

Evolution des modes de vie, impacts sur les besoins résidentiels et enjeux du logement des familles

Les idées-clés de la 7^e rencontre-débat

13 novembre 2019

Salle du Conseil, Hôtel de la Métropole de Lyon

Sommaire

Ouverture	2
Introduction	4
<i>Evolutions des modes de vie, configurations familiales et lien au logement</i>	
Eléments de cadrage	10
<i>Le logement des familles dans l'agglomération lyonnaise : diagnostic, dynamiques à l'œuvre et enjeux pour le territoire</i>	
Table ronde : le logement des familles en débat	30
<i>Adaptation aux besoins des familles : quels leviers, outils et mesures d'accompagnement pour maintenir et garantir l'accueil et le logement des familles au cœur des métropoles ?</i>	
Clôture de l'atelier	37
Paroles d'acteurs	38



Photo by Sai De Silva on Unsplash

Ouverture

Cette septième édition des rencontres-débats de l'Observatoire, consacrée à la question de l'enjeu du logement des familles, a rassemblé plus de cent vingt participants : des élus, des représentants des collectivités locales, des intercommunalités, des syndicats mixtes, des services de l'Etat, des organismes financiers et notariés, des sociétés d'aménagement, des coopératives d'habitants, des universitaires ainsi que des promoteurs, constructeurs et acteurs de l'immobilier, des bailleurs sociaux et des professionnels de l'habitat.



Michel Le Faou

Vice-président de la Métropole de Lyon
en charge de l'Urbanisme et renouvellement
urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie

Depuis plusieurs années, en sa qualité de Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, et en sa qualité de Président de l'Agence d'urbanisme de l'aire Métropolitaine de Lyon, Michel Le Faou préside, avec les partenaires que sont l'Etat et le Sepal, les « Ateliers de l'**Observatoire partenarial de l'Habitat** ».

Ce septième atelier a pour thème « **l'évolution des modes de vie, impacts sur les besoins résidentiels et enjeux du logement des familles** ».

En effet, après l'approbation du nouveau PLU-H de la Métropole de Lyon, PLU-H particulier en France puisqu'il est l'un des premiers à intégrer la politique de l'habitat à la politique de l'urbanisme, nous nous devons de **confronter nos expériences et d'observer les évolutions des besoins de nos concitoyens**. Ces ateliers sont nécessaires pour mesurer l'impact des politiques publiques sociales et urbaines sur la question de l'habitat et du logement.

Il n'est pas innocent d'avoir choisi le **logement des familles** car, depuis quelques années déjà, les familles peinent à se loger en cœur d'aggloméra-

tion, et ce, principalement en raison de sa plus grande attractivité, mais pas uniquement.

En effet, les débats et échanges sont destinés à mettre en lumière plusieurs facettes de la question du logement des familles, des modes de vie et des besoins de nos concitoyens tout en considérant la question de l'impact de nos politiques.

Cet enjeu doit être analysé au regard de **l'attractivité du territoire** métropolitain et de la pression immobilière qu'elle occasionne. Le maintien des familles en cœur de métropole répond à la volonté de préserver un équilibre sur le territoire.

L'évolution rapide des **modes de vie**, les mutations en matière de **composition des familles** ont des impacts importants sur les **parcours de vie** et les **besoins résidentiels**. Il semble donc important de mieux comprendre ces évolutions sociétales pour adapter au mieux les différentes **politiques publiques**.



Paul Vidal

Vice-président du Sepal, Président de la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL)

Dans la poursuite de ce que M. Le Faou évoque, Paul Vidal a tenu à rappeler, en tant que Vice-président du Sepal (Syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise), tout l'intérêt qu'il y a à se pencher sur l'enjeu du logement des familles au sein de l'agglomération lyonnaise.

Rappelons que l'**objectif du Scot** est bien **d'attirer tous les profils de ménages**, et bien évidemment les familles. Cela suppose de développer, notamment pour les familles, **une offre diversifiée de logements** : de grande taille, en locatif et en accession, sociale et très sociale, dans l'ancien comme dans le neuf, pour tous les niveaux de revenus.

De plus, cette attractivité passe par l'aménagement **d'un cadre de vie propice à l'accueil de ces familles** selon le modèle prôné par le Scot de la « **ville des courtes distances** » : en leur offrant à proximité de leur domicile des commerces, des équipements (notamment scolaires pour les familles), des emplois et des services, une accessibilité en transports collectifs, ou encore la proximité de parcs ou d'espaces verts.

Par ailleurs, en tant que Président de la CCEL, Paul Vidal tient à rappeler que **l'enjeu du logement des familles dépasse bien les seules limites de la Métropole de Lyon**. Les territoires sont complémentaires au sein de l'agglomération lyonnaise.

La Métropole joue ainsi le rôle de « hub résidentiel » dont l'enjeu est de maintenir les familles sur son territoire. De plus, nos territoires périphériques accueillent une part importante de familles avec enfants (près de 45% des ménages sur la CCEL), et dont l'enjeu réside davantage à les accompagner avec une offre d'équipements, de services et d'emplois.

Enfin, compte-tenu de la **croissance démographique attendue** sur le Sepal à l'horizon 2040 (+ 120 000 à 300 000 habitants supplémentaires), le logement des familles constituera un enjeu toujours plus prégnant pour notre agglomération.

Introduction

Les évolutions des modes de vie, configurations familiales et lien au logement



Par **Anne Lambert**

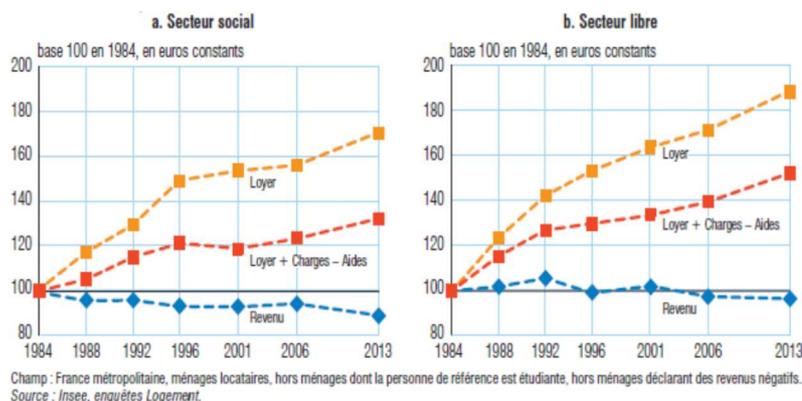
Sociologue, chargée de recherche à l'Institut national d'études démographiques (Ined), directrice de l'unité de recherche « Logement, inégalités spatiales et trajectoires »

En France, la structure des ménages évolue en lien avec l'augmentation des séparations conjugales, le vieillissement de la population et l'allongement de la durée d'insertion des jeunes sur le marché du travail. Les familles monoparentales et les ménages complexes sont proportionnellement plus nombreux. Dans le même temps, la hausse des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles rend problématiques l'accès et le maintien dans le logement des familles, tandis qu'ils sont peu adaptés à l'évolution de leurs besoins au cours du cycle de vie.

L'accès et le maintien des familles au sein des métropoles, une question majeure

La question qui se pose aujourd'hui dans de nombreuses métropoles en France et en Europe est celle de l'accès et du maintien des familles dans les centres-villes, à travers la question du « logement abordable ». En effet, les ménages européens consacrent en moyenne 24% de leurs revenus au logement et un ménage sur dix, plus de 40%. Pour tous, c'est le premier poste de dépenses contraintes.

Evolution des revenus et des loyers en secteur libre et social entre 1984 et 2013





En France, c'est dans le secteur locatif privé que le taux d'effort en matière de logement a le plus fortement augmenté depuis les années 1980. La hausse des loyers apparaît aujourd'hui déconnectée de l'évolution des revenus.

Le maintien des familles dans les métropoles répond à plusieurs enjeux : démographique (vie des écoles...), **social** (mixité d'âge et de milieux), **politique** (droit à la ville), **économique** (répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises et pourvoir les « professions utiles » à la vie de la cité). Or, les villes-centres des métropoles présentent aujourd'hui les écarts sociaux les plus forts, avec des taux de pauvreté très élevés et des proportions de cadres, parmi les plus hautes. Le logement des familles dans les centres urbains se heurte ainsi à un double processus de hausse des prix immobiliers, de **gentrification, voire de patrimonialisation des centres**. Or, le logement n'est pas un bien comme les autres : c'est un bien de consommation et un élément central du patrimoine des ménages ; mais c'est aussi un support de notre identité sociale, de notre vie affective et intime, de notre vie de quartier.

Afin de répondre aux besoins en logement des familles, il faut ainsi mieux appréhender leur forme et leur diversité. A Lyon, il n'y a **pas de déprise en centre-ville**, contraire-

ment à ce qui se passe à Paris, dont témoigne la récente bataille des chiffres sur l'évolution de la démographie.

Paris est une métropole répulsive pour les familles. La capitale ne tire pas sa croissance, contre toute attente, des entrées sur son territoire, mais d'un solde naturel élevé (+0,9% par an) en raison de la plus forte natalité des populations immigrées présentes sur son territoire.

A Lyon, au contraire, le nombre de familles augmente, même si la proportion des familles (couples ou personnes seules avec enfants) diminue.

Pour autant, à Lyon comme sur l'ensemble du territoire français métropolitain, les structures familiales se complexifient. Même si la famille nucléaire (couples avec enfants, co-résidents) reste le modèle dominant, d'autres configurations familiales s'ajoutent : les familles monoparentales, les familles recomposées, les familles avec cohabitations intergénérationnelles, les couples non cohabitants. Ces familles font état aujourd'hui de besoins spécifiques en matière de logement, qui impliquent une plus grande modularité du logement ainsi qu'une plus grande fluidité des transitions entre logements.



La famille, de quoi parle-t-on ?

Pour mieux appréhender les données statistiques, il faut au préalable **distinguer la famille (au sens sociologique) du ménage (au sens statistique)**. Le ménage est une catégorie statistique qui désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

La famille est une réalité polymorphe. Les statisticiens repèrent la famille au sein du ménage, qui est l'unité de collecte du recensement. Au sens de l'Insee, la famille désigne ainsi un couple ou un parent isolé avec ses enfants (familles monoparentales).

Le rôle accru des solidarités familiales

Cependant les recherches sociologiques montrent que la famille déborde du ménage. **Donner un rôle central à la résidence, et ne tenir compte que très partiellement des liens familiaux dans la définition de la famille, ne permet pas de saisir la réalité familiale contemporaine.** Il semble important de prendre en compte, par exemple, les proximités résidentielles entre membres de la famille qui ne corésident pas mais qui entretiennent des relations suivies et parfois quotidiennes (les parents et leurs enfants adultes, en couple ou non).

L'approche statistique ne permet pas non plus d'envisager les **besoins en termes de logement et de proximité résidentielle des couples parentaux séparés accueillant leurs enfants en alternance, ni les besoins des familles recomposées.** C'est pourquoi les démographes s'intéressent à « l'entourage », et les anthropologues, au « groupe domestique » mobilisé autour d'une cause commune (Bonvalet 2003, Weber 2006).

