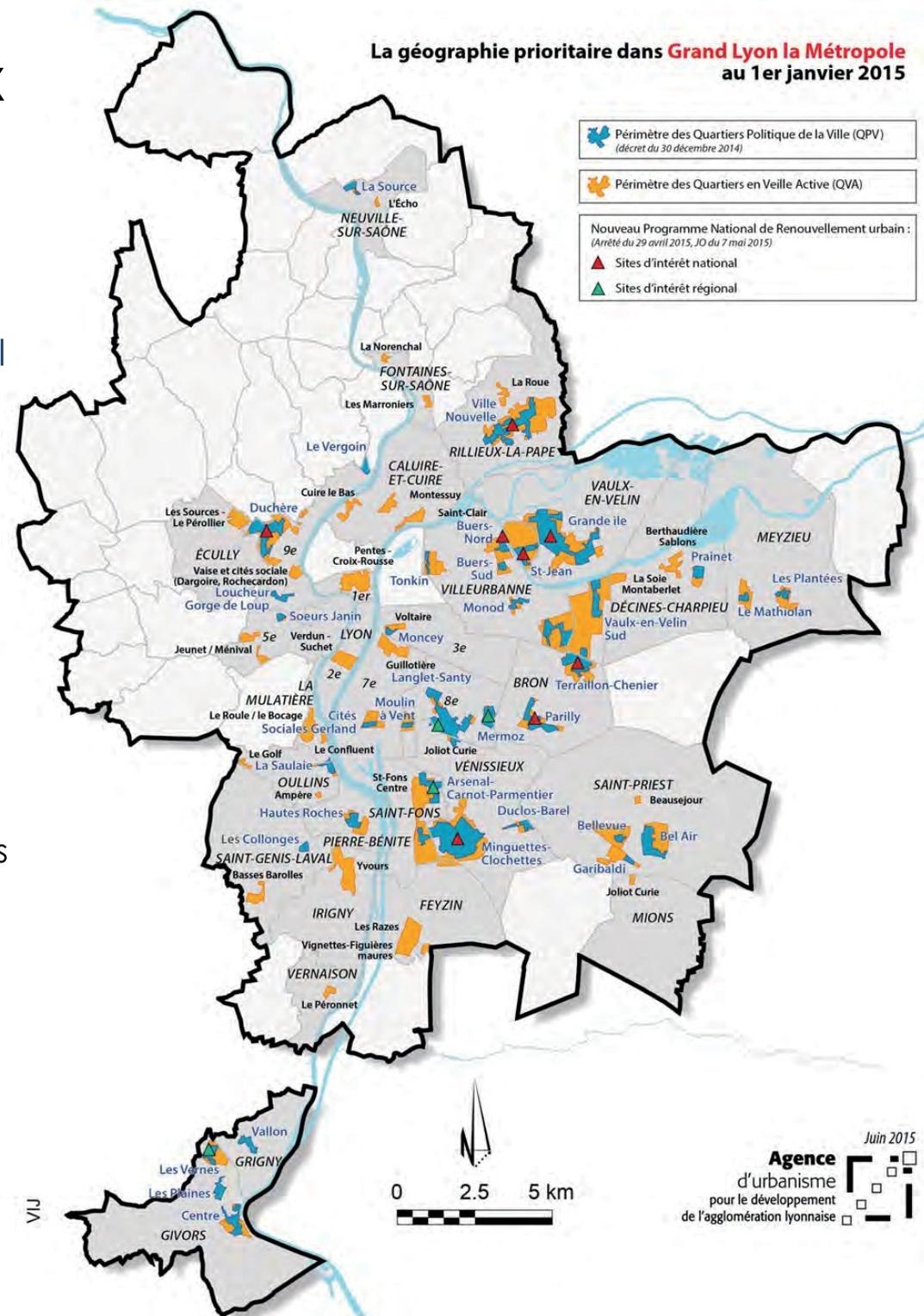
La rénovation urbaine : rééquilibrer le logement social entre l'Est et l'ouest de l'agglomération.

Entre 2001 et 2016, les taux SRU du centre et de l'Ouest de l'agglomération ont augmenté (de 19,2% à 21,4% pour le centre, et de 19,2% à 21,5% à l'Ouest) alors que celui a diminué à l'Est (37,6% à 35,9%).

14 sites engagés dans le PNRU1 :

5766 logements sociaux démolis pour autant de reconstruits.
Production de 400 logements en accession et 958 logements locatifs privés.

Un durcissement des orientations communautaires en matière de mixité sociale : un relogement de plus en plus complexe à organiser



Observations

La métropole de Lyon : une absorption des compétences urbaines et sociales en vue d'une simplification administrative et de mise en œuvre de politiques plus efficaces :

- ❖ Une échelle géographique qui reste limitée
- ❖ Un périmètre qui induit de nouvelles tensions et fractures territoriales : le cas du Rhône

Des difficultés pour faire émerger un champ de compétences intercommunales véritablement dégagées des intérêts communaux

- ❖ Les limites du « consensus à la lyonnaise »
- Une politique de la « demande » à construire : le déplacement du syndrome NIMBY de la construction au peuplement (Cordier, 2013)

Une évolution majeure à prendre en considération : l'élection en 2020 au suffrage universel des conseillers métropolitains