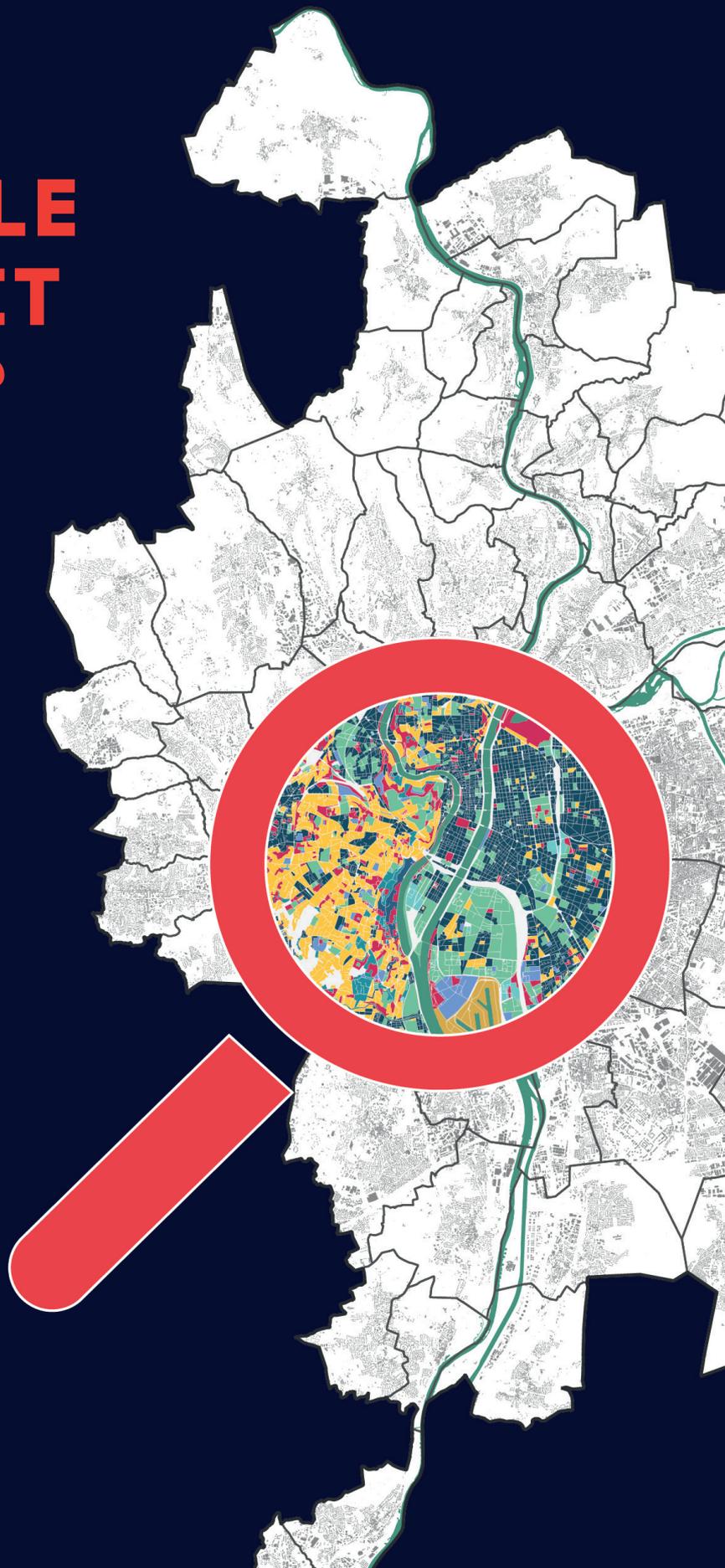


**CITY
LINKED**

ET SI TOUT LE MONDE ÉTAIT BIEN LOGÉ ?