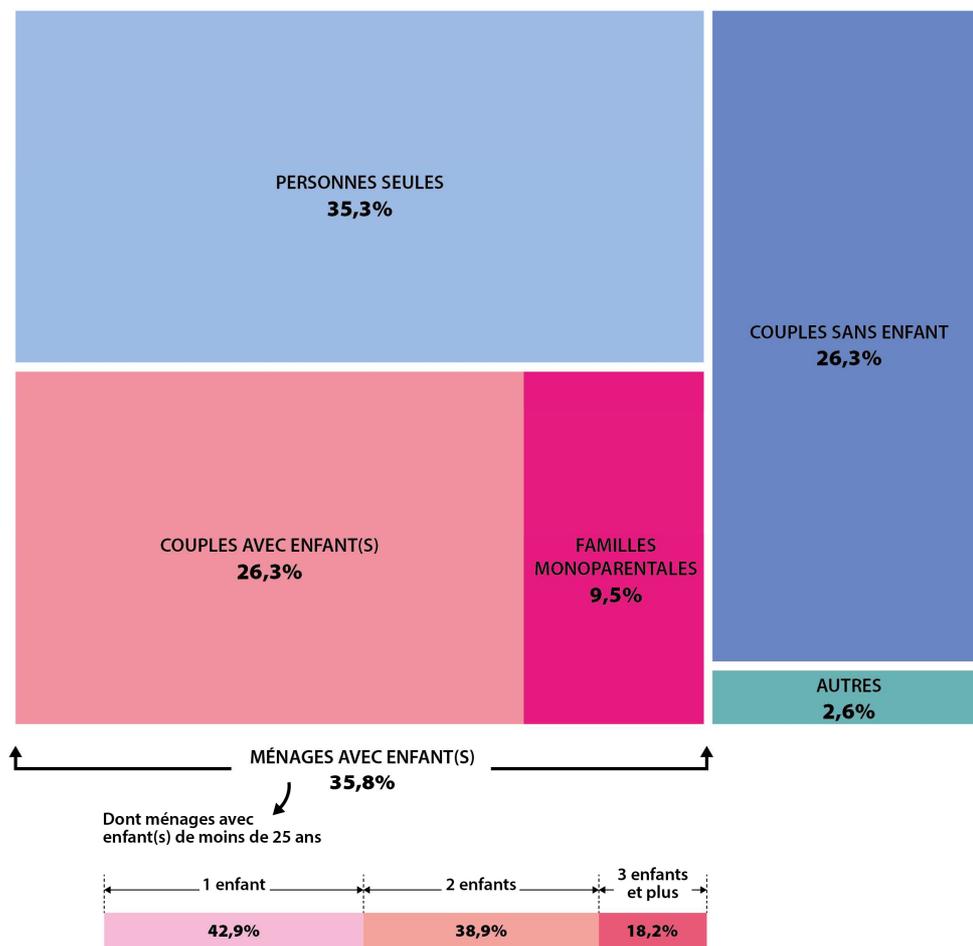
Un modèle en évolution

Enfin, le modèle familial classique (deux adultes avec un ou plusieurs enfants cohabitant) demeure majoritaire statistiquement. **Les couples avec enfants constituent toujours la « norme » (26% de l'ensemble des ménages, soit 75% des ménages avec enfants).** Mais les formes familiales évoluent ainsi que les modes de vie ; on assiste à une **diversification des parcours conjugaux et familiaux** au cours de la vie. Si le modèle de la famille nucléaire reste dominant, la diversification des formes d'unions (mariage, PACS, concubinage, union libre hors mariage), la hausse des divorces et des séparations, mais aussi l'allongement de la durée de vie et la progression de la mobilité professionnelle et des contrats courts (CDD, stage...) amènent à reconsidérer le parcours résidentiel des Trente Glorieuses.

Depuis les années 1980, en France, la vie en couple avant 65 ans perd du terrain :

- les séparations augmentent
- les mises en couple deviennent plus tardives
- la vie en couple présente moins d'attrait chez les jeunes (à l'âge de 35 ans, la proportion des personnes en couple a baissé de 13 points chez les hommes et 12 points chez les femmes entre 1982 et 2010)
- les couples non cohabitants progressent (4% des ménages en 2011)

Qui sont les 29 millions de ménages français ?



Source : Insee, RP 2015 - Traitement : Observatoire des territoires - Réalisation : CGET 2019

Besoins en logement : des enjeux quantitatifs, mais aussi qualitatifs

La politique du logement ne peut plus reposer uniquement sur le modèle d'une trajectoire résidentielle normée, allant de la location d'un appartement en ville à l'accès à la propriété d'une maison individuelle en périphérie, et correspondant à un couple parental stable avec plusieurs enfants.

Ce modèle unique ne correspond plus à la diversité des situations familiales et à leurs évolutions au cours de la vie. **Séparations, recompositions, garde alternée** constituent autant de nouvelles configurations familiales qui appellent des solutions de logement souples et variées, tandis que les périodes de vie en solo se multiplient au cours de la vie.

Au total, on observe une forte augmentation du nombre de personnes vivant seules. Ils représentent 40% des ménages dans les pôles urbains. « Avec la fréquence des séparations, la **multiplication des séquences de vie solitaire**, la

diversification des formes familiales (familles monoparentales, familles recomposées), la remise en cause de la famille nucléaire en tant que cellule permanente rend plus rare la réalisation d'un parcours linéaire ayant pour objectif la possession du logement » (Bonvalet, 2006).

La fragilisation des liens à l'emploi

La transformation de la géographie de l'emploi pose, également, de nouveaux défis à la politique de logement. En effet, la concentration de l'emploi très qualifié (banque, finance, conseil, etc.) et peu qualifié (services à la personne et aux entreprises) au centre des métropoles, et le desserrement des emplois intermédiaires tendent à augmenter la distance à l'emploi de certaines catégories de populations. Cela soulève la question des **migrations pendulaires/alternantes**.

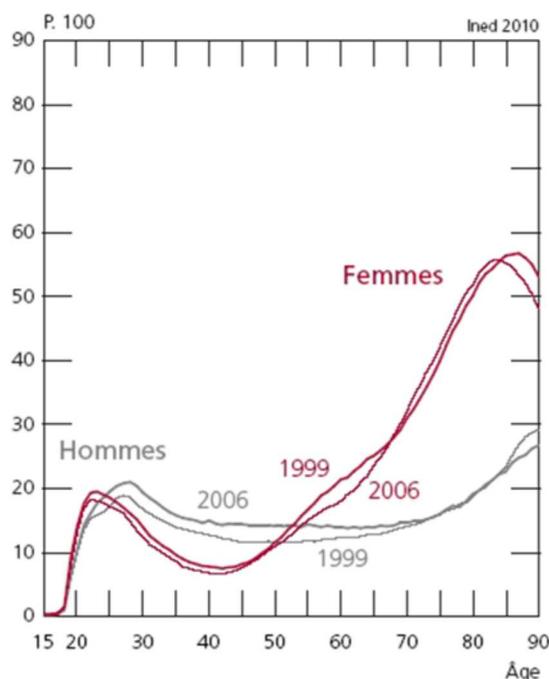
En outre, la **hausse de la participation des femmes au marché du travail** pose des questions de localisation résidentielle pour les **couples bi-actifs**.

Multiplication des séquences de vie solitaire

On observe une augmentation du nombre de ménages d'une personne et cela **dans chaque tranche d'âge**.

Cela s'explique, en partie, par la hausse du nombre de personnes âgées vivant seules et l'augmentation de foyers monoparentaux (séparation, divorce...), mais aussi par l'allongement du temps des études et le retard de l'âge de la première union.

Part des femmes et de hommes vivant seuls par tranches d'âge



L'analyse des arbitrages résidentiels réalisés au sein des couples, montre qu'en cas de mobilité, les femmes privilégient la proximité à l'entourage (quitte à rester locataires) tandis que les hommes privilégient le statut d'occupation (accès à la propriété), quitte à s'éloigner de l'emploi et de l'entourage (Lambert, Dietrich-Ragon & Bonvalet, 2019).

Un parcours résidentiel en mutation

En conclusion, les parcours résidentiels des familles sont bouleversés par un double mouvement : la transformation de leurs modes de vie avec la hausse de la mobilité conjugale et professionnelle d'un côté ; la **hausse des prix immobiliers** (à l'achat et dans le secteur locatif privé) dans les grandes métropoles, qui rend leur parcours plus contraints.

La « crise du logement cher » constitue une **crise européenne** qui touche d'autres métropoles comme Londres, Amsterdam, Berlin, et appelle à la mise en place de solutions intégrées en matière de foncier, et dans les différents segments du parc de logement.

Des métropoles attractives mais difficilement accessibles

Les métropoles françaises sont attractives. Mais la propriété est y devenue difficilement accessible.

Seulement 31% des ménages parisiens (et 33% des ménages new-yorkais) sont propriétaires de leur résidence principale contre 56% au niveau national français et 63% au niveau national américain.

Le prix au mètre carré à Paris a atteint son point bas en 1997 à 2 515 euros. Il vient récemment de dépasser les 10 000 euros.

Malgré l'augmentation de la capacité d'emprunt des ménages, l'effort à fournir n'est plus sou-

En France, le parc d'habitat social occupe une place centrale (un logement sur six - 10,7 millions de personnes) et **retrouve aujourd'hui un rôle déterminant pour les familles**. Mais l'écart entre le parc privé et le parc locatif social se creuse, générant une faible mobilité des locataires HLM et une augmentation des listes d'attente. En 2013, pour la première fois depuis longtemps, on sort davantage du parc social pour rester locataire que pour devenir propriétaire (Driant 2016).

Face à la crise du logement dans les métropoles, des outils expérimentaux ont été mis en place tels que l'encadrement des loyers, la politique de rééquilibrage territorial en matière de logement social, le contrôle de la location touristique saisonnière via des plateformes (de type Airbnb). A l'heure actuelle, **ces outils ne suffisent pas à juguler la crise du logement cher et les tendances ségrégationnistes à l'œuvre**.



Eléments de cadrage



Mathilde Aladame

Chargée d'études habitat

Le logement des familles dans l'agglomération lyonnaise : diagnostic et enjeux pour le territoire

Par l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Aurélie Lapierre

Chargée d'études habitat

En 2015, un ménage sur trois résidant dans l'agglomération lyonnaise est une famille avec enfant(s). Cette proportion est en baisse mais le nombre de familles continue d'augmenter, comme en témoigne la pression toujours accrue sur les équipements scolaires, notamment dans le centre de la métropole. Qui sont les familles qui vivent aujourd'hui dans l'agglomération lyonnaise ? Où résident-elles ? Quelles sont leurs conditions de logement ? Quelles tendances observe-t-on sur la période récente ?

220 000 familles avec enfants dans l'agglomération lyonnaise

En 2015, parmi les 642 870 ménages de l'agglomération lyonnaise, un sur trois est une famille avec enfant(s), quel que soit l'âge des enfants.

