



# QUELS ENJEUX ?

Les crises socio-économiques des dernières années (confinements, tensions des marchés résidentiels, critique des modèles de développement...) ont **replacé l'habitat au cœur des préoccupations**.

L'habitat répond d'abord à des enjeux sociaux et sociétaux : **accès au logement pour tous**, production de logements (notamment abordables), mixité sociale et générationnelle, logements adaptés aux besoins, choix du lieu d'habitation. L'habitat doit également s'adapter aux enjeux environnementaux et énergétiques, dans l'existant et le neuf : préservation du foncier, réhabilitation, bioclimatisme, matériaux écologiques ou biosourcés, confort thermique. Enfin, la transition de l'habitat contribue à questionner le développement territorial, en promouvant un développement sobre et raisonné et des cadres de vie de qualité, dans une vision de **complémentarité des territoires**.

*Le changement peut être subi et s'imposer à nous. La transition est une pensée en action.*

## APPREHENDER L'INTERDÉPENDANCE DES ENJEUX ET TERRITOIRES

Seuls les deux tiers de la production de logements neufs permettent d'accueillir des nouveaux ménages au sein des territoires. En effet, environ un tiers de la production permet de stabiliser la population en compensant le desserrement des ménages (décohabitation, séparation, vieillissement de la population...), ainsi que les hausses du parc vacant et des résidences secondaires.

Production annuelle moyenne de logements (2008-2018)

Part de la production qui a permis de compenser l'évolution de la taille moyenne des ménages

**22 %**  
SURT 5 400 LOGTS/AN

**14 %**  
SURT 1 500 LOGTS/AN

Part de la production qui a permis de compenser l'évolution du parc de logements vacants

**18 %**  
SURT 4 400 LOGTS/AN

**11 %**  
SURT 1 200 LOGTS/AN

Part de la production qui a permis de compenser l'évolution du parc de résidences secondaires

**1 %**  
SURT 200 LOGTS/AN

**11 %**  
SURT 1 200 LOGTS/AN

Part de la production qui a permis d'accueillir des nouveaux habitants

**59 %**  
SURT 14 000 LOGTS/AN

**64 %**  
SURT 6 750 LOGTS/AN

NOMBRE DE LOGEMENTS

■ carré métropolitain  
■ métropole de Lyon

CARRÉ MÉTROPOLITAIN 24 100

MÉTROPOLE DE LYON 10 600

La baisse de la taille moyenne des ménages a été sensiblement plus prononcée à l'échelle du Carré métropolitain que dans la métropole de Lyon. Cette différence s'explique notamment par la plus forte proportion de jeunes ménages et de personnes seules au sein de la Métropole de Lyon et la plus forte représentation de ménages familiaux dans l'ensemble du Carré métropolitain.

À l'échelle du Carré métropolitain le parc de logements vacants a progressé de manière significative et près d'un quart de cette hausse a été observée dans la Métropole de Lyon. Néanmoins, il faut noter que le parc vacant a diminué dans certaines communes.

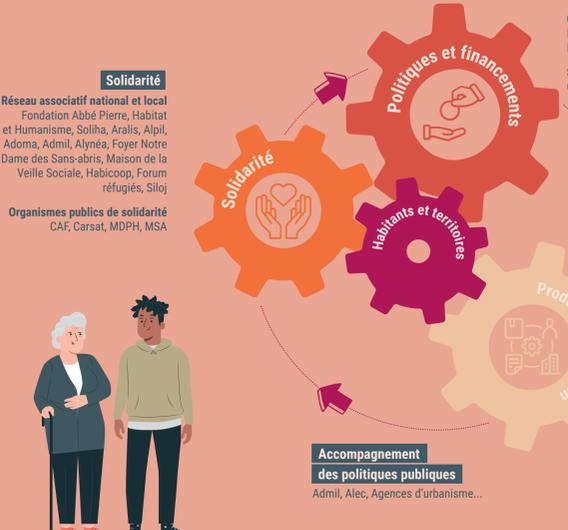
À l'échelle du Carré métropolitain le stock de résidences secondaires est globalement resté stable. D'importantes disparités territoriales existent : des communes sont marquées par une baisse des résidences secondaires, tandis que pour d'autres, ce parc progresse significativement. C'est le cas pour la Métropole de Lyon où le parc a doublé en 10 ans.

Au total, à l'échelle du Carré métropolitain et de la Métropole de Lyon, sur 10 logements produits, plus de 6 ont permis d'accueillir des nouveaux habitants.