MÉTROPOLE DE LYON



**ALILA
MAI 2021**



1,38 million d'habitants



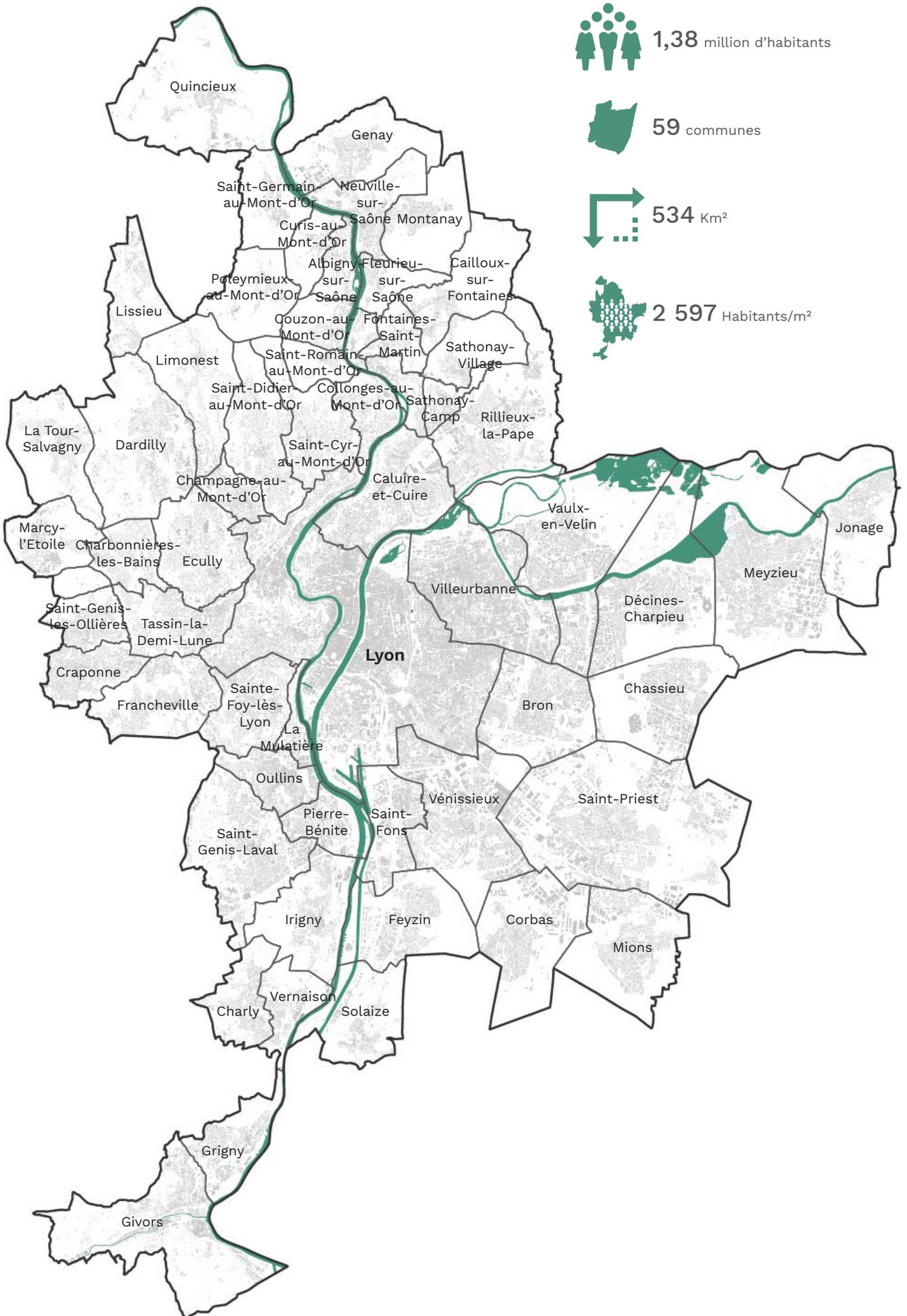
59 communes



534 Km²



2 597 Habitants/m²





Lyon



Décines - Charpieu



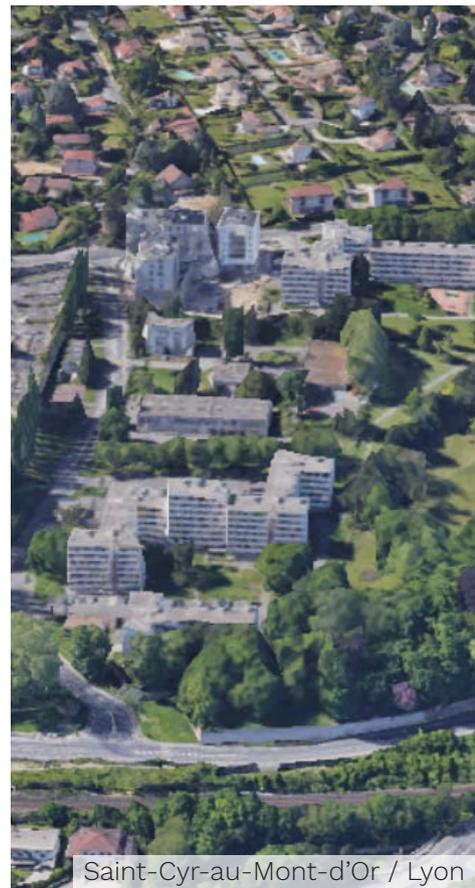
Poleymieux-au-Mont-d'Or



Sainte-Foy-lès-Lyon



Lyon



Saint-Cyr-au-Mont-d'Or / Lyon

LES CHIFFRES CLÉS DE LA MÉTROPOLE DE LYON

La Métropole la plus importante de France après le Grand Paris



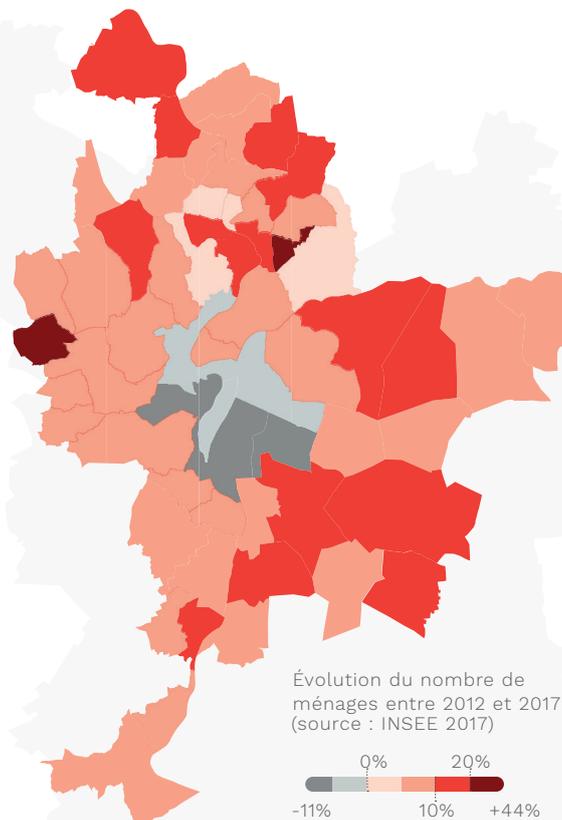
1%

du territoire national mais qui concentre...



1.38 million d'habitants soit **17%** de la Région Auvergne Rhône-Alpes

Une dynamique démographique en essor depuis la moitié des années 2000

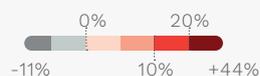


+ 12 258 habitants par an entre 2012 et 2017

+ 6 100 ménages par an entre 2012 et 2017

Une fuite des ménages lyonnais du centre vers des territoires où les prix sont plus abordables.

Évolution du nombre de ménages entre 2012 et 2017 (source : INSEE 2017)



Une population active et jeune mais une attractivité à consolider pour les familles



43,5% des habitants ont entre 15 et 44 ans contre 35,7% en moyenne en France



Une **concentration des ménages seuls : +11,5%** entre 2012 et 2017



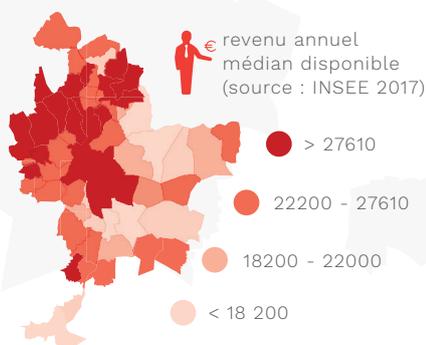
...et des **jeunes retraités**

+9% des personnes de 60 à 74 ans (2012 - 2017) contre **4,6%** pour l'ensemble de la population



Un **besoin en grands logements** pour ancrer les familles sur le territoire : **-4 points** de part des 4 et 5 pièces dans l'offre de logements entre 2012 et 2017

Des contrastes sociaux marqués au sein de la métropole



Des **disparités territoriales**, avec une **opposition est-ouest forte**

Des **inégalités de revenus**, variant de 1 à 4 entre Vénissieux et les communes des Monts d'Or (**21 330 € de revenu médian annuels** disponibles par habitant)



Une **desserte en transports publics très disparate**



+500 euros du prix au m² en 5 ans dans la métropole

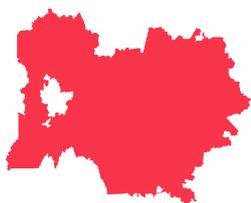
+17% du prix au m² à l'achat dans la Métropole de Lyon et **+16%** à Lyon entre 2014 et 2019 - une flambée des prix et une pression sur l'offre sociale qui fragilise l'accès des ménages issus des classes moyennes et modestes (source : Datagouv.fr)

LES DYNAMIQUES DE COOPÉRATION À L'ŒUVRE

- **Une Métropole créée en 2015 qui a intégré les compétences du Département du Rhône**
- **Un découpage et une démarche de coopération anciens** hérités de l'ancienne Communauté Urbaine
- **Une compétence urbanisme partagée par la Métropole et les communes** qui ont conservé l'instruction des permis de construire

RÉGION

- > Aménagement du territoire
- > Transports
- > Développement économique



MÉTROPOLE DE LYON

- > Urbanisme et aménagement
- > Planification (PLU-H)
- > Habitat
- > Transports
- > Développement économique



59 COMMUNES

- > Portage politique
- > Urbanisme/ Instruction des permis de construire



2019

Approbation du PLU-H - *Élaborer des orientations et objectifs partagés en termes d'habitat, d'aménagement et d'économie*

2015

Création de la Métropole de Lyon - *Renforcer les compétences du territoire*

2012

Création du pôle métropolitain G4 - *Se donner les outils de devenir une métropole de rang national et international*

2010

Approbation du SCOT - *Penser le développement du territoire à horizon 2030*

2002

Démarche InterScot - *Des formes souples de coopération pour mettre en cohérence les orientations*

1978

Adoption du schéma directeur de la CU de Lyon

1969

Création de la Communauté Urbaine de Lyon - *Nouveau palier de coopération intercommunale*

1960

Création du SIVMAL, Syndicat à Vocation Multiple de l'Agglomération Lyonnaise - *Émergence progressive d'un territoire par la fédération des acteurs des réseaux*

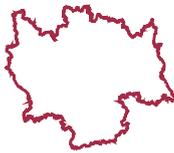
- Une métropole au cœur de stratégies à différentes échelles de temps et de territoires
- 4 niveaux de coopération :



Le pôle métropolitain, une gouvernance souple, de projet, associant les acteurs économiques et des territoires



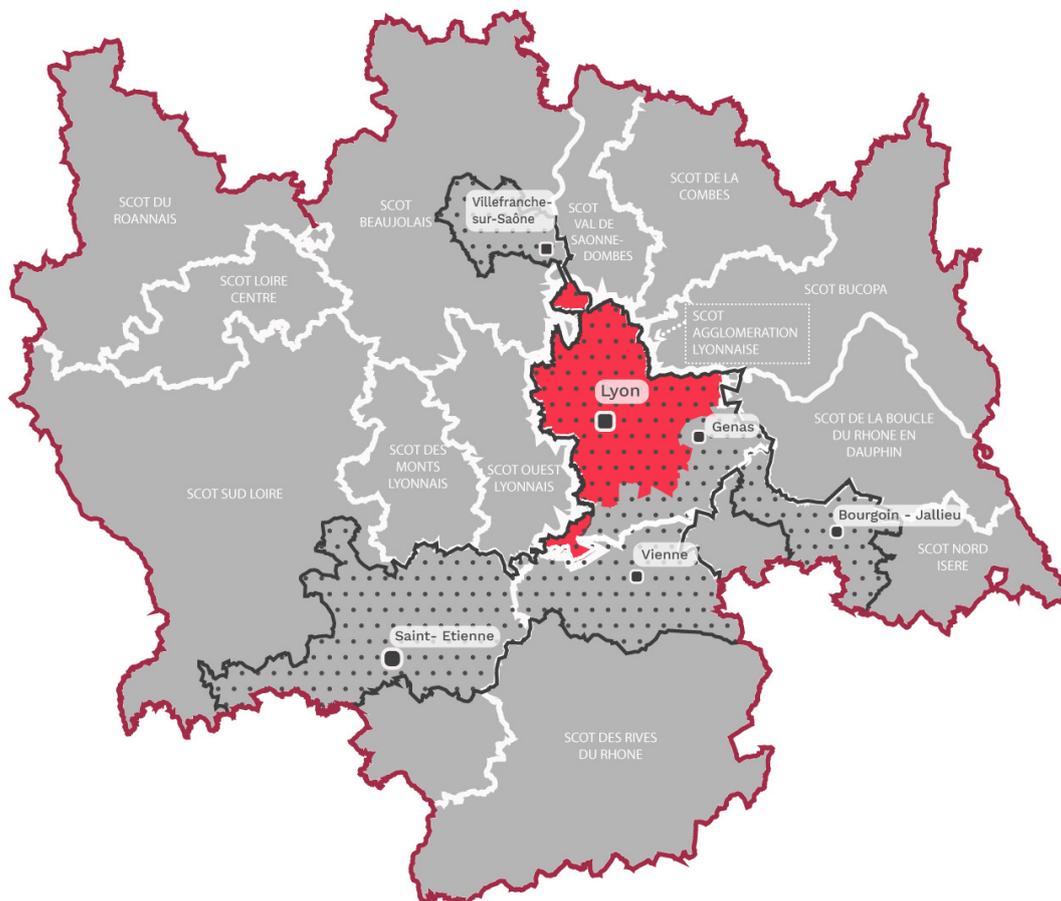
Le SCOT de l'agglomération lyonnaise déterminant les orientations à horizon 2030, approuvé en 2010