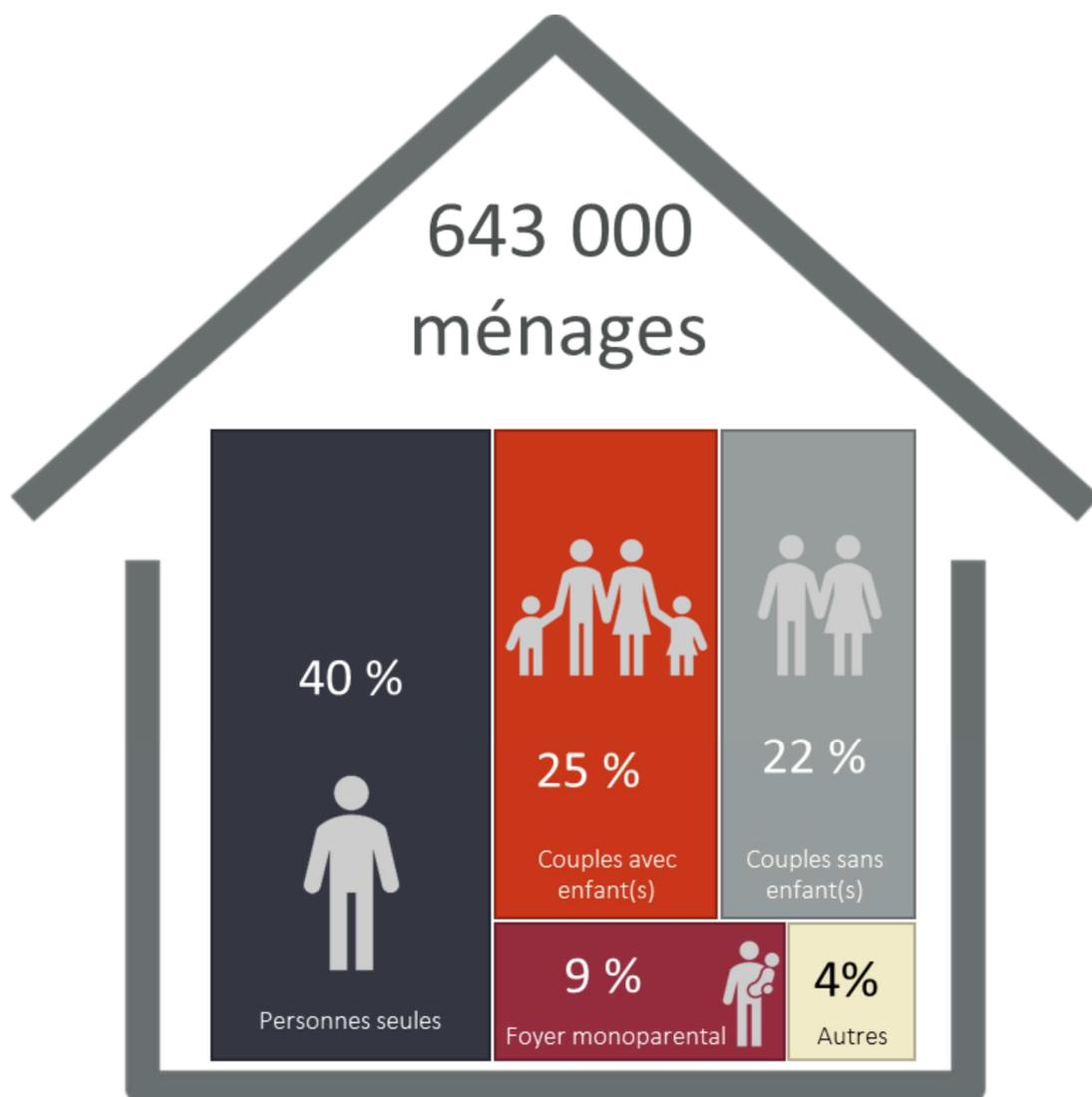
Au total, l'agglomération compte 220 000 familles avec enfant(s), dont 208 000 résidant dans la Métropole.

Parmi ces 220 000 familles, 200 000 sont des familles avec enfants de moins de 25 ans. Trois familles sur quatre avec enfant(s) de moins de 25 ans sont des couples avec enfant(s). Une sur quatre est un foyer monoparental.

La répartition par âge des enfants vivant en famille témoigne d'une légère surreprésentation de la petite enfance (moins de 6 ans) et des 18-24 ans sur le territoire de l'agglomération lyonnaise par rapport à l'aire métropolitaine Lyon/ Saint-Etienne.



Typologie des ménages résidant dans l'agglomération lyonnaise (Sepal) en 2015



Un rebond de la croissance des familles à partir de 2010

L'analyse des évolutions passées fait apparaître deux périodes distinctes.

Entre 1999 et 2010, le nombre de familles vivant dans le territoire de l'agglomération lyonnaise a augmenté, mais de manière bien moins significative que l'ensemble des ménages : + 0,1% en moyenne annuelle. En conséquence, la part des familles parmi les ménages a nettement diminué, passant de 39% à 34%.

Entre 2010 et 2015, la hausse du nombre de familles est nettement plus marquée (+ 2 500 familles supplémentaires chaque année, soit +1,2% en moyenne annuelle). Ce rythme de croissance élevé est deux fois supérieur à ce que l'on observe dans le reste de l'aire métropolitaine Lyon/Saint-Etienne. La part des familles s'est donc maintenue à 34%.

Dans le centre de l'agglomération (Lyon-Villeurbanne), le rebond du nombre de familles sur la période 2010-2015 est également perceptible : + 800 familles supplémentaires par an, soit un taux de croissance annuelle de 0,9%, trois fois supérieur à la croissance observée entre 1999 et 2010.

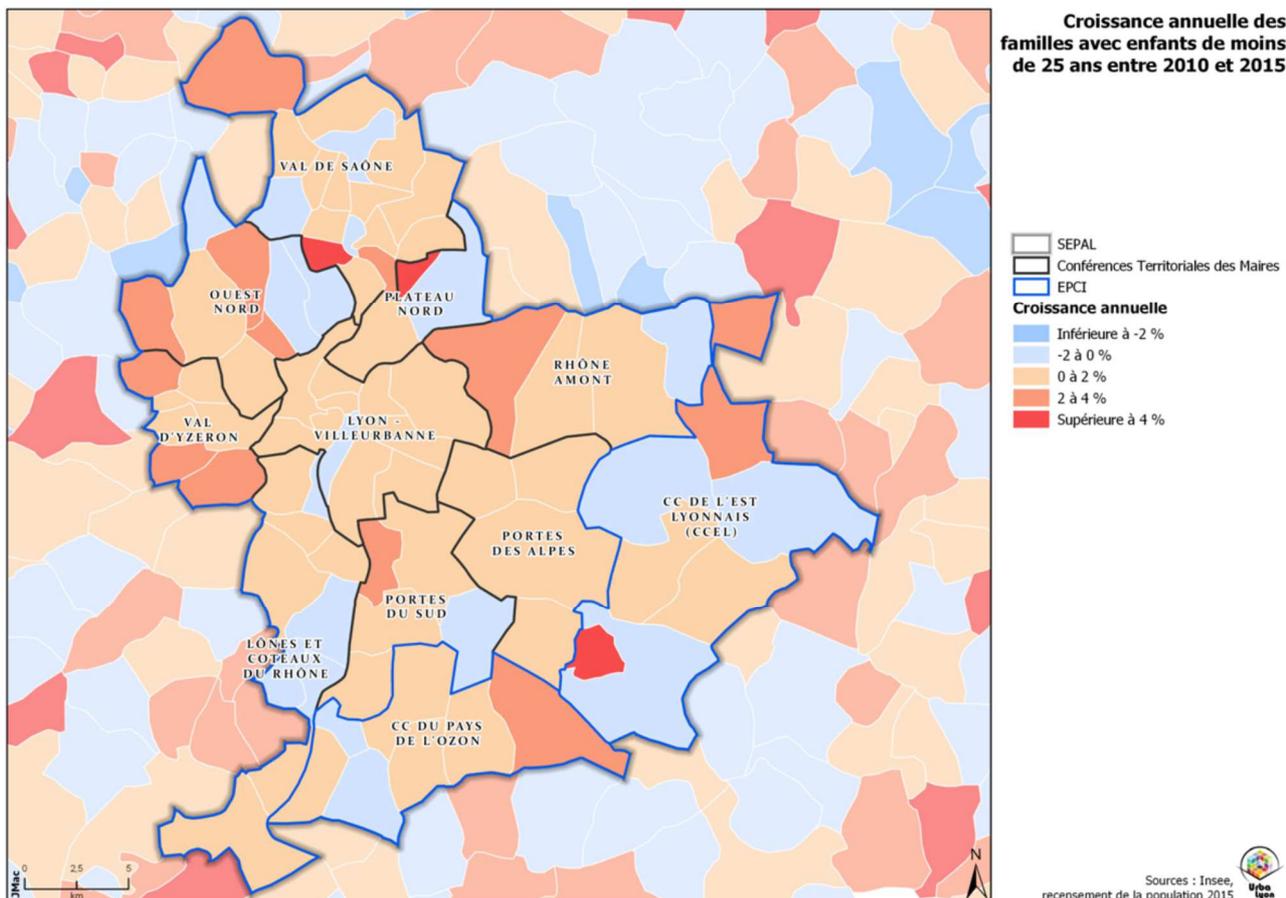
Des évolutions contrastées, surtout dans le cœur d'agglomération

Entre 2010 et 2015, les taux de croissance les plus importants des familles sont observables sur les territoires Val d'Yzeron et Rhône Amont.

Les évolutions sont très disparates selon les communes. En volume, les hausses les plus fortes vont concerner Vaulx-en-Velin (plus de 1 000 familles), Vénissieux ou encore le 8^e arrondissement lyonnais (plus de 800 familles).

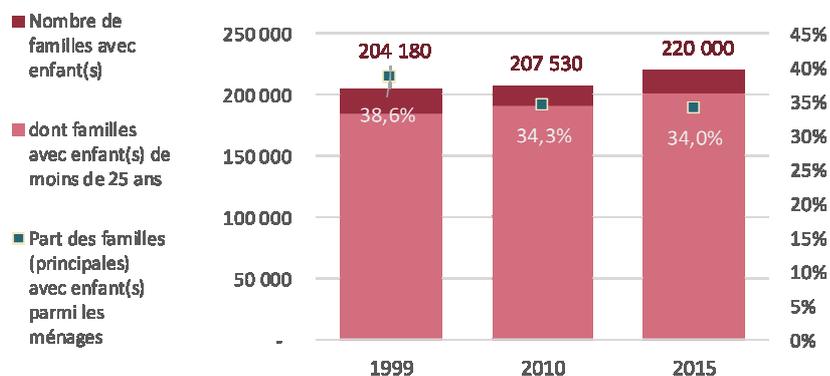
Certains territoires connaissent en revanche une diminution du nombre de familles, notamment le 2^e arrondissement (-222), Corbas (-105), ou encore Rillieux-la-Pape (-118).

Dans le détail, les quartiers de la Soie à Vaulx-en-Velin, Cité Berliet à Saint-Priest ou encore le sud du 7^e arrondissement ont connu les taux de croissance les plus importants entre 2010 et 2015.