## AGIR TOUS ENSEMBLE POUR UN HABITAT POUR TOUS

### LES COLLECTIVITÉS, UN DES ROUAGES DU SYSTÈME D'ACTEURS

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production ne peuvent être atteints que par la mobilisation des acteurs privés et publics. Face à la cherté du foncier, de la construction et aux objectifs du ZAN, il est nécessaire de mobiliser les outils pour le développement d'une offre suffisante, renouvelée, abordable et durable. C'est la diversité de l'offre d'habitat qui permet l'accueil de chacun, en fonction de ses ressources et de ses besoins. L'enjeu est de favoriser l'accomplissement de leurs parcours résidentiels. Il s'agit également de veiller à la qualité du parc existant afin de lutter contre sa dégradation via les aides à la réhabilitation thermique et énergétique. Le maintien dans le logement doit être favorisé en portant une attention aux plus fragiles et en les accompagnant en amont de toute difficulté.



### Politique et financement

État et services déconcentrés  
État, Dreal, DDT, ANRU, Anah, Ademe, Crous, DDETS

Collectivités territoriales  
Départements, EPCI compétents, Communes, Métropole de Lyon

Structures locales publiques  
OFS, EPF

### Production et gestion

Ingénierie études  
Architectes / urbanistes  
Maîtres d'œuvre

Acteurs de la construction  
FF Bâtiment  
CAPEB

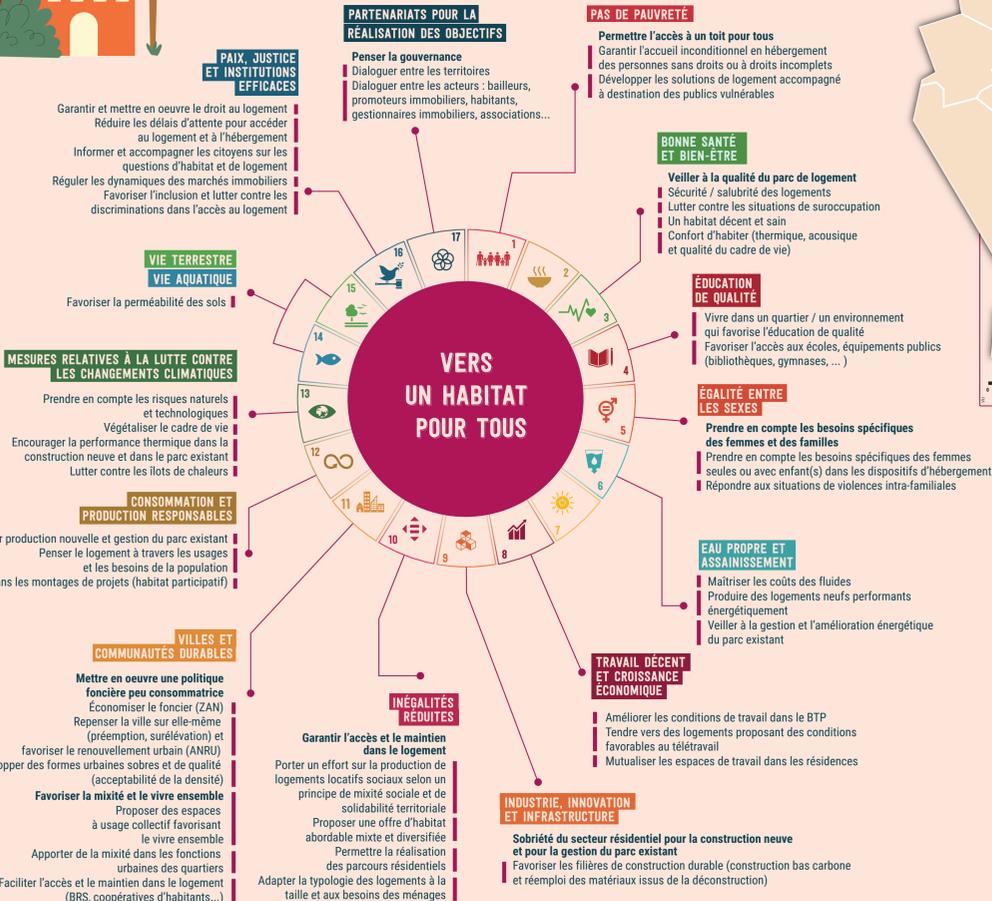
Acteurs de la promotion immobilière  
Fédération des promoteurs immobiliers  
Syndicat national des aménageurs lotisseurs