L'InterScot, démarche de coopération engagée dès 2002 entre les 13 syndicats mixtes porteurs de Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise. Une volonté de mise en cohérence des stratégies à l'échelle du grand territoire



Le PLU-H, feuille de route partagée à horizon 2026 pour les 59 communes de la Métropole de Lyon (approuvé en 2019)
 > une modification du PLU-H en 2021 pour augmenter, notamment, les objectifs de production de logements



LA NOUVELLE GOUVERNANCE 2020-2026

- **Les élections de 2020 ont fait évoluer le paysage politique métropolitain**, notamment dans les communes de l'ouest

 **31** changements de couleurs politiques

 **21** nouveaux maires

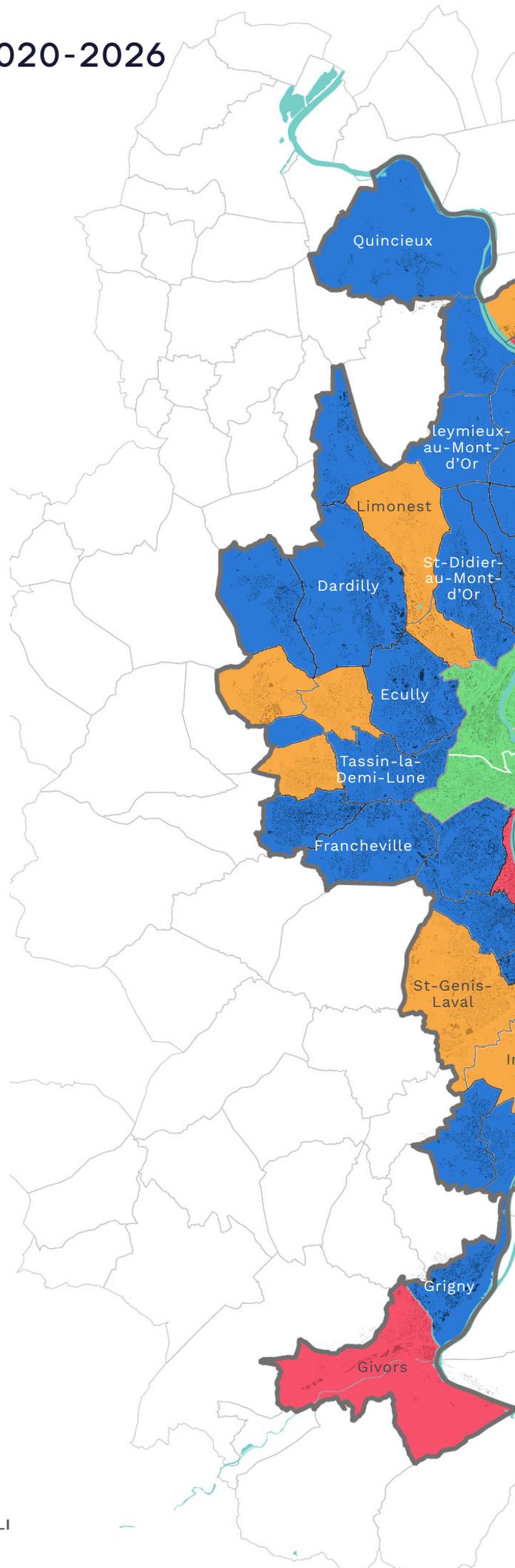
- **Une union des écologistes avec la gauche à la Présidence de la Métropole**

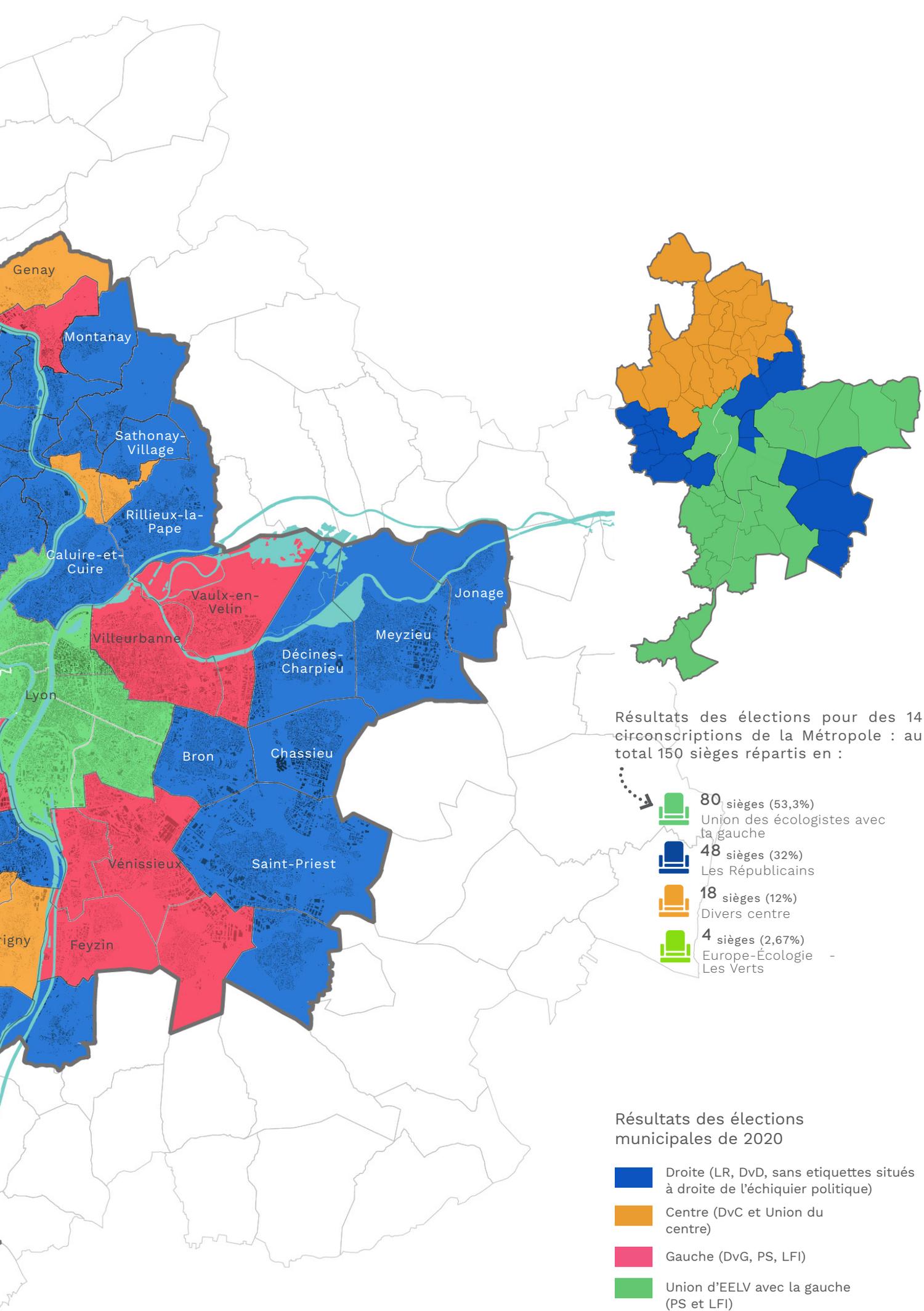
 **55%** des sièges du Conseil métropolitain occupés par l'Union des écologistes, Europe-Ecologie Les Verts et la gauche

- **Une recomposition du paysage politique** pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux métropolitains :

 **+** Une hausse prévue des objectifs de construction, notamment de logements sociaux

 Un programme ambitieux de transport mais désormais centré sur l'offre de tramway et de bus et d'aménagements cyclables







Opération « Le Up » à Villeurbanne

Alila

01

S'APPUYER SUR
LES DYNAMIQUES
DE PROJETS POUR
MIEUX SE LOGER

DES TRANSPORTS EN COMMUN POUR MIEUX DESSERVIR LE TERRITOIRE

- Les transports en commun au coeur du programme de l'exécutif métropolitain :

X2 du budget d'investissement pour les transports en commun par rapport à 2014-2020

soit **2,5 à 3 Mds€** à horizon 2026 dédiés notamment à la création de :

-  **3** lignes de tramway dont le T8, tramway-rocade dans l'Est lyonnais
-  **1** Bus à Haut Niveau de Service de la Part-Dieu à Genas et des lignes de bus classiques
-  **1** téléphérique reliant Lyon à Francheville à l'étude
-  Des prolongements et création de lignes de métro très incertains

- Des projets visant à **renforcer les modes doux et à améliorer l'offre de transports** en commun du territoire

