



Intervention Métropole de Lyon

11 mai 2023

MÉTROPOLE
GRAND LYON

FICHE D'IDENTITÉ du territoire

Les habitants de la métropole

59

communes

1 411 571 millions

d'habitants, dont 322 889 sans logement

+ 21 182 habitant(e)s en 20 ans ... en hausse

88%



21,8%
de moins de 18 ans



16,3%
de plus de 65 ans ... en hausse

2,13

personnes

par logement ... en hausse

42,5%

des logements sont
sans permis d'habiter
personne ... en hausse

23 200 €

par an, revenu de permis d'habiter
... en hausse



Les étudiants

188 953

étudiants ... en hausse (premier semestre 2024-2025)



37 800

places dédiées

dont 22 100 places attribuées à logement social et
collectif, CHU, résidences étudiantes ... en hausse



Le parc de logements

647 987

résidences principales

+ 141 023 en 20 ans

(+ 7 016 par an)

dont 82% de logements
collectifs ... en hausse



29,5%
de T1 et T2



50,2%
de type T3 et T4



20,3%
de T5 et + ... en hausse

55,2%

de logements
collectifs

42,9%

de logements collectifs
occupés ... en hausse

19,3%

de logements collectifs
dans le parc social

35,9%

de logements collectifs dans
le parc privé ... en hausse

171 889

logements sociaux

soit **26,1%** des résidences
principales en 2021 ... en hausse

Prix moyens de vente des logements collectifs

Neufs*

métrés carrés

4 984 €/m²

LOD

5 828 €/m²

hors stationnement ... en hausse



Anciens

métrés carrés

4 307 €/m²

LOD

5 072 €/m²

... en hausse



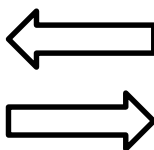


POLITIQUE PUBLIQUE HABITAT

La Métropole de Lyon définit, décline et met en œuvre la politique de l'Habitat et du Logement de la Métropole sur les 59 communes du territoire.

Principales orientations :

- Développer une offre diversifiée en réponse à l'ensemble des besoins
- Répondre aux besoins de logement social sur le territoire
- Améliorer la qualité du parc de logements existants
- La Métropole, chef de file de la demande de logement social et la politique d'attributions
- Inclure par le logement



Un document-cadre : le Plan Local d'Urbanisme et d'habitat (PLU-H)

4 axes du volet habitat :



- **Maintenir un haut niveau de production en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction**
- **Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**
- Améliorer la qualité du parc de logements et du cadre de vie
- Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

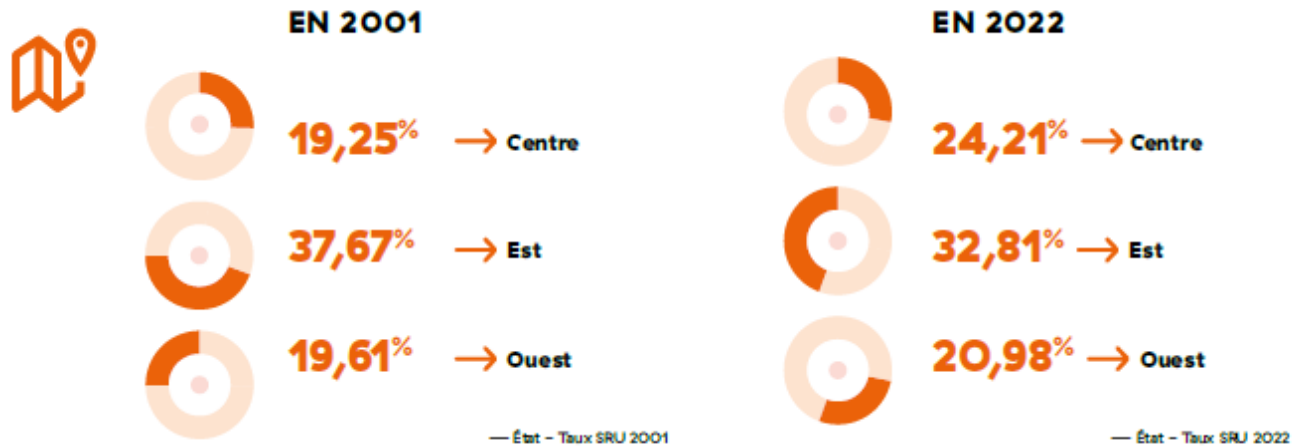
MÉTROPOLE

GRAND LYON



DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ABORDABLE

Sur les 2 axes, **des objectifs quantitatifs ambitieux** : 5000 LLS et 1000 BRS / an avec la répartition territoriale suivante : 50% sur le secteur Centre / 30% sur l'Ouest et 20% sur l'Est. Initialement, 3 outils majeurs :



→ Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

- **46** communes ont mis en place des « SMS »
- Obligation d'une part sociale (entre 35 et 35%) sur les PC à partir d'un certain seuil
- Environ 30% de la production sociale

→ **L'action foncière**

- qui repose sur les préemptions, les acquisitions amiables, le plan de cession métropolitain ou encore des DUP (Déclaration d'utilité Publique)
- Plus de 40 M€ annuels pour les acquisitions
- Environ 10% de la production

→ **les opérations d'aménagement**

- Intégration dans les ZAC et PUP d'une stratégie Habitat ambitieuse : 40% de la production en produits abordables – LLS et BRS
- Environ 20% de la production



→ **Un nouvel axe : la surélévation du parc public existant**



POURQUOI LA SURELEVATION ?

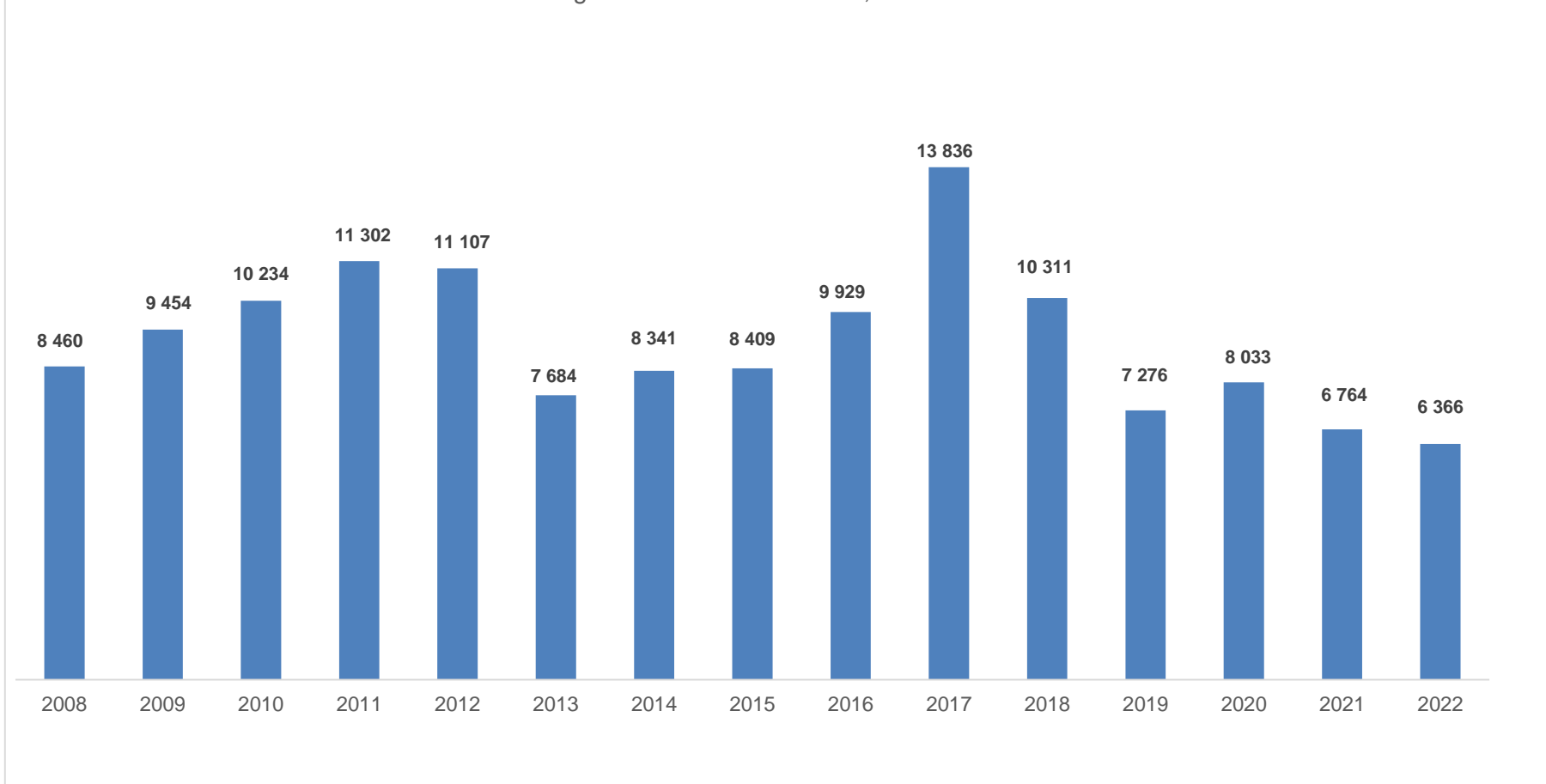
Un contexte tendu (une chute de la construction et baisse de la production sociale / des disponibilités foncières moindres) et l'objectif ZAN évidemment - loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021.