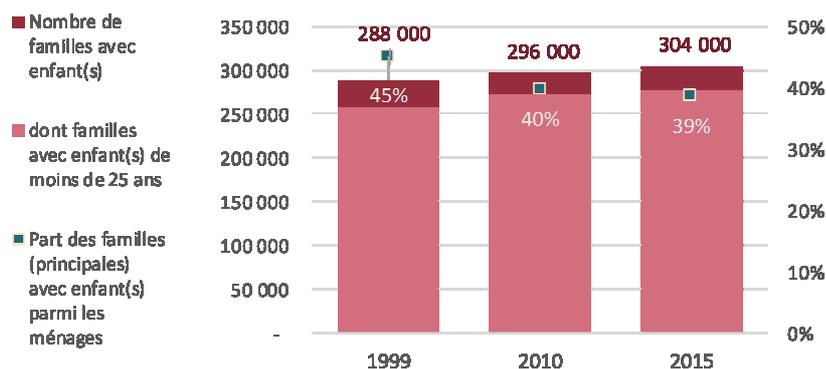


Évolution du nombre de familles entre 1999 et 2015, en nombre et en taux

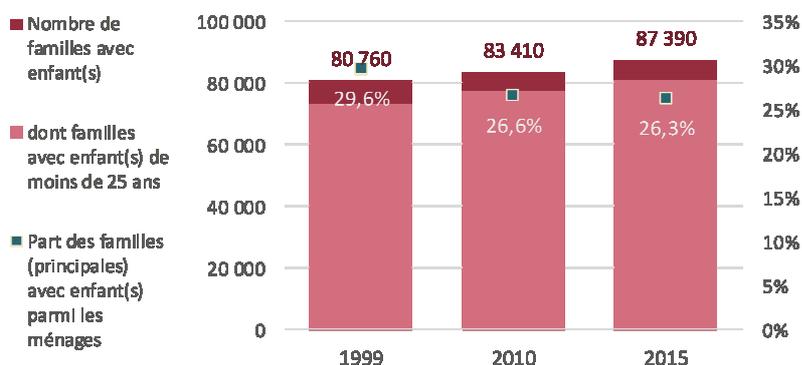
dans le territoire de l'agglomération lyonnaise



dans le reste de l'aire métropolitaine Lyon/Saint-Etienne (hors Sepal)



dans le centre de l'agglomération (Lyon-Villeurbanne)



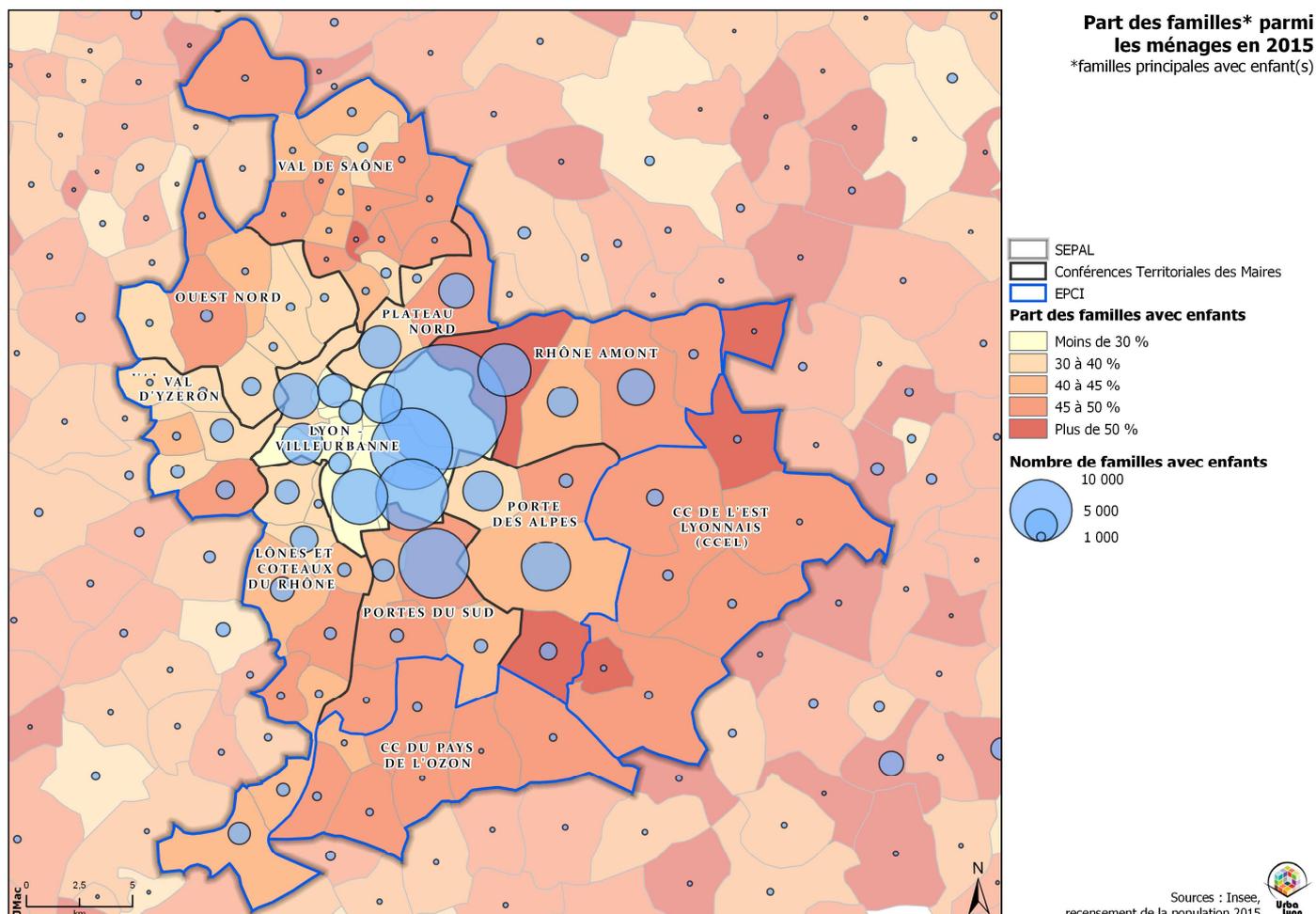
Source : Insee - Recensements de la population 1999, 2010, 2015.

Les familles concentrées à Lyon et Villeurbanne même si elles sont, en proportion, moins présentes

La part de familles parmi les ménages est moins importante dans le Centre de l'agglomération (24%) que dans le reste du Sepal. Les territoires apparaissant comme les plus familiaux sont situés à l'Est, notamment dans les communes de Vaulx-en-Velin, Jons, Pusignan, Mions, Toussieu, Rochetaillée-sur-Saône, où près d'un ménage sur deux est une famille.

En proportion, les familles représentent plus de 40% des ménages sur les territoires Rhône Amont, Portes du Sud, Communauté de commune de l'Est lyonnais, Communauté de communes du pays de l'Ozon.

En volume, en revanche, on voit bien que le Centre concentre la majeure partie des familles. 40% des familles vivent à Lyon et Villeurbanne (87 400 familles) et elles représentent 24% des ménages



Le dynamisme de la natalité, principal ressort de la hausse du nombre de familles

Plus de 20 000 naissances chaque année dans l'agglomération lyonnaise

La natalité est particulièrement dynamique dans l'agglomération lyonnaise.

Plus de 20 000 enfants naissent chaque année ; cela représente 23% des naissances de la région Auvergne-Rhône-Alpes alors que la population totale de l'agglomération ne pèse que pour 18% des habitants de la région.

Vers une poursuite de ce dynamisme ?

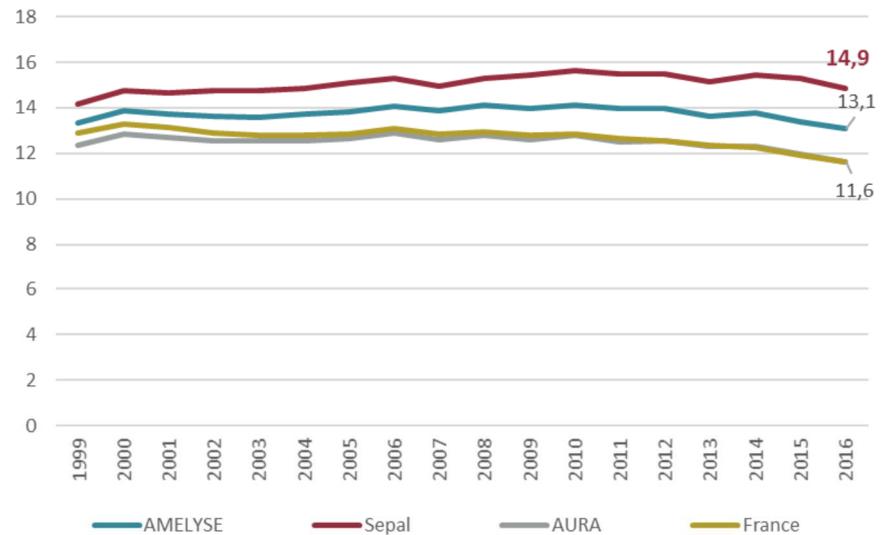
En tendance, le nombre de naissances a augmenté au cours des quinze dernières années, passant de 18 000 naissances en 1999 à 21 500 en 2016. On observe toutefois un léger tassement du nombre de naissances entre 2014 et 2016.

En raison de la jeunesse des habitants de l'agglomération, le taux de natalité (nombre de naissances pour 10 000 habitants) est significativement plus élevé dans le Sepal que dans l'aire métropolitaine de Lyon - Saint-Etienne (Amelyse) ou dans la région : 15 naissances pour 1 000 habitants en 2016, contre 13% à l'échelle de l'aire métropolitaine, ou moins de 12% dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ce taux de natalité connaît toutefois également un léger tassement depuis 2014.

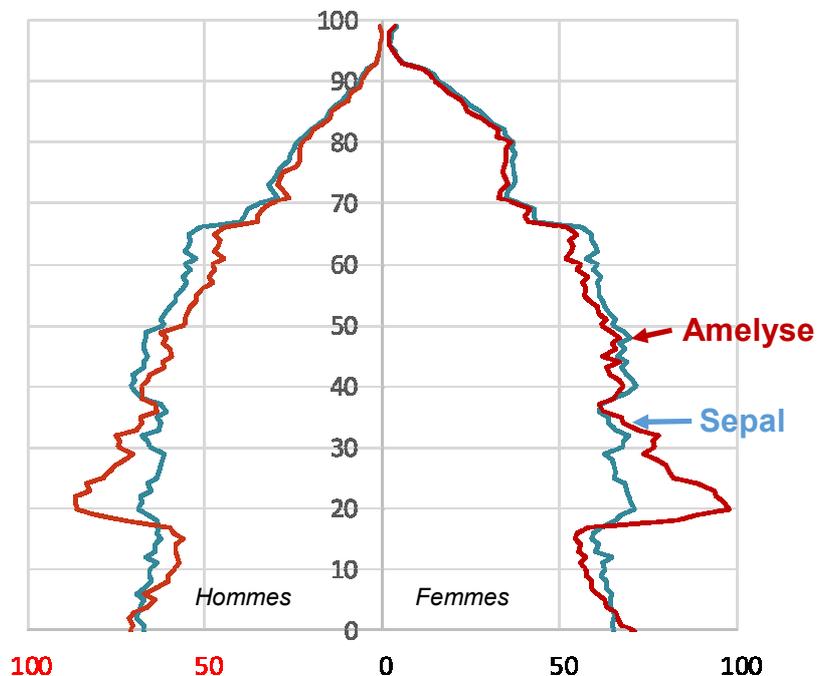
Évolution du taux de natalité* entre 1999 et 2016

*nombre de naissances pour 1 000 habitants



Sources : État civil, Insee - Recensements de la population 1999-2016

Pyramide des âges des habitants en 2013 dans le Sepal et l'aire métropolitaine Lyon/Saint-Etienne (Amelyse)



Source : Insee - Recensement de la population 2013

Une balance migratoire des familles déficitaire entre 2014 et 2015

A l'échelle du Sepal, le solde des flux résidentiels des familles est déficitaire (- 1860 familles entre 2014 et 2015)

Davantage de familles quittent l'agglomération que de familles n'y entrent.