Acteurs de la gestion immobilière  
Unis  
Fnaim  
Notaires

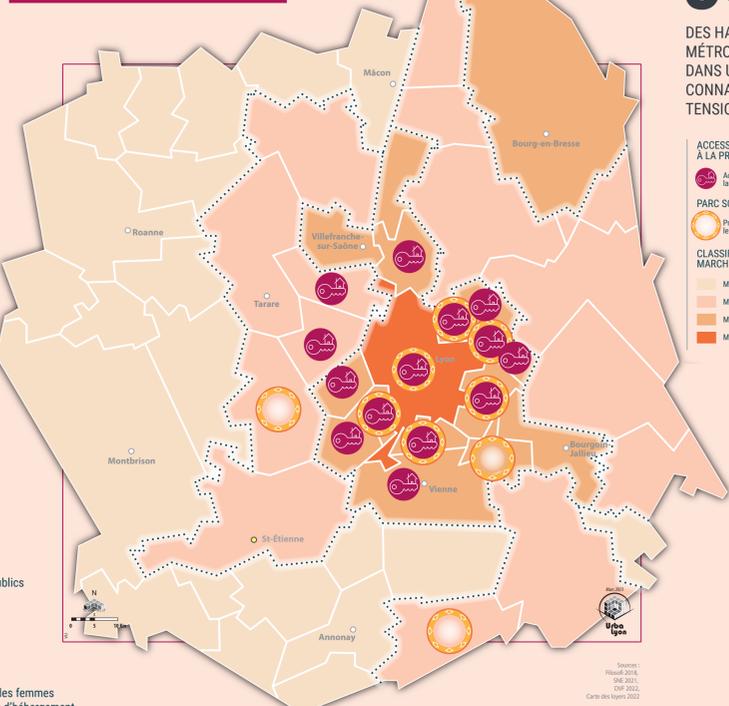
Acteurs du logement social  
ABC HLM  
Bailleurs sociaux  
Banque des territoires  
Action Logement

Accompagnement des politiques publiques  
Admil, Alec, Agences d'urbanisme...

### ENJEUX LOCAUX INTERDÉPENDANTS



### UN ACCÈS AU LOGEMENT CONTRAINT DANS UN CONTEXTE DE TENSION DES MARCHÉS IMMOBILIERS



**59,9%**

DES HABITANTS DU CARRÉ MÉTROPOLITAIN VIVENT DANS UN TERRITOIRE CONNAISSANT DES TENSIONS IMMOBILIÈRES

**43%**  
DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS DUE À L'HABITAT SUR 2010-2020 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : MDS

**12,6%**  
DES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE LIÉE AU LOGEMENT EN 2018 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : ONPE, 2018

**26,9%**  
DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN 2019 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : Insee RP, 2019

**30%**  
DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DE 2020 SONT LIÉES AU RÉSIDENTIEL (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : DRCAE ALBA

**43%**  
DES LOGEMENTS ONT ÉTÉ CONSTRUITS AVANT LES PREMIÈRES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES DE 1974 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : Insee RP, 2019

**15,4%**  
DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN 2019 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN)  
Données : Insee RP, 2019

**20 134**  
LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN ENTRE 2010 ET 2021 (CARRÉ MÉTROPOLITAIN HORS DÉPARTEMENT 71)  
Données : DREAL, SigIdex2

**7,3 DEMANDES**  
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR 1 ATTRIBUTION DANS LE RHÔNE EN 2021

**15,4%**  
DÉBUT DE LA DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PROJETÉE DANS L'AIRE D'ATTRACTION LYONNAISE

**8,3 DEMANDES**  
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR 1 ATTRIBUTION DANS LA MÉTROPOLE EN 2021  
Données : FCR, 2021

**2060**  
DÉBUT DE LA DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PROJETÉE DANS LA MÉTROPOLE  
Données : Demiplan Hozet, 2022

# QUELLES ACTIONS ?

### NOS TERRITOIRES EN ACTION

#### La Clairière (Bron)

Projet urbain de Lyon Métropole Habitat à Bron qui proposera, à l'horizon 2030, plus de 1 000 nouveaux logements sur les 16 ha de l'ancienne caserne Raby. Zac dite « zéro toyau » qui permettra l'infiltration des eaux pluviales dans les sols par l'aménagement de noues de rétention, l'acheminement des eaux pluviales et l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics.

#### Surélévation du 101 rue Bataille (Lyon 8)

Projet de réhabilitation-surélévation (structure bois) en accession à la propriété durablement abordable, grâce au Ball Réel Solidaire. 7 logements en accession sociale allant du T2 au T5 de Rhône Saône Habitat.