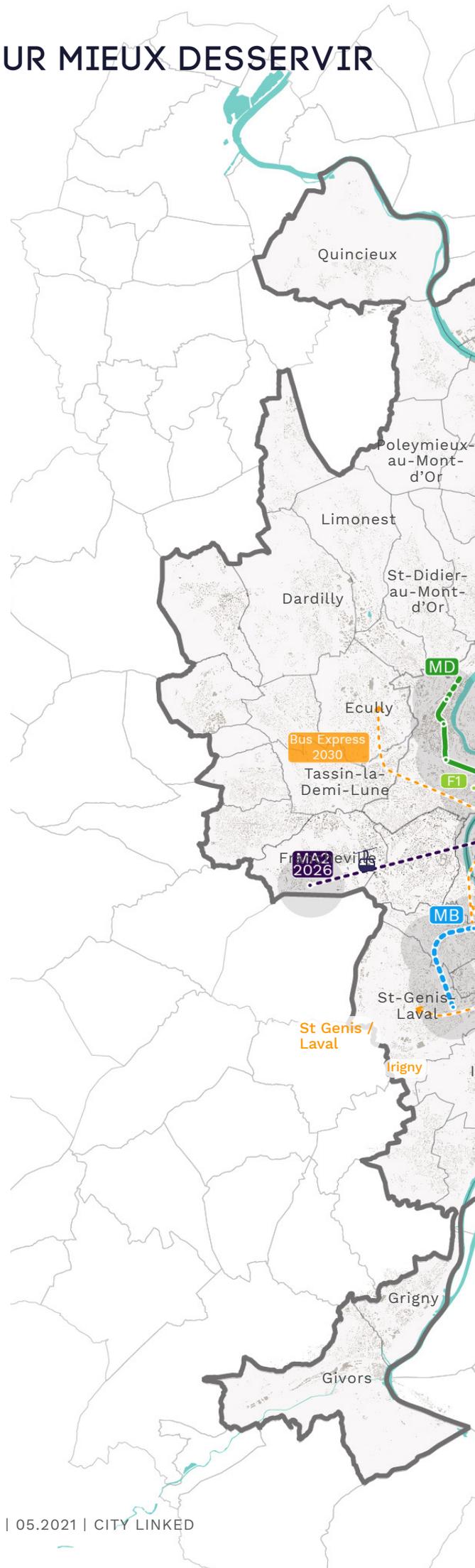
 Environ **+6%** du territoire desservi par les transports en commun lourds sur le territoire métropolitain et **+4%** à Lyon soit **87% de la ville desservie**

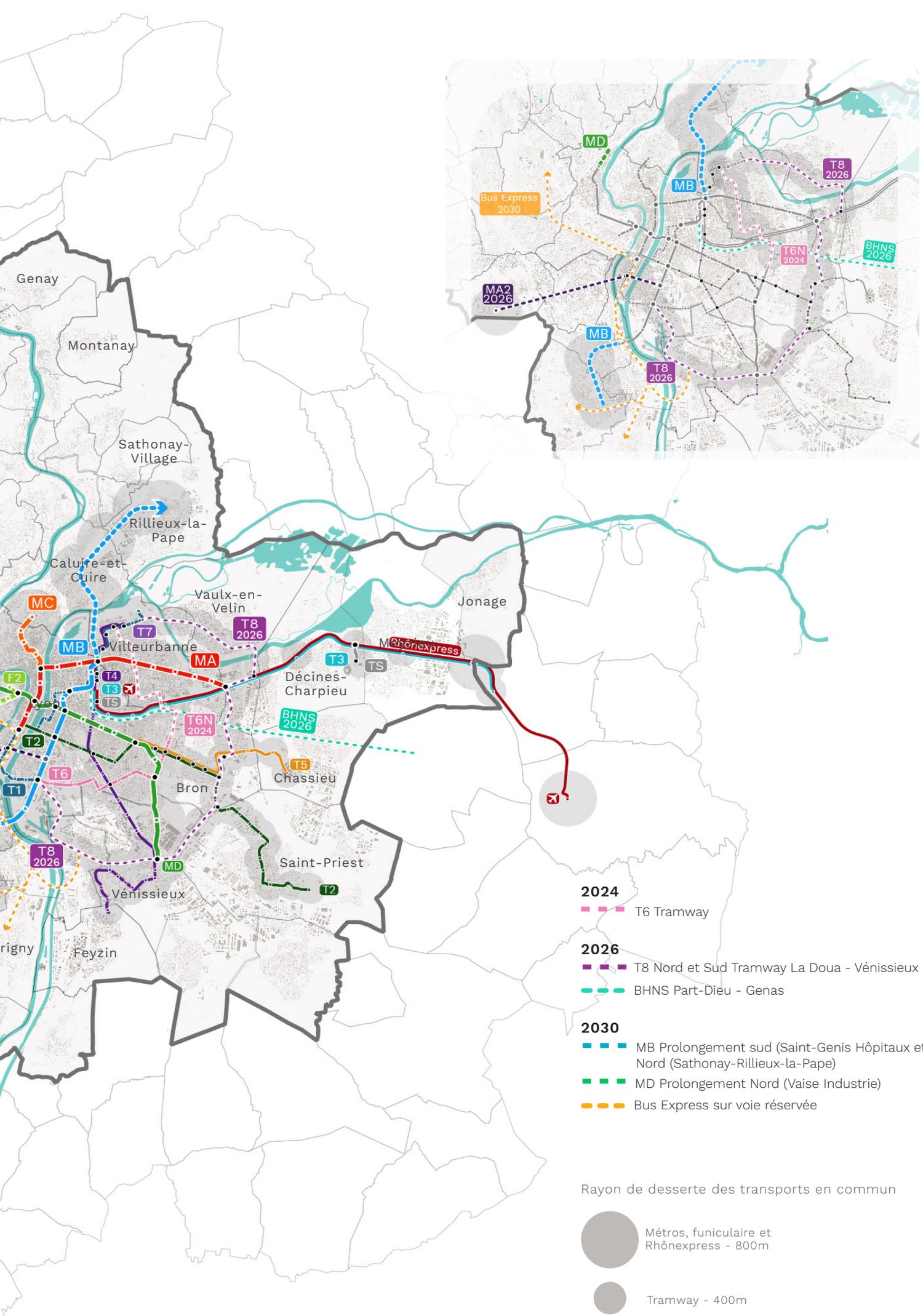
- Une métropole fortement marquée par les **inégalités de desserte** :

 Une offre actuelle de transports en commun (hors bus) concentrée en coeur de métropole qui dessert environ **17%** du territoire

- Quelques projets à l'ouest mais une offre limitée et incertaine...

- ...d'autant plus au regard des **impacts de la crise sanitaire sur le budget de la Métropole**





OÙ SONT PRODUITS LES LOGEMENTS AUJOURD'HUI ?



6 000

logements environ programmés à horizon **2030-2035** produits à la fois par des **opérateurs publics et privés**

Ensemble des logements des opérations en cours non livrées et logements des projets à l'étude dont le programme a été établi

(Sources : Cadre de Ville, Métropole de Lyon, SERL, presse, etc.)

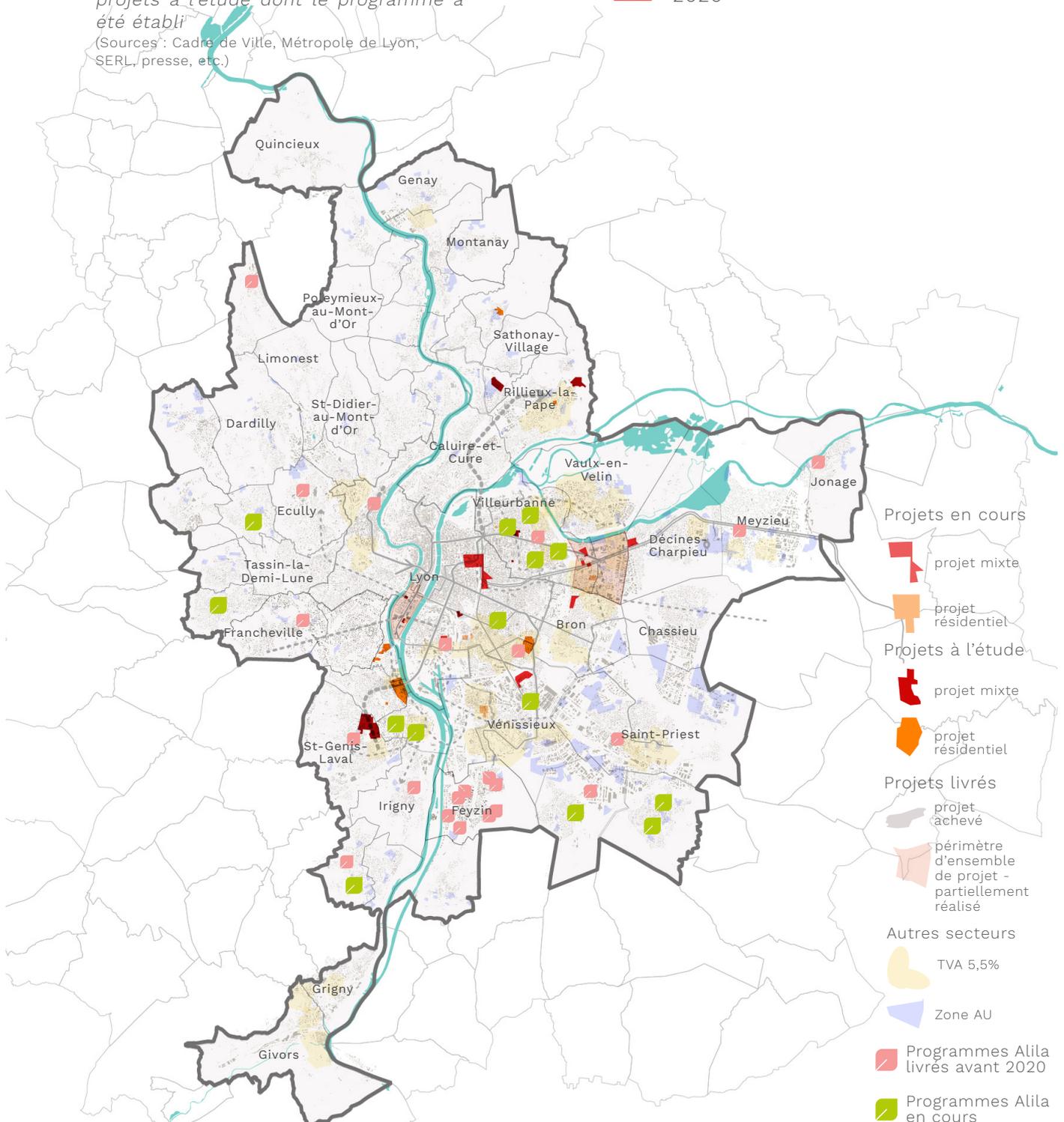
- Une production conséquente d'Alila dans la Métropole de Lyon