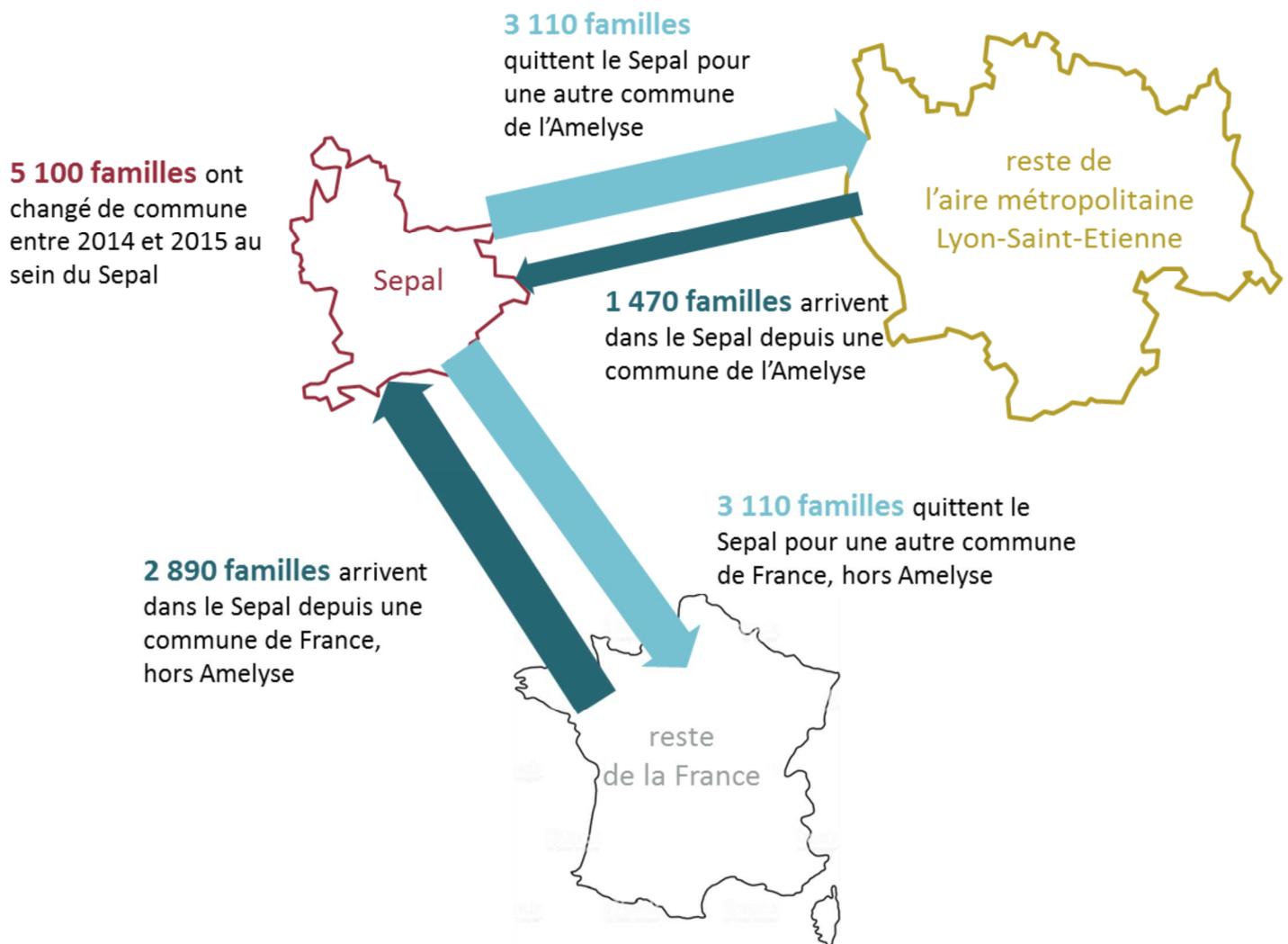
Les échanges sont surtout déficitaires avec le reste de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne : un peu plus de 3 000 familles quittent l'agglomération lyonnaise pour une commune de l'aire métropolitaine, alors que moins de 1 500 familles font le mouvement inverse. Cela illustre le mouvement de périurbanisation.

Le solde des échanges avec le reste de la France est presque nul : 3 100 familles quittent le Sepal pour une commune hors Aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne et 2 900 familles arrivent dans le Sepal depuis une commune de France extérieure à l'aire métropolitaine.

Les familles qui quittent le Sepal pour une commune de France hors Amelyse proviennent pour les 2/3 de Lyon ou Villeurbanne. A l'inverse, les familles quittant le centre de l'agglomération pour l'Amelyse représentent seulement 28% des départs vers l'Amelyse.

5 124 familles ont déménagé d'un bassin de vie du Sepal pour en rejoindre un autre entre 2014 et 2015.

Migrations résidentielles des familles avec enfant(s) entre 2014 et 2015



Solde migratoire des familles* déficitaire

- 1 860 familles
entre 2014 et 2015

*hors échanges avec l'étranger

Source : Insee - fichiers des migrations résidentielles, 2015

Trois familles sur quatre sont en couple en 2015

A Lyon et Villeurbanne, les couples ne représentent que 71% des familles avec enfants.

Au contraire, les taux les plus importants concernent les EPCI de l'Est lyonnais (CCEL et CCPO) et le Val-de-Saône.

En tendance, on observe cependant une baisse de la part des parents en couple parmi les familles avec enfants de moins de 25 ans.

Des évolutions contrastées selon les territoires

Les croissances les plus fortes sont observées dans Rhône Amont et Val d'Yzeron avec croissances supérieures à 1%. A l'inverse, le nombre de couples avec enfant(s) a diminué dans Ouest Nord.

Les familles avec enfant unique majoritaires, surtout dans le centre de l'agglomération

En 2015, 81 000 familles vivant dans le Sepal ont un enfant (soit 41% des familles contre 38% dans le reste de l'Amelyse). Ces familles ont connu une croissance modérée entre 2010 et 2015 de +0,6%.

Les familles avec enfant unique sont surreprésentées dans le centre de l'agglomération (45% dans Lyon-Villeurbanne). Elles ne représentent à l'inverse que 35% dans la CCEL ou dans Rhône Amont.

C'est dans Val d'Yzeron, Ouest Nord ou encore la CCPO que ces familles ont connu la plus forte croissance.

Les familles nombreuses représentent une cible spécifique en matière d'équipement et de besoins en logement. Elles sont surreprésentées dans le Sepal par rapport à l'aire métropolitaine Lyon/Saint-Etienne : 21,6% des familles ont trois enfants et plus (20,5% en moyenne dans l'Amelyse).

Elles sont particulièrement implantées dans les territoires de Portes du Sud et Rhône Amont, où elles représentent environ 30% des familles. Dans le détail, on note une forte présence des familles nombreuses dans l'est de Vaulx-en-Velin, dans plusieurs quartiers de Vénissieux, dans le quartier des Clochettes à Saint-Fons ou encore dans le nord de Mions.

Une augmentation importante des familles nombreuses sur la période récente

Les familles nombreuses ont augmenté de manière significative entre 2010 et 2015 : +1,6% (+2,2% pour les familles de quatre enfants ou plus).

Les croissances les plus fortes sont observées dans l'est de l'agglomération : Portes du Sud, Rhône Amont, Plateau Nord et Porte des Alpes.

Les foyers monoparentaux : un ménage sur quatre et un volume toujours croissant

En 2015, 51 000 foyers monoparentaux avec enfant(s) de moins de 25 ans, soit 26% des familles avec enfant(s) de moins de 25 ans, vivent dans l'agglomération lyonnaise mais ces foyers sont très inégalement répartis au sein du territoire.

Ils sont nettement surreprésentés dans Lyon-Villeurbanne, qui concentre 46% des foyers monoparentaux de l'agglomération. Trois familles sur dix sont des parents isolés.

Les foyers monoparentaux sont également surreprésentés dans Plateau Nord et Portes du Sud (27% des fa-

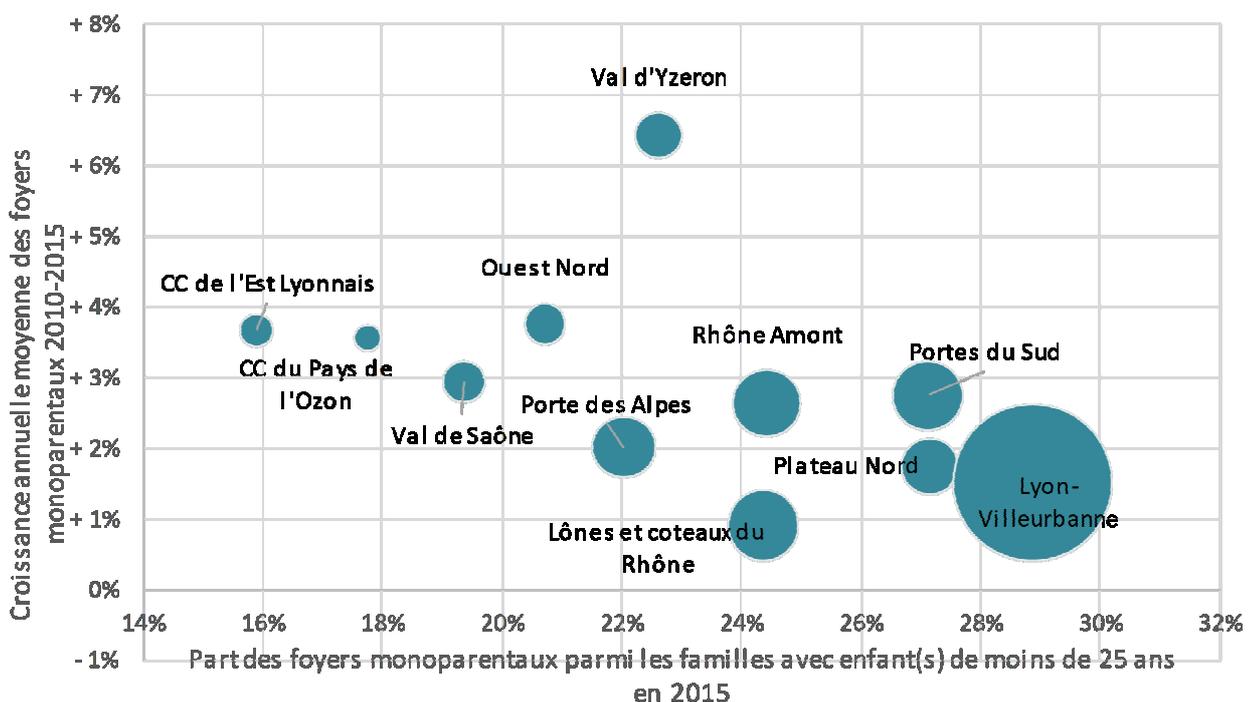
milles avec enfant(s) de moins de 25 ans). En revanche, ils pèsent pour moins de 20% des familles dans le Val-de-Saône et les EPCI de l'Est lyonnais.

L'augmentation du nombre de familles est tirée par la hausse des foyers monoparentaux

Entre 1999 et 2015, on compte 15 400 familles monoparentales en plus et seulement 390 couples avec enfant(s) supplémentaires.

Ce constat concerne l'ensemble des bassins de vie : entre 2010 et 2015 les plus fortes croissances sont observées dans le Val d'Yzeron, les Communautés de communes de l'Est lyonnais et du Pays de l'Ozon ainsi que dans Ouest Nord.

Évolution du nombre et de la part des foyers monoparentaux parmi les familles avec enfants de moins de 25 ans entre 2010 et 2015



Source : Insee - Recensements de la population 2010-2015

Comment concilier vie familiale et vie professionnelle ?

Plus des deux tiers des couples avec enfant(s) sont biactifs

Parmi les couples avec enfants de moins de 25 ans, 65% sont composés de deux parents en activité. Dans 77% des cas où un seul membre du couple travaille, il s'agit du père.