Une construction en baisse

- Cherté du foncier qui n'est plus absorbée par des perspectives de vente à des niveaux de prix élevés (augmentation des taux, inflation),
- Coût de la construction qui renchérit encore les sorties d'opérations,
- et des maires très frileux à la délivrance de PC collectifs (+ recours massifs)

= Mouvement enclenché depuis 2019 et année 2023 probablement très dégradée

Evolution de la construction lgts individuels et collectifs, résidences

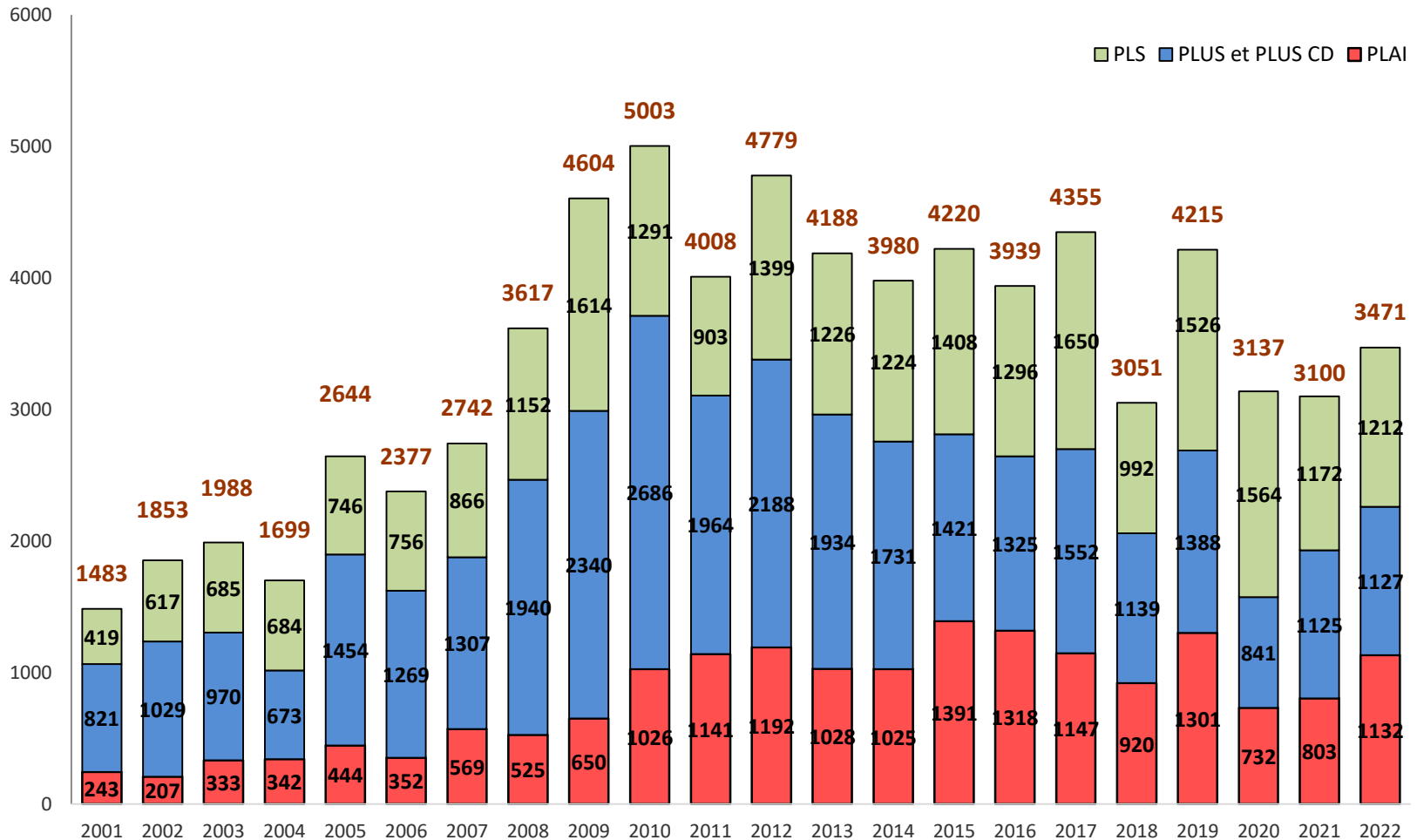


6366 logements démarrés en 2022 (4943 collectifs): plus bas niveau jamais atteint. Perspectives 2023 très dégradées

Enjeu fort : manque de réponses à la demande endogène (décohabitations, séparations, allongement de la durée de la vie) mais aussi à la demande exogène (les nouveaux habitants).

Une production sociale en baisse dans un contexte d'augmentation de la demande

Logements sociaux financés 2001 - 2022





POURQUOI LA SURELEVATION ?

Des disponibilités foncières moindres

- le territoire a connu une forte consommation foncière sur le PLU précédent et sur le début du PLUH (voté en 2019)
- Dans le PLUH / post modif. 3 (2022) : capacités résidentielles de 120 000 logements essentiellement en renouvellement (96%) – zones U
- Dans le PLUH / modif 4 (2024) : analyse des 91 zones AU strictes pour d'ores et déjà envisager des rétro-zonages en A/N à court terme ou lors de la révision future. Trajectoire ZAN.

= Perte de capacités constructives en extension / dureté foncier sur les capacités en renouvellement.

↳ Réflexion engagée sur la surélévation du parc public comme outil de production de logements abordables (LLS / BRS) et échappant aux difficultés – contraintes évoquées ci-avant.



Un PLUH plutôt bien adapté à la surélévation logt abordable :