328 logements livrés en 2019



316 logements livrés en 2020



132 M€ pour financer **14 NPRU**
dont 8 d'intérêt national et 6 d'intérêt régional

soit **8%**
de la
population
métropolitaine

• Des objectifs prévisionnels ambitieux



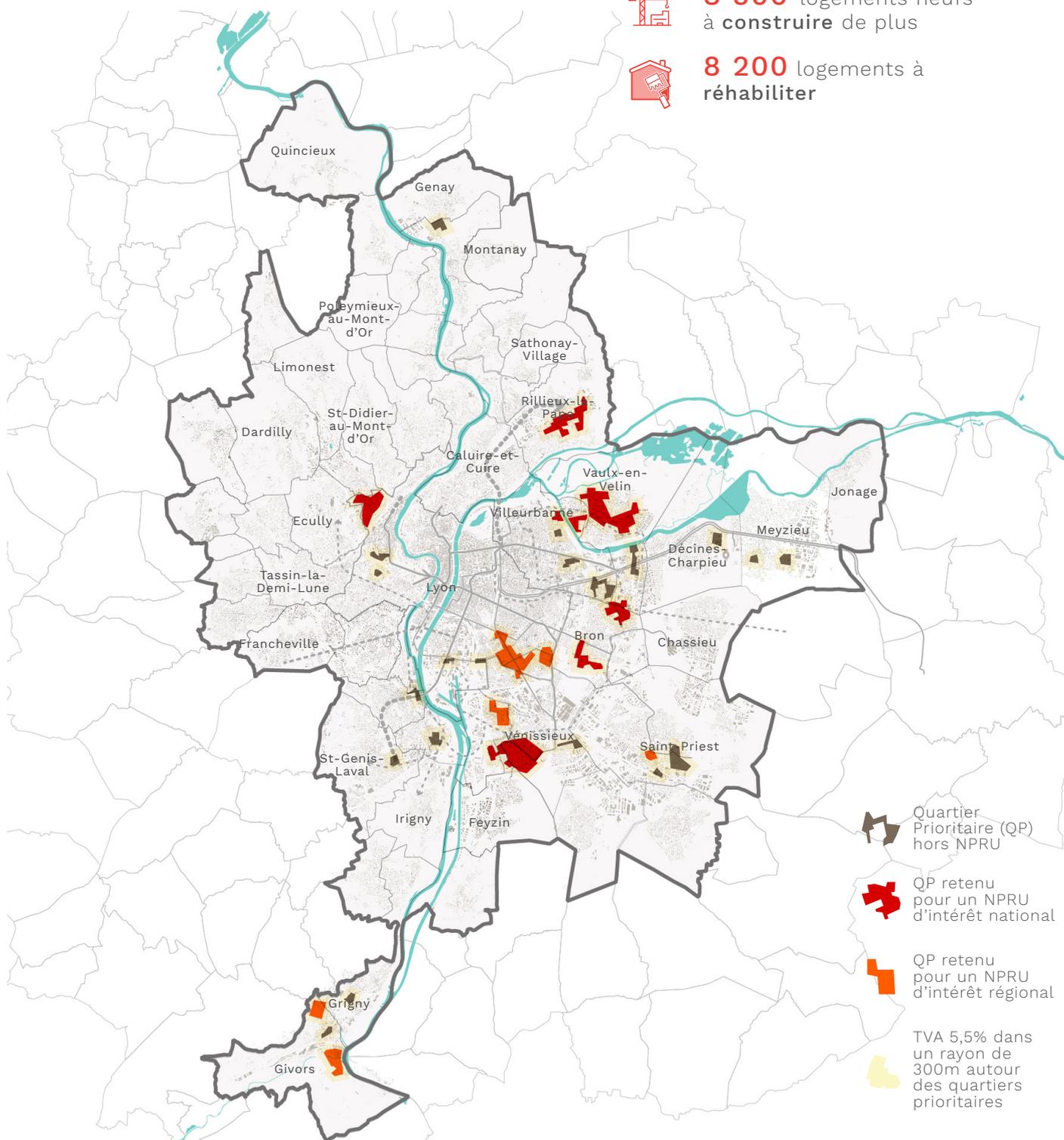
5 000 logements sociaux prévus à la **démolition**, à reconstruire au sein de l'agglomération



8 300 logements neufs à **construire** de plus



8 200 logements à **réhabiliter**





Opération «Mélodia» Corbas

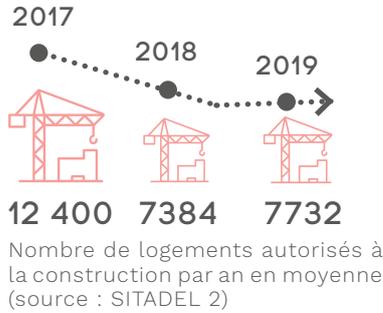
Alila

02

ET DEMAIN, OÙ
INTERVENIR POUR MIEUX
LOGER LES HABITANTS
DU GRAND LYON ?
COMMENT ?

ASSURER UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

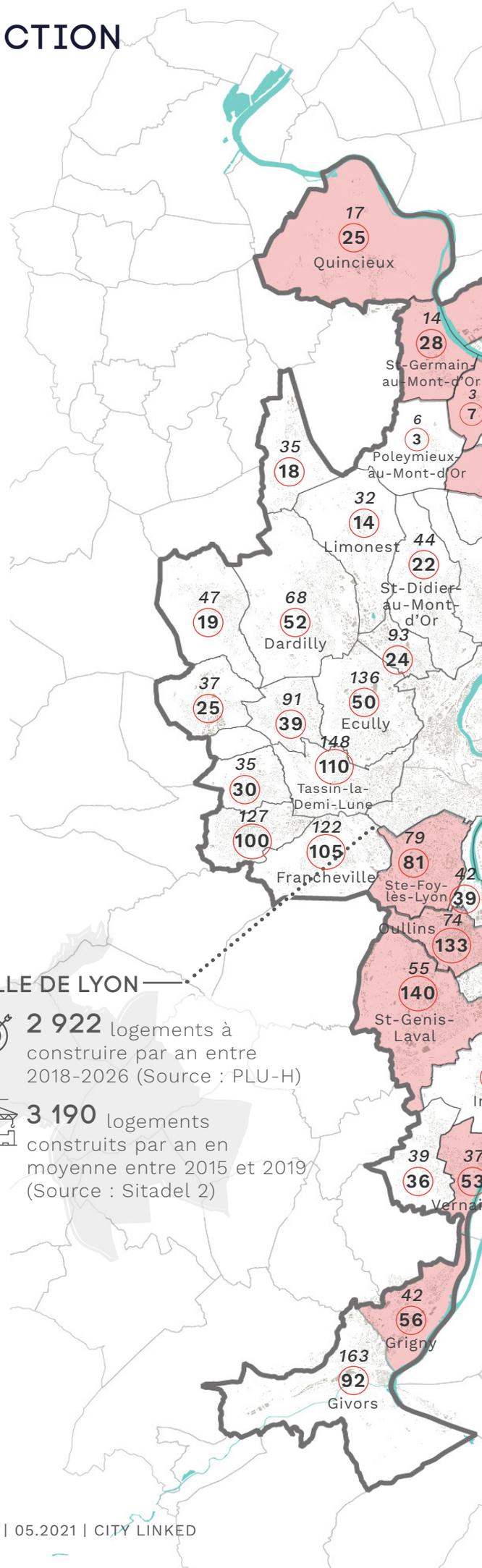
- Des efforts de construction importants sur le territoire métropolitain mais qui ont connu un net ralentissement depuis 2018



- Des objectifs de construction actuels inférieurs aux dynamiques passées hormis pour la Ville de Lyon
- Des besoins importants et croissants de logements au regard de l'augmentation de la population et des ménages en particulier dans communes du nord et de l'est
- Une inadéquation de l'offre avec les besoins caractérisée notamment par un manque de construction de grands logements au centre et à l'est
- Un manque marqué de grands logements familiaux dans l'offre d'habitat social



- Cela conduit à une saturation de l'offre de grands logements dans le parc social



LE GRAND LYON



8 500 logements à construire par an entre 2018-2026 (Source : PLU-H)