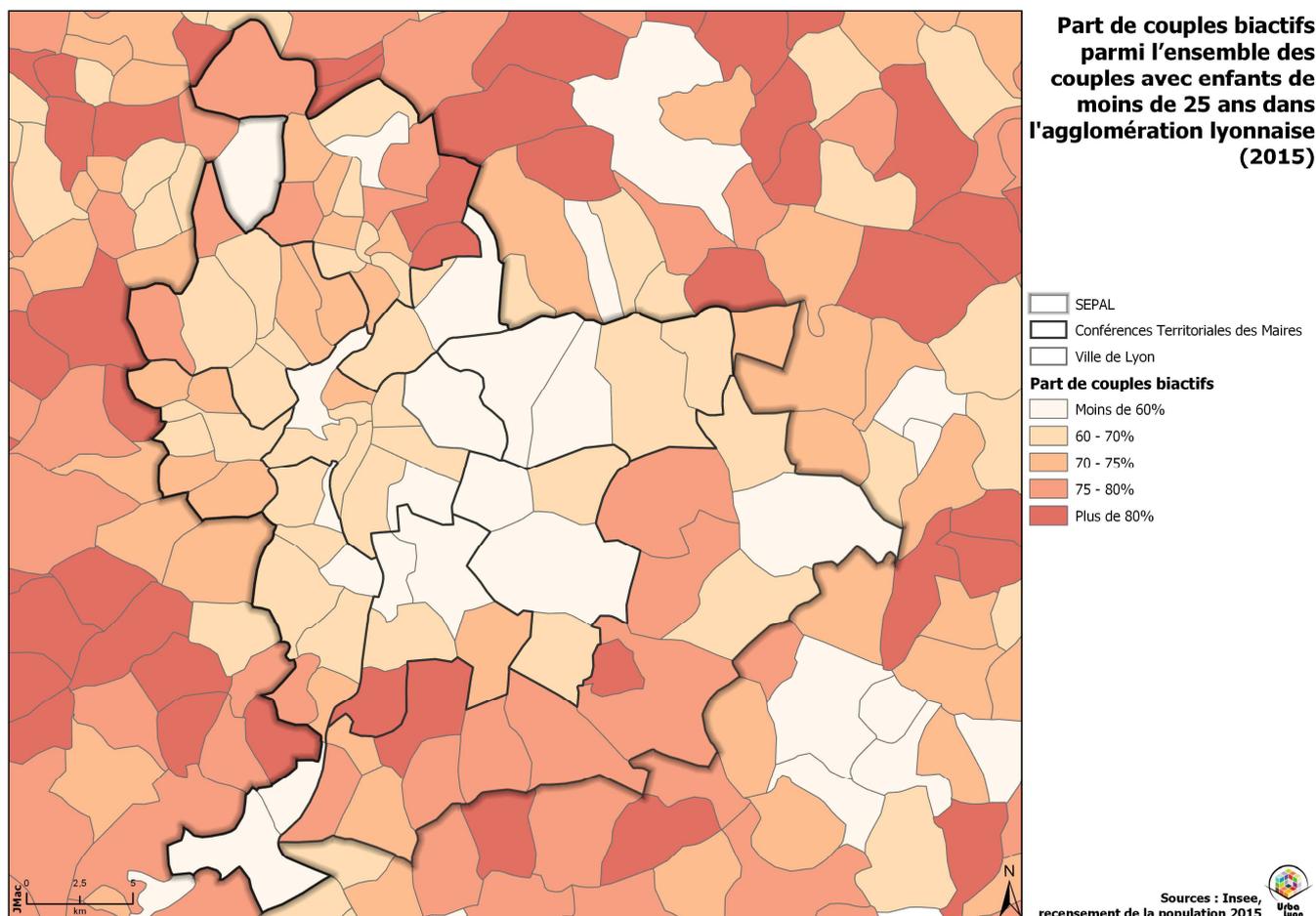
Ces couples biactifs sont proportionnellement plus présents en dehors de la Métropole de Lyon (81% dans la CCEL et 82% dans la CCPO). A l'inverse, seulement un couple avec enfant(s) sur deux environ dans Portes du Sud et dans Rhône Amont est composé de biactifs. A Lyon et Villeurbanne, environ deux tiers des couples avec enfant(s) sont biactifs.

Le taux d'activité dépend aussi du nombre d'enfants. Plus la famille est nombreuse, moins les deux parents travaillent. Le décrochage est net à partir du 4^e enfant où le modèle avec un parent sans activité professionnelle devient majoritaire. Bien plus souvent dans ce cas, il s'agit de la mère qui ne travaille pas.

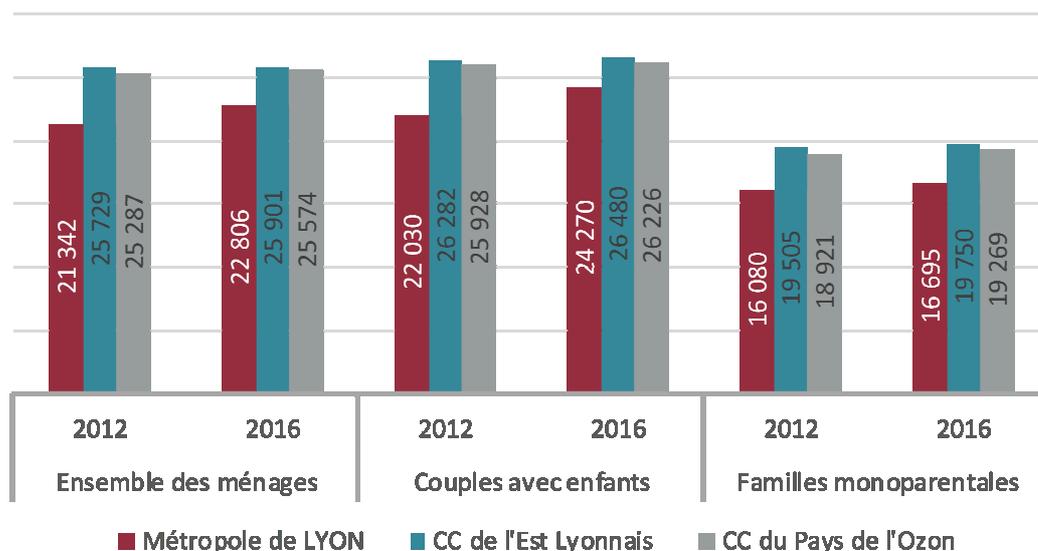
Près des trois quarts des parents à la tête d'une famille monoparentale sont actifs

Parmi les foyers monoparentaux, 72% sont composés d'un parent en activité. Les femmes sont largement majoritaires à la tête des familles monoparentales mais sont proportionnellement moins nombreuses que les hommes à concilier vie familiale et vie professionnelle. Ainsi, quand le père est à la tête d'une famille monoparentale, 80% déclarent être en activité contre 71% quand il s'agit de la mère.

Comme pour les couples avec enfant(s), la conciliation vie active et vie professionnelle dépend du nombre d'enfants. Cependant, contrairement aux couples où l'un des deux conjoints continue à abonder financièrement au budget de la famille grâce à son activité professionnelle, les familles monoparentales sont plus facilement soumises à un risque de décrochage face à l'emploi. Dès le premier enfant, un quart des foyers monoparentaux n'a pas de parent en activité. La part de parent sans emploi devient majoritaire à partir de quatre enfants.



Revenu médian disponible dans les EPCI du Sepal (en euros constants)



Source : Insee - FiLoSoFi 2012-2016

Les couples disposent de revenus très supérieurs à ceux des foyers monoparentaux

Les couples avec enfants disposent d'un revenu médian similaire à l'ensemble des ménages en 2016. Le revenu médian des familles monoparentales est quant à lui bien inférieur : sur le territoire de la Métropole de Lyon, le revenu médian d'un couple avec enfant(s) est d'environ de 24 300 euros contre 16 700 euros pour les familles monoparentales. Près d'un tiers des foyers monoparentaux sont sous le seuil de pauvreté.

Une hausse élevée des revenus des couples avec enfant(s) de la Métropole entre 2012 et 2016

Quel que soit le profil des ménages, les revenus ont peu évolué au sein de la CCEL et de la CCPO entre 2012 et 2016. En revanche, dans la Métropole de Lyon, le revenu médian des couples avec enfant(s) a augmenté de 2,5% par an contre 1,7% par an pour l'ensemble des ménages et seulement 0,9% par an pour les familles monoparentales.

De fortes inégalités dans la Métropole de Lyon

Le revenu médian disponible dans la Métropole de Lyon est inférieur à ceux de l'Est lyonnais et du Pays de l'Ozon et ce, quel que soit le profil des ménages. Au sein de ces deux derniers territoires, les revenus des familles biparentales et monoparentales sont relativement homogènes avec un revenu entre 2,7 et 2,9 fois plus élevés pour les 10% des ménages les plus riches par rapport aux 10% des familles les plus modestes.

A l'inverse, dans la Métropole de Lyon, les inégalités entre les familles sont beaucoup plus élevées. Les couples avec enfant(s) les plus riches disposent ainsi d'un revenu 4,2 fois supérieur aux couples avec enfant(s) les plus modestes. Pour les familles monoparentales, les inégalités sont un peu moindres mais l'écart est tout de même de 3,5 entre les plus riches et les plus pauvres.