- Respect du plan des hauteurs lié aux zonages en pouvant dépasser les constructions environnantes
- Possibilités de dérogations liées à l'article L152-6 du code de l'urbanisme (par la commune) sur la base des constructions contiguës

Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- Sur la question du stationnement :
 - 0,5 place par logement social (0 si logt social étudiant ou RS)
 - 0 si moins de 3 places à créer
 - 0,1 place par logt en hyper centre
 - Dérogation en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement si proximité des TC



2^{ème} ETAPE : TRAVAIL AVEC LES BAILLEURS

➤ Repérage avec les bailleurs des opportunités facilement réalisables sur leurs parcs immobiliers respectifs. Critères d'analyse :

- Contexte : commune SRU, valorisation financière (ventes HLM à terme ? Prix de vente des BRS ? acceptabilité de la commune ? Secteur ABF ? Travaux possibles avec logts occupés ?)
- Analyse du potentiel de surélévation vis-à-vis du PLU : plan des hauteurs, stationnements
- Le système constructif + fondations + type de sol => Estimation de la capacité portante
- Conformité vis-à-vis de l'accessibilité (accès, présence d'ascenseur,..)
- Conformité vis-à-vis de la sécurité incendie (configuration des paliers)
- Occupation et accessibilité au dernier niveau (type de toiture, combles habités ou non,...)
- Niveau de performance énergétique de l'existant : réhab. Enclenchée si projet

➤ **250 à 300 logements possibles en chantier d'ici 2026**

MÉTROPOLE

GRAND LYON



2^{ème} ETAPE : TRAVAIL AVEC LES BAILLEURS

- Des couts de construction très élevés : entre 2500 et 3500€/m² soit un surcoût important
- La Métropole de Lyon a décidé d'apporter, aux opérations de surélévation, un **soutien financier complémentaires aux aides de droit commun**
- A ce jour, 3 opérations de surélévation financées et 2 à venir.