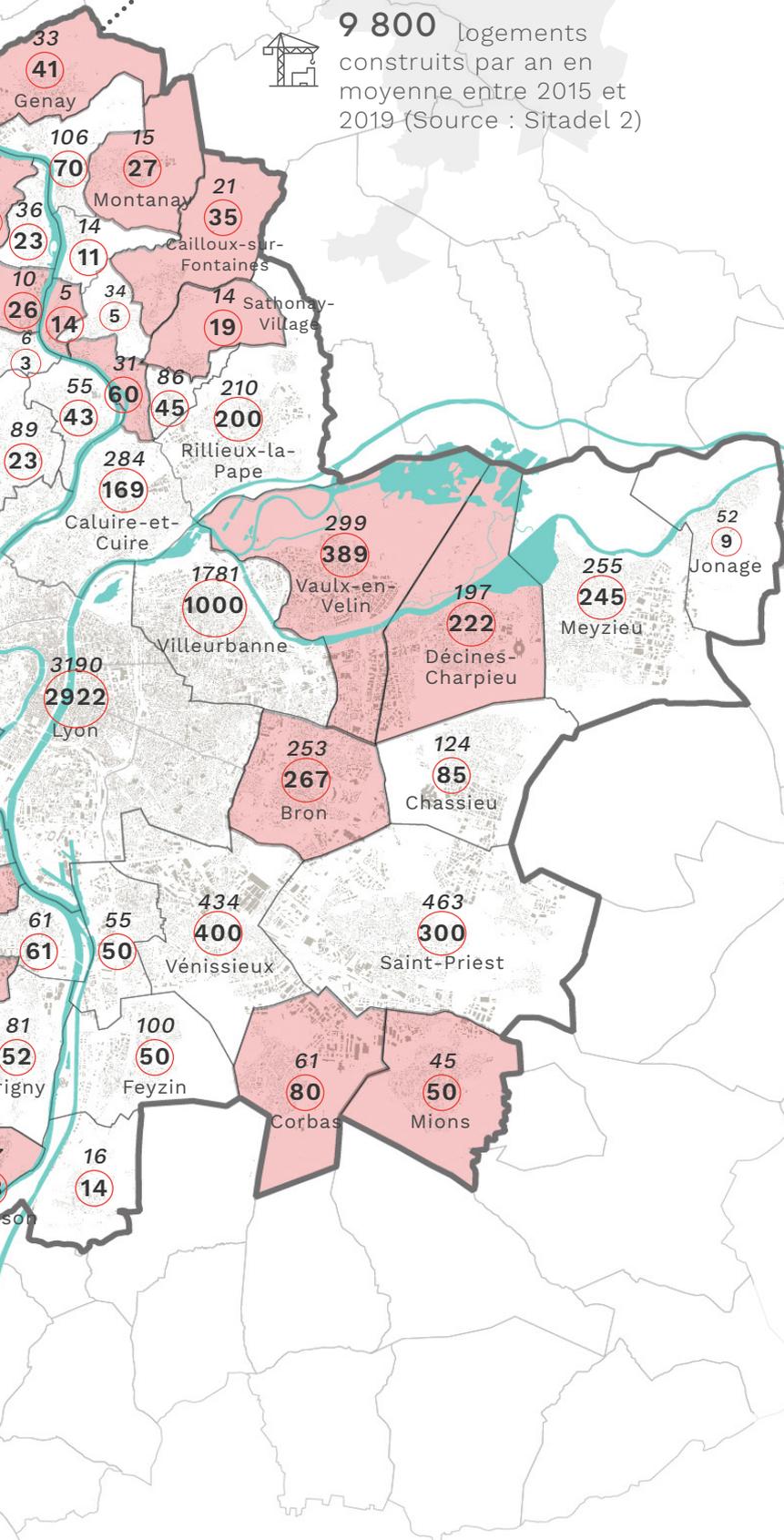


9 800 logements construits par an en moyenne entre 2015 et 2019 (Source : Sitadel 2)



19 communes où l'effort de construction doit être renforcé pour répondre aux objectifs

- Bron
- Cailloux-sur-Fontaines
- Corbas
- Couzon-au-Mont-d'Or
- Curis-au-Mont-d'Or
- Décines-Charpieu
- Genay
- Grigny
- Mions
- Montanay
- Oullins
- Rochetaillée-sur-Saône
- Quincieux
- Sainte-Foy-lès-Lyon
- Saint-Genis-Laval
- Saint-Germain-au-Mont-d'Or
- Sathonay-Village
- Vaulx-en-Velin
- Vernaison



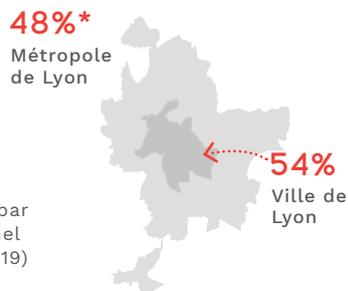
Communes où l'objectif annuel de construction est supérieur à la moyenne de logements construits par an entre 2015 et 2019

50 Nombre de logements autorisés à la construction par an, en moyenne, entre 2015 et 2019 (Sitadel 2)

Objectifs de construction annuels moyens 2019-2026 (PLU-H de la MGL)

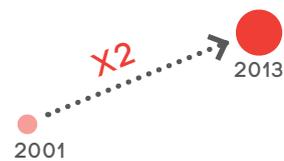
LUTTER CONTRE UNE FLAMBÉE DES PRIX QUI RESTREINT L'ACCÈS AU LOGEMENT

- **Un marché attractif**, notamment auprès des investisseurs Pinel, en particulier à Lyon et à l'ouest de la Métropole



- **Une tension exacerbée par un ralentissement des dynamiques de construction depuis 2018** en lien avec l'attente de l'approbation du PLU-H, le contexte pré-électoral, la crise sanitaire et le confinement

- **Des loyers et prix immobiliers métropolitains élevés qui connaissent une croissance forte**

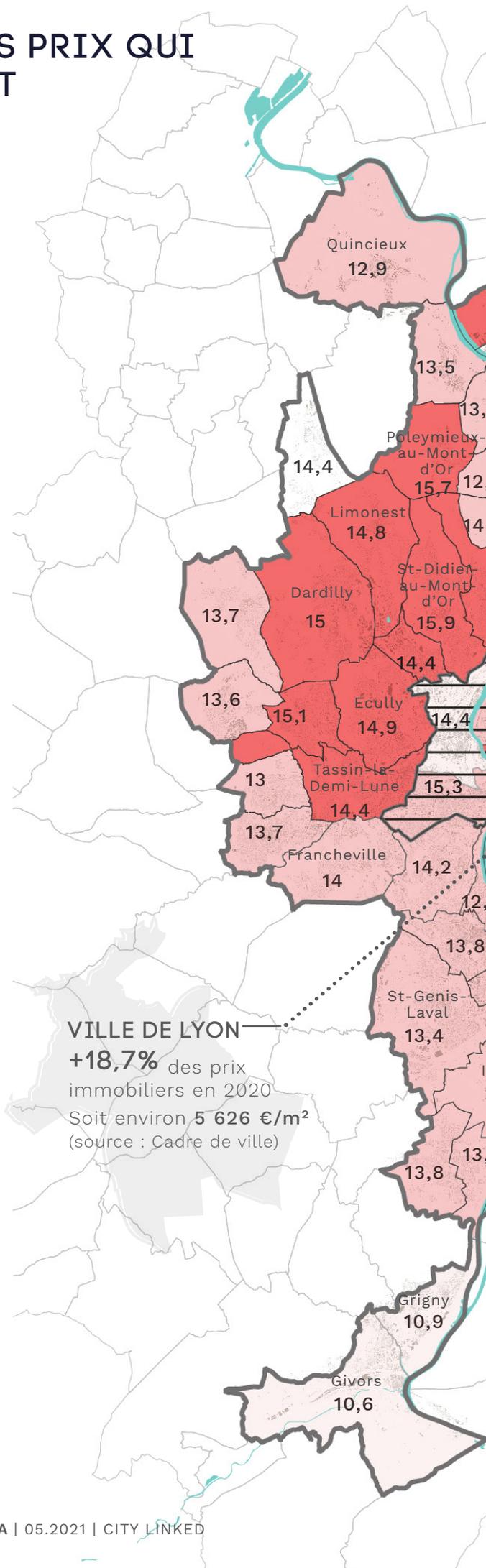


prix de vente des logements neufs
(Source : Insee)



Entre **18%** et **60%** de hausse des loyers en 2020 (source : meilleursagents.com)