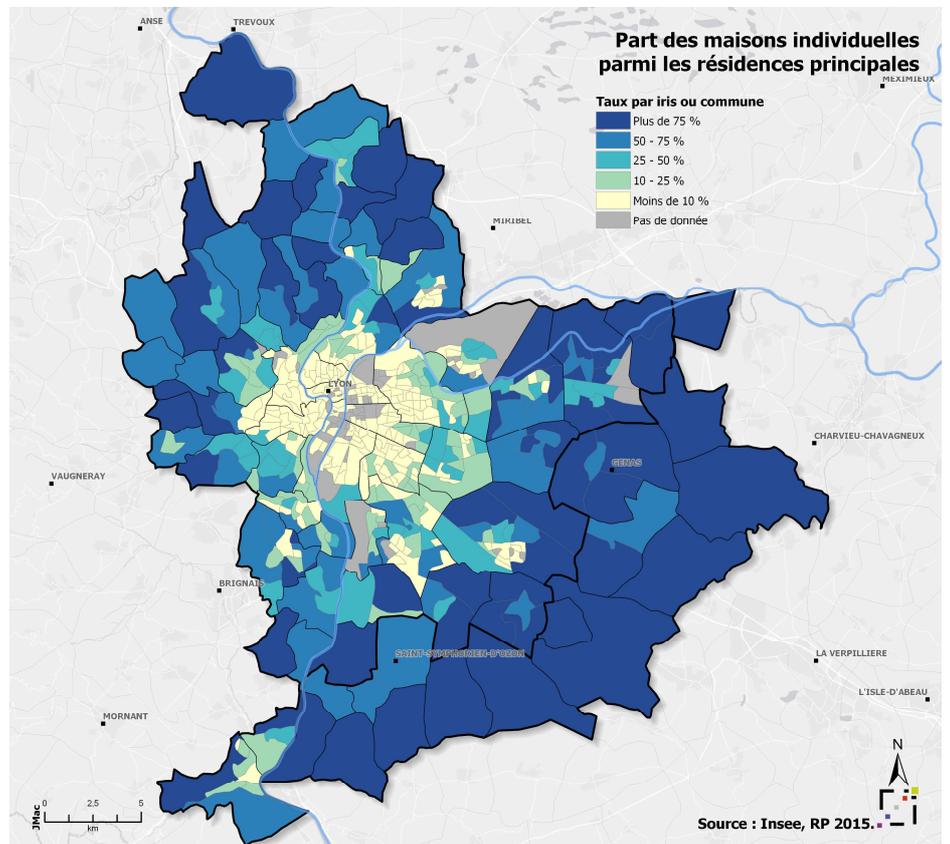
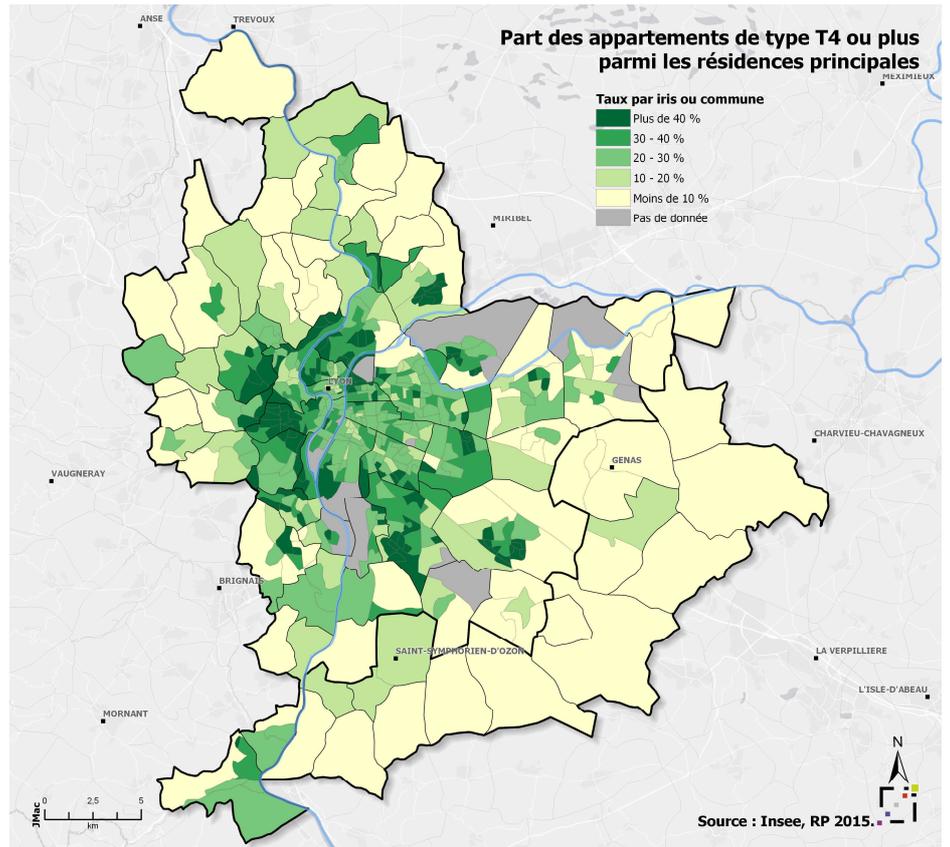
Une localisation des familles à relier à la structure du parc de logements

Les appartements sont majoritaires sur l'agglomération lyonnaise : ils représentent 83% des résidences principales. 46% de celles-ci sont des T4 ou plus mais ces grands logements sont inégalement répartis sur le territoire.

En dehors de Lyon et Villeurbanne, 39% des résidences principales sont des maisons. En raison de la plus forte présence de petits logements dans le centre, un tiers des résidences principales de Lyon et Villeurbanne seulement sont des logements de type T4 ou plus. Les grands logements (appartements T4 et plus et maisons) sont en revanche majoritaires sur le reste des Conférences territoriales des Maires (CTM) et EPCI de l'agglomération.

Peu de grands logements dans le centre de l'agglomération

Ainsi, avec un nombre moyen de 3 pièces, les logements de Lyon et Villeurbanne sont globalement plus petits que dans le reste de la Métropole de Lyon (3,9 pièces en moyenne) et que dans la CCEL et la CCPO (4,6 pièces en moyenne). Ces différences de typologie sont à relier à la plus forte concentration des petits ménages dans le pôle urbain.



Près d'une famille sur deux est propriétaire de son logement

Les couples avec enfants sont 55% à être propriétaires de leur logement

Les statuts d'occupation des familles traduisent les inégalités de revenus entre elles. Ainsi, si la majorité des couples avec enfant(s) sont propriétaires de leur logement, c'est loin d'être le cas pour les familles monoparentales qui ne sont que 30% à posséder leur résidence principale.

Ces dernières sont en effet 42% à être logées dans le parc locatif social contre seulement 23% parmi les couples avec enfant(s).

Les familles nombreuses plus souvent locataires dans le parc social que les petites familles

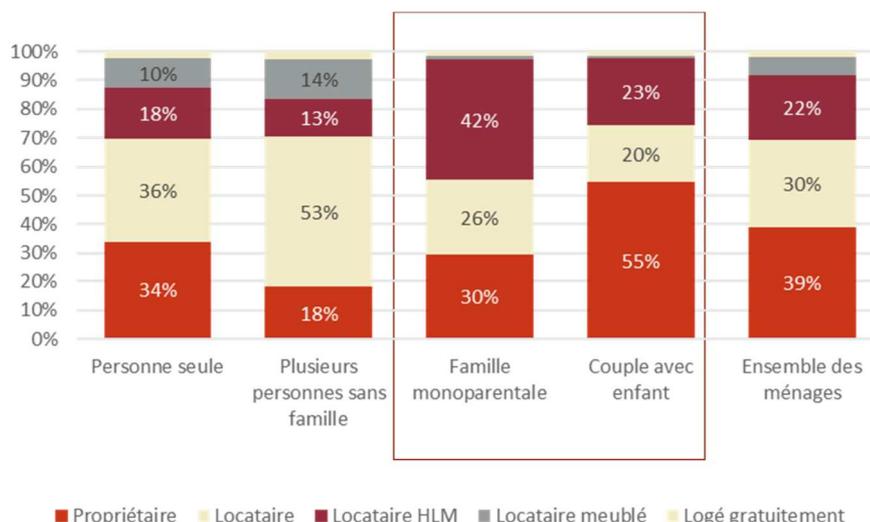
Entre un et deux enfants, la moitié des familles est propriétaire contre seulement 41% des familles nombreuses (3 enfants ou plus).

Parmi les couples avec enfant(s), alors que 57% des petites familles sont propriétaires, elles ne sont plus que 46% parmi les familles nombreuses. Ces dernières sont en effet 37% à être locataires du parc social.

Parmi les familles monoparentales, la part de propriétaires est deux fois plus élevée parmi les petites familles que parmi les familles nombreuses (32% contre 17%). Une fois encore, la bascule joue en faveur du parc HLM avec 60% de familles nombreuses locataires du parc social contre 39% des petites familles monoparentales.

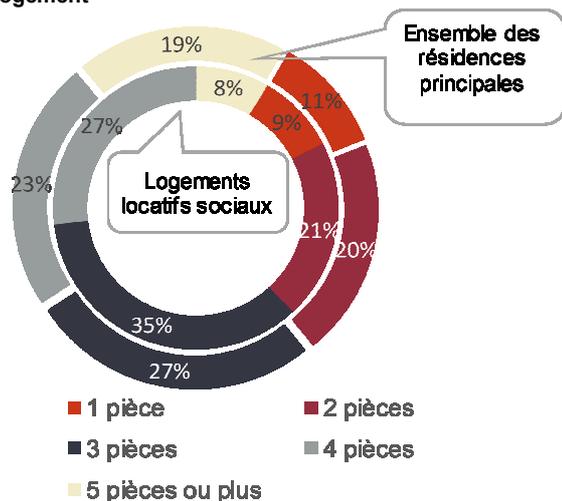
La répartition des familles dans le parc locatif privé semble en revanche suivre l'évolution du parcours résidentiel, que ce soit parmi les familles biparentales ou monoparentales. Ce segment du marché est en effet privilégié par les personnes jeunes en début de parcours professionnel avant que celles-ci ne s'orientent vers l'accession ou le parc social. Ainsi, les familles avec un seul enfant sont 25% à être locataires du parc privé. Cette part chute progressivement avec l'augmentation de la taille de la famille. Chez les familles nombreuses, seulement 16% sont ainsi locataires du parc privé.

Statut d'occupation des ménages de la Métropole de Lyon en 2015



Source : Insee — Recensement de la population 2015

Répartition du parc social et du parc de résidences principales selon la taille du logement



Source : Dreal Auvergne - Rhône-Alpes - Répertoire du parc locatif social 2017

Les familles avec enfant(s) représentent 44% des locataires du parc social

Moins de T4 et plus dans le parc social

Le parc social dispose de moins de grands logements que l'ensemble du parc de logements de l'agglomération lyonnaise. Ainsi, 35% de logements sociaux disposent de 4 pièces et plus contre 43% pour l'ensemble des résidences principales.

Une inégale répartition spatiale des grands logements sociaux

La typologie du parc social n'est pas uniforme au sein du Sepal. Alors que seulement 29% des logements sociaux de Lyon-Villeurbanne sont des T4 et plus, ils sont bien plus représentés en dehors du cœur de l'agglomération ; plus de quatre logements sur dix sont ainsi des T4 ou plus dans Lômes et Coteaux du Rhône, Portes du Sud et Plateau Nord.

Les grands logements sociaux sont supérieurs en volume dans Rhône Amont (5 800) et Portes du Sud (7 200) par rapport à Lyon-Villeurbanne (5 600).

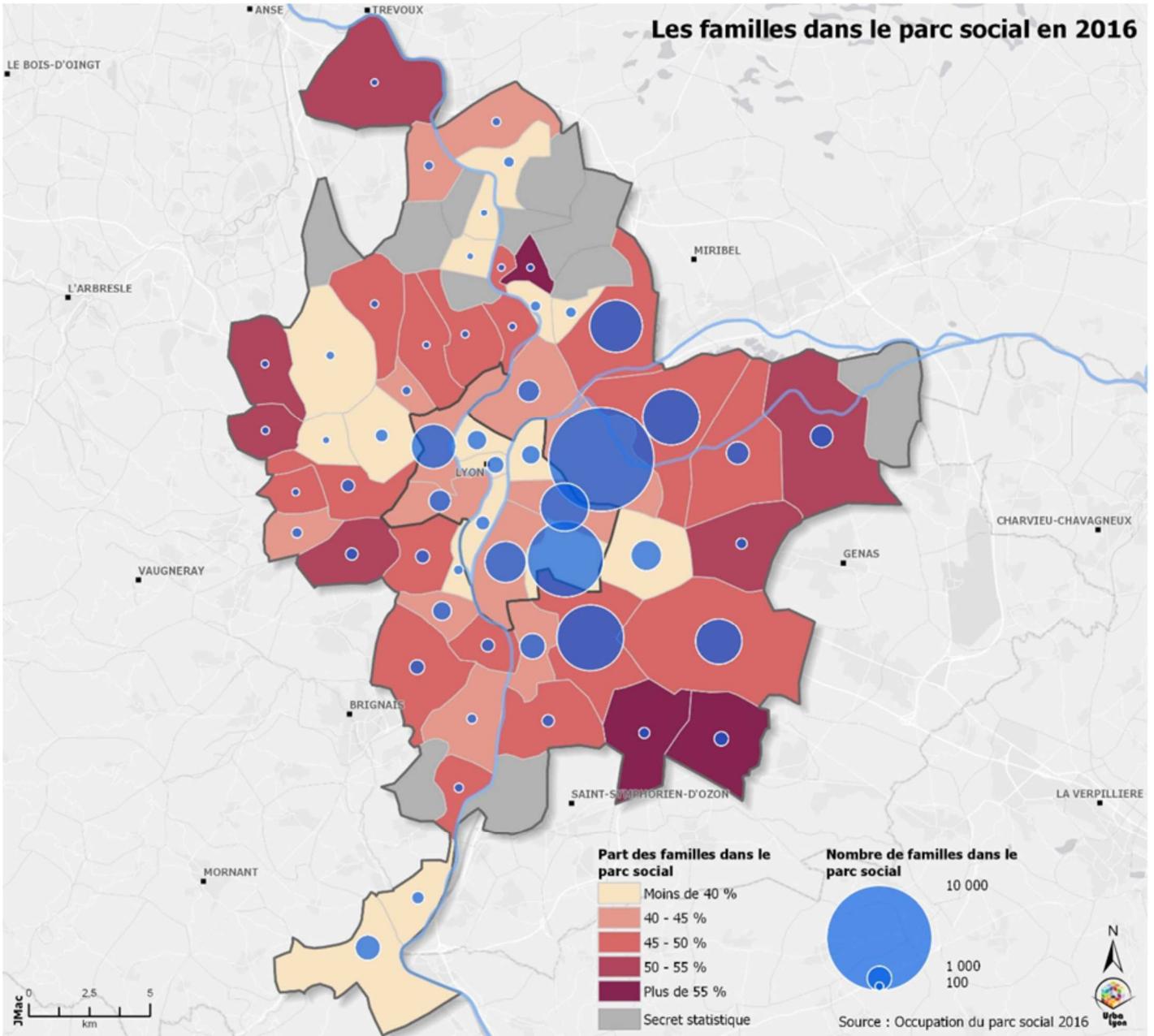
Davantage de familles monoparentales et de familles nombreuses dans le parc social