Saint Didier au Mont d'Or / Feel Wood (RSH)

- **Coûts de construction de 2200 € TTC /m² SHAB**
- **Subvention de la Métropole de 150 000 €**
- **44 logements dont 8 en surélévation**



Un projet 100% social et abordable

Un site exceptionnel, le parc de Val Rosay

Deux bâtiments distincts (environ 3.000 m² SDP) :

> 20 logements en accession abordable en **Bail Réel Solidaire**

> 24 logements locatifs sociaux

Architecte : Adminima

FEEL WOOD, une opération sociale, frugale et ingénieuse

Saint-Didier-au-Mont-D'Or

Réhabilitation, surélévation, extension d'un bâti existant des années 60

Feel
WOOD
SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR



rue bataille à Lyon 8 (RSH)

Cout de construction de 2390 € TTC /m² SHAB

7 logements dont 2 en BRS

Subvention de 98 000 € de la Métropole



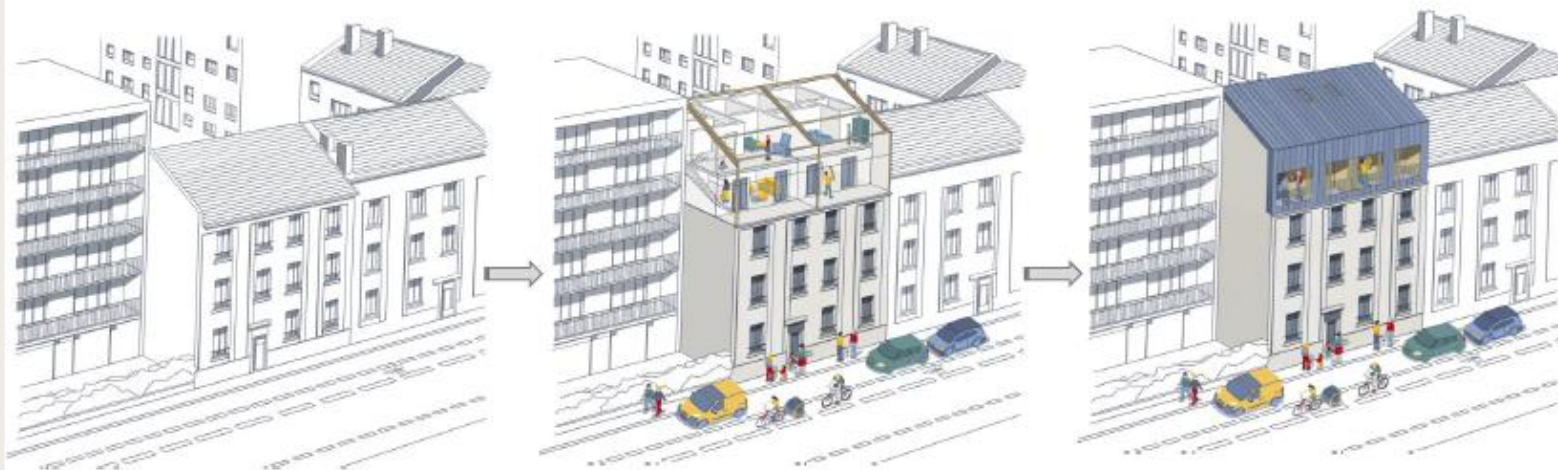
RHONE SAONE
HABITAT



La foncière
solidaire
du Grand Lyon

Le 101 – Rue Bataille Lyon 8^{ème} Réhabilitation et surélévation

- Un projet urbain proche de Grange-Blanche, des transports, des commerces et services
- Transformation d'un immeuble privé des années 30 en programme de 7 logements en accession sociale BRS



- Un projet respectant l'histoire du bâti tout en optimisant la constructibilité du site (+30% Shab)

- Logts : 7
- Réhabilités : ... 5
- Neufs : 2
- SHAB : ... 448 m²
- SU : 477 m²
- SDP : 500 m²

cours Emile Zola à Villeurbanne 5Batigère)

Cout de construction de 2400 € TTC /m² SHAB

Surélévation en R+7+attique / 24 logts PLUS-PLAI

Subvention de 280 000 € de la Métropole



« La Plaine » à Albigny sur Saône, opération portée par Alliade