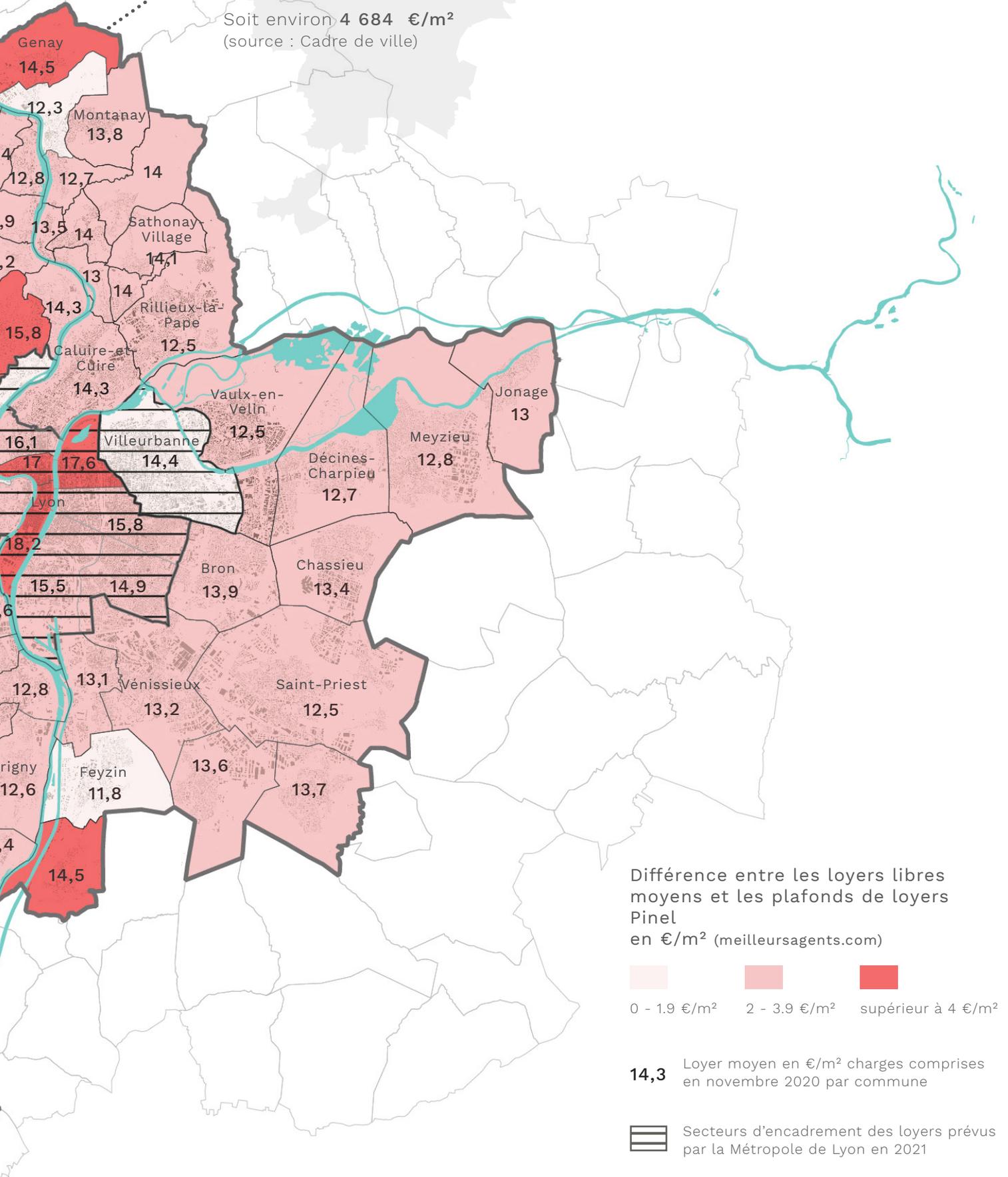
VILLE DE LYON
+18,7% des prix immobiliers en 2020
Soit environ **5 626 €/m²**
(source : Cadre de ville)



MÉTROPOLE DE LYON

+13,3% des prix immobiliers en 2020

Soit environ **4 684 €/m²**
(source : Cadre de ville)



RENFORCER UNE OFFRE SOCIALE SOUS TENSION

- Un parc social important...

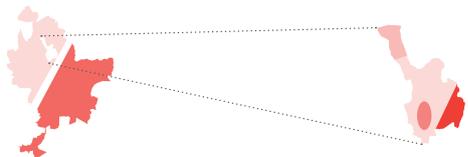


- Mais un patrimoine déjà sous pression



- Pourtant, seuls **20%** des habitants sont logés dans le parc social là où **66%** y sont éligibles

- Un enjeu de rééquilibrer les objectifs de construction et des types de financements...

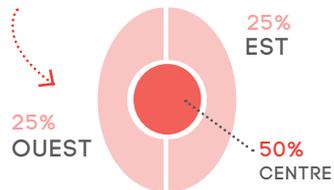


...à l'échelle métropolitaine

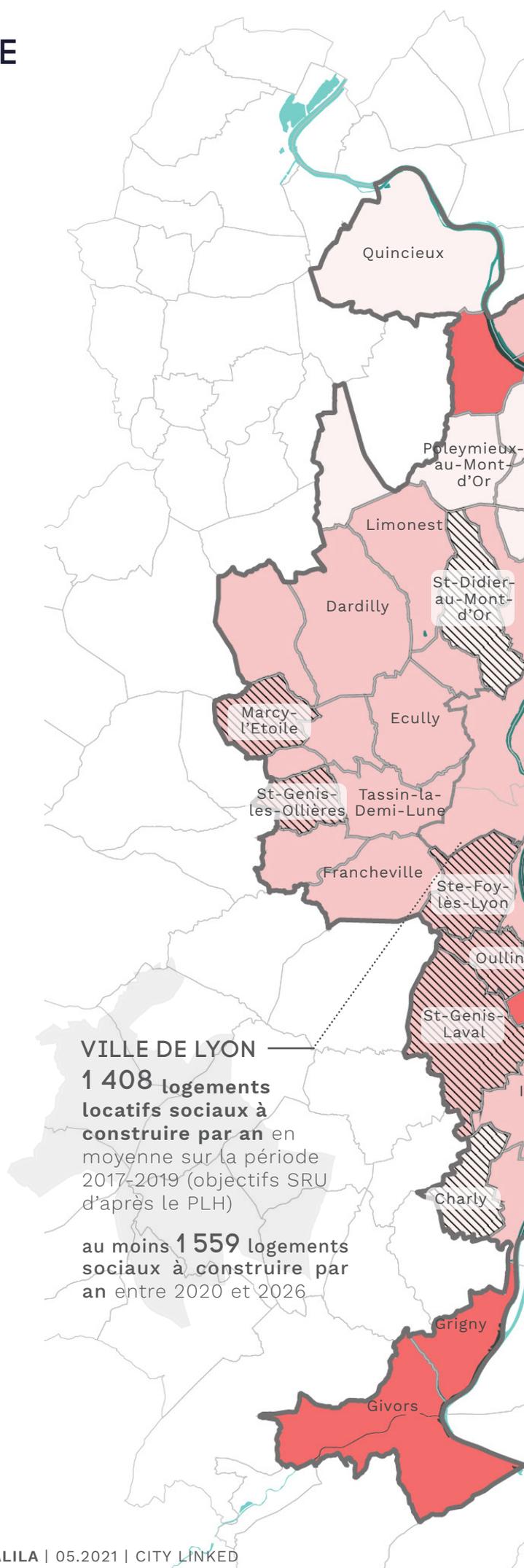
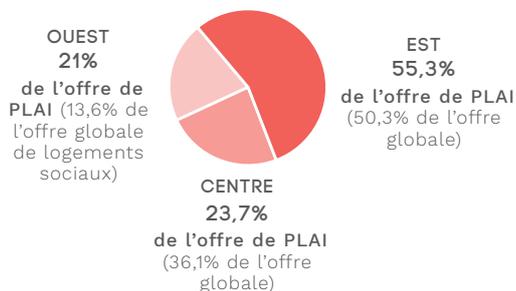
...à l'échelle de chaque commune

- Des objectifs sectorisés, amenés à être actualisés

4 000 Logements sociaux à construire par an à horizon 2026 (PLU-H) mais un **objectif de 6000** porté par la nouvelle gouvernance



- Mais une répartition territorialisée par financement qui n'est pas systématique tandis que l'offre est à ce jour inégale



VILLE DE LYON
1 408 logements locatifs sociaux à construire par an en moyenne sur la période 2017-2019 (objectifs SRU d'après le PLH)

au moins **1 559** logements sociaux à construire par an entre 2020 et 2026

LE GRAND LYON

3 585 logements sociaux à construire par an en moyenne entre 2017-2019

- objectifs territorialisés 2020-2026 non déterminés à ce jour

4 000 logements sociaux à construire par an environ entre 2018-2026 (PLU-H)

6000 logements sociaux par an envisagés par le nouvel exécutif de la Métropole

COMMUNES CARENCÉES

11 communes n'ayant pas rempli leurs objectifs triennaux de rattrapage de logements sociaux au titre de la loi SRU

Charly
Corbas
Fontaines-sur-Saône
Marcy-l'Étoile
Meyzieu
Mions
Oullins
Saint-Didier-au-Mont-d'Or
Saint-Genis-Laval
Saint-Genis-lès-Ollières
Sainte-Foy-lès-Lyon

Part des logements sociaux dans le parc de logements (source : PLU-H 2019)



Rééquilibrer le territoire



Une production de logements intense à l'est du territoire entre 2015 et 2019

Un parc social situé à l'est et au sud de la métropole, essentiellement

Un exode des ménages familiaux qui quittent la ville-centre

Anticiper la croissance démographique



+ 12 200 habitants par an entre 2012 et 2017

+ 6 100 ménages par an entre 2012 et 2017

+ 6 000 familles monoparentales entre 2012 et 2017

Proposer une offre adaptée



Deux tiers des Grands Lyonnais sont **éligibles au logement social**

... mais seulement **20% y sont logés**

Un besoin important de **petits logements, studios et 2 pièces**, pour loger les personnes seules ou petits ménages (**décohabitation**)...