#### Action Cœur de Ville (Tarare)

Inscrite dans le programme Action Cœur de Ville, Tarare a lancé une OPAH-RU sur son centre. Exemple de réhabilitation du 18 rue de la République, immeuble de 1850 très dégradé, de 2 locaux commerciaux et 6 logements. 8 logements locatifs privés à loyer maîtrisé (conventionnement Anah) et amélioration énergétique permettant de passer d'une étiquette F-G à D. Travaux prévus en 2023. 800K€ TTC de travaux dont 335K€ (42%) de subventions ANAH, CA Ouest Rhodanien et Ville de Tarare.



#### Habitat inclusif pour jeunes adultes autistes (Saint-Étienne)

Projet expérimental DALIAA (Dispositif d'accompagnement au logement inclusif pour adultes présentant des troubles du spectre de l'autisme) de 6 logements inclusifs, 1 logement de transition, des espaces de vie partagés et des services d'accompagnement dans un immeuble réhabilité. Objectif de loger 10 personnes avec l'appui d'un psychologue et de 2 travailleurs sociaux coordinateurs de parcours. Projet co-porté par les PEP42, la Fondation COS Alexandre Glasberg, Autisme France en association avec SOLIHA Loire-Puy de Dôme.



#### Habitat temporaire pour mères isolées, Les Amazones (Lyon 7e)

Site d'habitat temporaire géré par Le Foyer Notre-Dame des Sans-abris qui regroupe 20 tiny houses de 16m² pour des mères isolées et leurs enfants de moins de 3 ans. Le site comporte également deux espaces collectifs dont une cuisine commune. Micromaisons déplaçables financées et installées par la Métropole de Lyon. L'occupation temporaire est prévue jusqu'à 2024. Un autre site sera mobilisé par la Métropole pour la relocalisation de ces tiny houses.



#### Le « Livre Blanc de l'habitat » : la Métropole de Lyon à l'écoute des besoins en logements de ses habitants (Métropole de Lyon)

À l'initiative de la Métropole, durant près d'un an, les acteurs du logement et les citoyens de quatre quartiers métropolitains ont été sollicités pour livrer leurs analyses et leurs attentes en matière d'habitat. Cela a donné lieu à la rédaction du « Livre blanc de l'habitat » qui regroupe 20 propositions autour de trois axes : « une meilleure écoute des habitants », « vivre mieux son logement » et « concilier plus de constructions et un meilleur cadre de vie ».

#### Eco-rénovation de la copropriété Bellevue (Saint-Priest)

Eco-rénovation d'une copropriété de 532 logements avec le passage d'une étiquette D à B. Coût de l'opération 2,2M€ (38 000€/log) dont 1,92M€ d'aide de la part de l'Anah, la Métropole et la Ville de Saint-Priest. Reste à charge 4 000€/log.

#### Encadrement des loyers (Lyon et Villeurbanne)

Prévu par la loi ELAN, l'encadrement des loyers est une mesure expérimentale visant à limiter les loyers excessifs dans les marchés immobiliers tendus. La mesure est expérimentée sur Lyon et Villeurbanne depuis novembre 2021.

## DES OBJECTIFS NATIONAUX ET EUROPÉENS

2000

**LOI SRU**  
(SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN)  
Obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants dans les territoires ciblés par la loi (1 500 habitants en Ile de France) de disposer d'au moins 20% de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales

2007

**LOI DALO**  
(DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE)  
Objectif : garantir le droit au logement, lutter contre le mal-logement et mieux informer les bénéficiaires du droit au logement

2013

**LOI DUFLOT**  
Relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Porte à 25% le taux de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales pour les communes importantes

2017

**LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ**  
Renforcement du dispositif SRU. Évolution de l'attribution des logements sociaux et nouvelle politique des loyers du parc social.

2018-2022

**PLAN LOGEMENT D'ABORD**  
Plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme : priorité à l'accès au logement direct pour la réinsertion des personnes sans domicile.

2021

**LOI CLIMAT & RÉSILIENCE**  
(ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE)  
Objectif de neutralité carbone à horizon 2050. Lutte contre les « passoires thermiques »

2022

**LOI 3DS**  
(DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION, DÉCONCENTRATION, SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE)  
Prolongement du dispositif SRU  
Contrat de mixité sociale  
la Métropole de Lyon devient autorité organisatrice de l'habitat

Interdiction de la mise en location des logements de classe énergétique G  
Interdiction de la mise en location des logements de classe énergétique F  
Rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers divisé par deux.

2025 2028 2031 2050  
Zéro artificialisation nette (ZAN)