... et de grands logements, **4 et 5 pièces**, pour **maintenir les familles** sur le territoire



Une mé
attra





Répondre à la demande croissante

Un ralentissement de la production résidentielle qui rend difficile l'accès au logement pour les ménages modestes et moyens

Un parc social sous tension, avec des délais d'attente très longs

Des écarts de loyers conséquents au nord et à l'ouest (entre les loyers libres et ceux des plafonds Pinel)

Développer une offre accessible

Des objectifs de construction revus à la hausse :

6 000 logements sociaux à produire par an

12 000 personnes sont mal-logées sur le territoire de la Métropole

950 logements en BRS à créer par an entre 2020 - 2025

593 LLI financés en 2019



la métropole
Lyonnaise
active

Localiser l'offre

Dans des communes **accessibles** en **transports en commun**

... et avec une **desserte renforcée**

... dans des **secteurs en mutation**

... et dans des communes où l'**effort de construction doit être renforcé**

CONSTRUIRE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE LOCALE DES TERRITOIRES : FOCUS SUR LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

• Pourquoi ?



Le logement Locatif Intermédiaire correspond au **chaînon manquant** de l'offre résidentielle, et permet de **répondre aux besoins des territoires**



Des loyers qui sont plafonnés et compris dans une fourchette de prix de **10 à 15% inférieurs aux loyers de marché** et supérieurs de 20 à 40% aux loyers du parc social

En contrepartie, un abattement de Taxe foncière pendant 20 ans et l'application d'une TVA à 10% sur les VEFA (en non plus 20%)

• Pour qui ?



Inséré dans les programmes immobiliers phares des nouveaux quartiers, il constitue un **moteur d'intégration sociale**



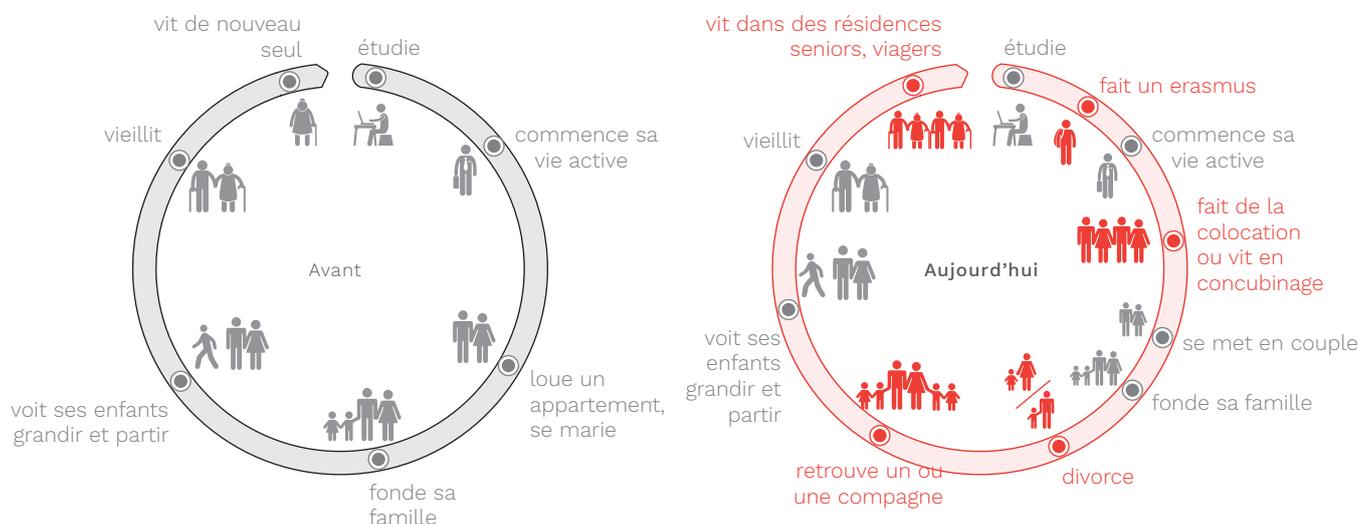
Le logement Locatif Intermédiaire doit être intégré dans des **opérations mixtes** qui contiennent à minima **25% de surface habitable de LLS** (sauf si la commune dispose de plus de 35% de logements sociaux)



Un produit qui s'adresse à la classe moyenne (**enseignants, infirmiers, fonctionnaires, indépendants ou petits entrepreneurs, etc.**), cible privilégiée en matière d'économie locale et résidentielle



Il répond aux **évolutions sociétales** (composition des familles, décohobitation, etc.)



(Source : CITY Linked, Questions à Toits Multiples, 2020)

• Où ?



Dans les communes dont les marchés immobiliers s'avèrent tendus

A bis et A, voire B1



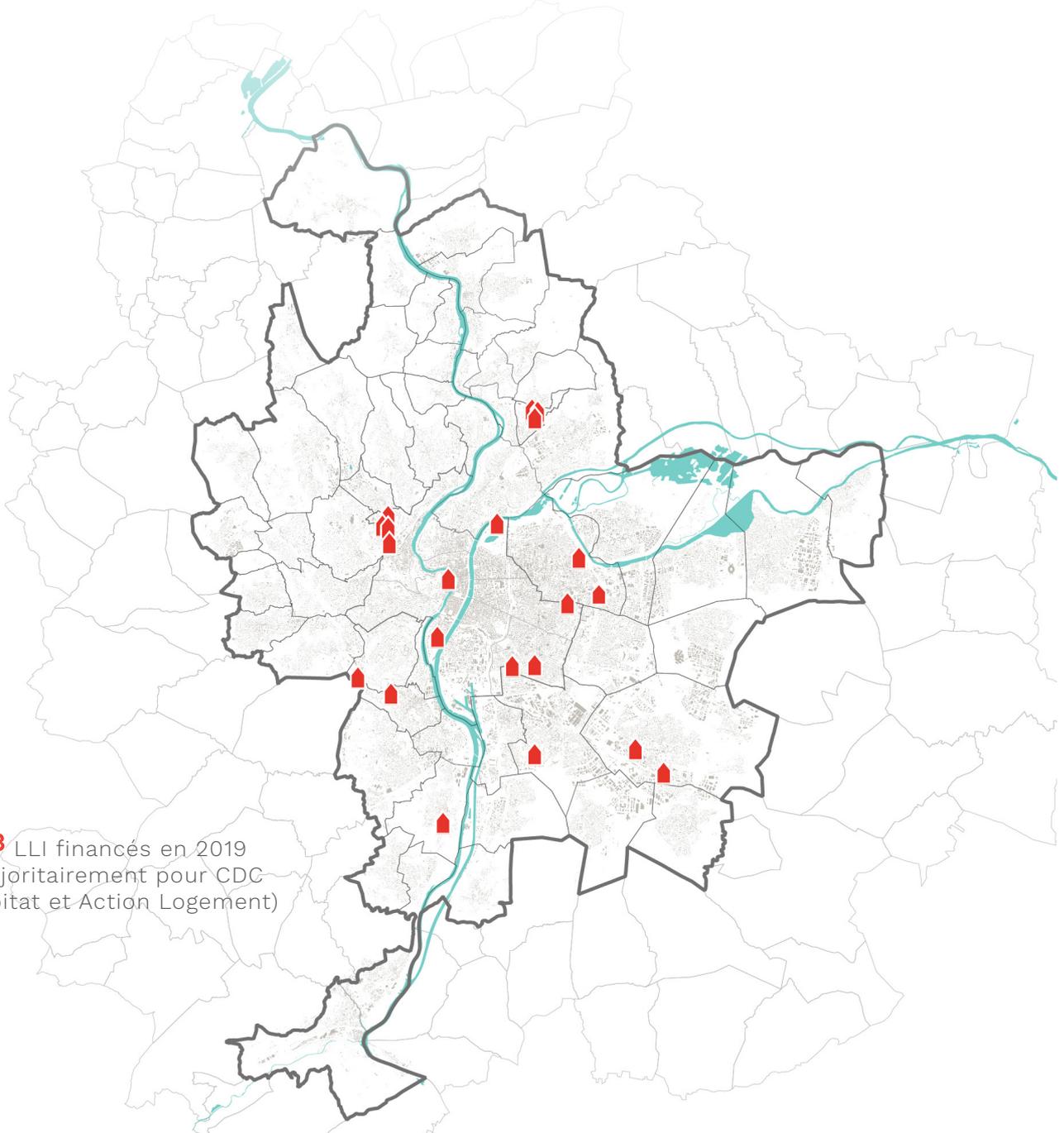
Dans les territoires où les ménages moyens peinent à se loger où l'écart entre plafond PLS et loyers libres est important



Dans les communes où le parc social est saturé, avec des délais d'attente conséquents au moins 2 ans d'attente pour un LLS



Dans les secteurs desservis par les réseaux de transports en commun au moins une gare à moins de 10' à pieds



 **593** LLI financés en 2019 (majoritairement pour CDC Habitat et Action Logement)



Cité internationale

63-67 quai Charles de Gaulle

69463 LYON

04 72 18 95 95

contact@alila.fr

www.alila.fr

A dark grey rectangular background behind the text "CITY LINKED".

**CITY
LINKED**

20, passage S^t Sébastien

75011 Paris

01 55 28 30 60

infos@citylinked.fr

www.citylinked.fr

www.detourbycitylinked.fr