Dans la Métropole de Lyon, parmi les occupants du parc social, 44% sont des familles avec enfants en 2016, soit 43 700 foyers.

La moitié des familles logées dans le parc social réside à Villeurbanne, Lyon 8^e, Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Rillieux-la-Pape, Lyon 3^e et Saint-Priest.

Parmi les familles dans le parc social, 43% sont des familles monoparentales. Elles y sont ainsi surreprésentées puisqu'elles ne sont que 28% parmi les familles sur l'ensemble du parc de logements de la Métropole.

Les familles nombreuses (3 enfants ou plus) sont également surreprésentées dans le parc social. Elles représentent 29% des familles dans le parc social contre 18% dans l'ensemble du parc de logements. Si la majorité de ces foyers est tenue par un couple, plus d'un quart sont tout de même des familles monoparentales, soit près de 3 600 foyers où les problématiques de ressources peuvent être exacerbées.



Malgré des prix déjà élevés, les marchés immobiliers des logements à destination des familles demeurent dynamiques

Sur l'ensemble des appartements vendus en 2017, les T4 ou + représentent 21% des transactions

En 2017, près de 1 700 appartements pouvant potentiellement accueillir des familles de type T4 ou plus ont été vendus dans le Sepal. Les transactions de grands appartements représentent 21% de l'ensemble des transactions, toutes typologies confondues en 2017. Ce ratio demeure stable dans le temps (23% en 2013).

La part de grands logements diffère en fonction des territoires du Sepal. Bien que Lyon et Villeurbanne concentrent 49% des transactions de T4 ou plus de l'ensemble du Sepal, ces grands logements ne représentent que 17% de l'ensemble du marché du centre en 2017. Dans les autres CTM, la part de transactions de grands logements s'élève à environ 30%, voire 38% dans la Porte des Alpes. Seul le Val d'Yzeron connaît un ratio de transactions de grands logements proche de celui du centre.

Les prix médians oscillent entre 1 608 €/m² dans les Portes du Sud à 2 654 €/m² dans le centre. Si le marché des grands logements suit les mêmes tendances que l'ensemble du marché immobilier avec des prix plus élevés dans le centre de l'agglomération lyonnaise, une corrélation spécifique se dessine entre une plus faible part de grands logements par rapport à l'ensemble des transactions et des prix plus élevés sur Lyon-Villeurbanne, le Val d'Yzeron et (dans une moindre mesure) le Plateau Nord.

Deux fois plus de maisons individuelles vendues en 2017 que de grands appartements

Concernant le marché individuel ancien, 2 480 transactions ont été enregistrées dans le Sepal en 2017 pour un prix médian de 326 000 € et une surface médiane de 115 m². Une fois encore, de fortes disparités existent sur le territoire avec des prix très élevés à Lyon et Villeurbanne (407 300 €), qui sont toutefois inférieurs au marché de Ouest Nord (553 080 €). A l'autre extrémité du spectre, les Portes du Sud et Rhône Amont présentent les niveaux de prix les plus bas.

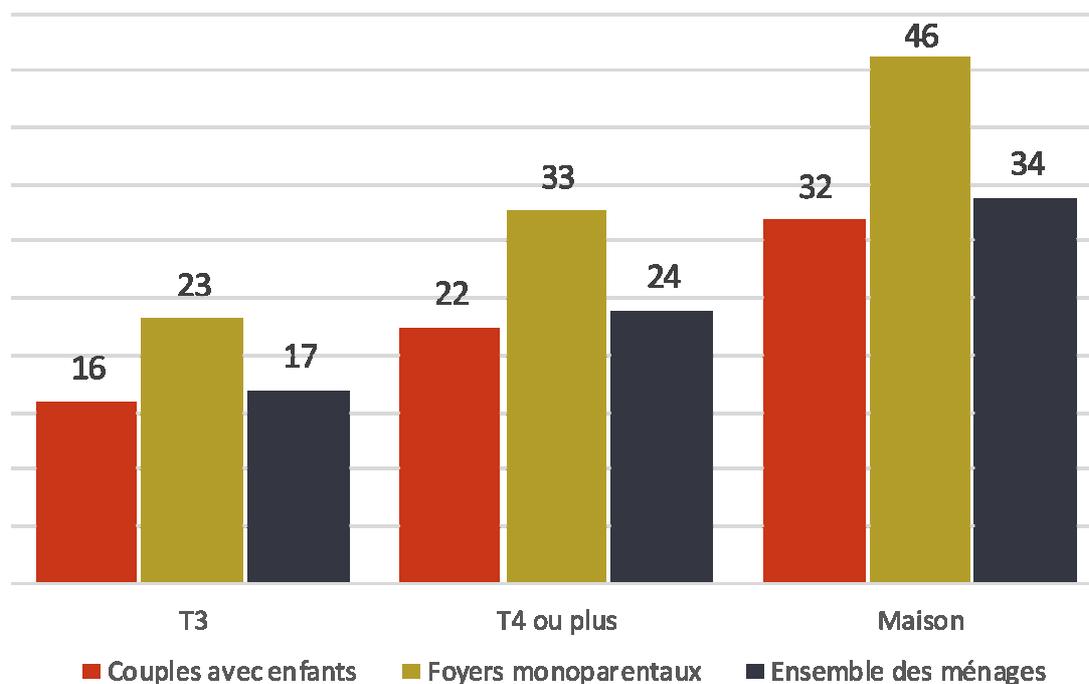
L'accession à la propriété difficile pour beaucoup de familles

En croisant les prix de l'immobilier ancien avec les capacités financières des ménages de la Métropole, il est possible d'estimer théoriquement le temps nécessaire à l'acquisition d'une maison ou un appartement ancien¹.

Si la moitié des ménages de la Métropole mettra moins de dix-sept ans pour rembourser un appartement T3 (seize ans pour les seuls couples avec enfant(s)), ce type d'appartement commence à devenir difficilement accessible pour les familles monoparentales

qui doivent attendre vingt-trois ans pour rembourser leur acquisition. Ces dernières n'ont déjà plus accès au marché des appartements T4 et plus (trente-trois ans de remboursement) contrairement aux couples avec enfant(s) (vingt-deux ans de remboursement). Enfin concernant le marché des maisons anciennes, la moitié des couples avec enfant(s) qui disposent pourtant de moyens financiers supérieurs mettra au moins trente-deux ans à rembourser leur propriété. Les familles monoparentales sont quant à elles exclues de ce marché avec une durée de remboursement de quarante-six ans.

Nombre d'années nécessaires à l'acquisition d'un logement dans la Métropole de Lyon



¹ Simulation d'après les prix médians des logements vendus en 2017 sur la Métropole de Lyon et 33% du revenu médian des ménages en 2016 par unité de consommation. Sources : Insee - FiLoSoFi 2016, OTIF 2017

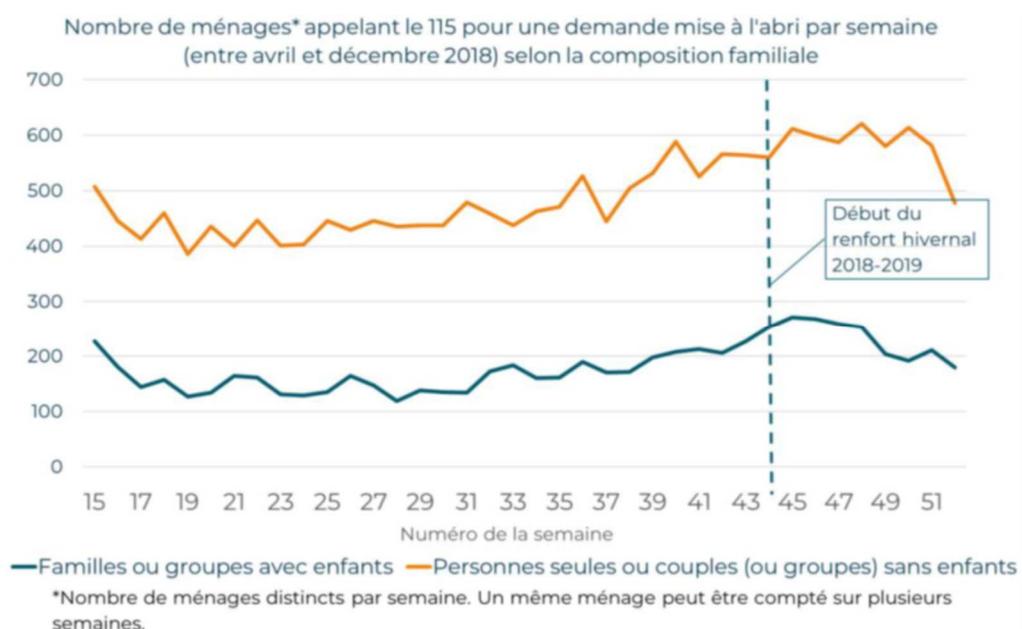
**Les familles sans-abri :
environ 100 familles font appel
au 115 par semaine**

**Une estimation difficile du nombre
de familles dans le besoin**

Sur l'ensemble du département du Rhône, le Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) est porté par la Maison de la Veille sociale (MVS). A ce titre, cette dernière centralise les demandes de personnes privées involontairement de domicile privé ainsi que l'offre disponible pour apporter une réponse adaptée à la situation de ces personnes en matière de toit et d'ac-

compagnement au logement¹. Bien que les ménages avec enfant(s) soient moins nombreux à faire appel au SIAO pour un hébergement d'urgence, ils représentent au minimum 100 demandes par semaine, sachant que ce chiffre ne représente pas forcément l'ensemble des besoins. En dehors de la période hivernale, « l'offre 115 » ne concerne que les adultes sans enfant. Il est donc possible que le nombre de familles soit sous-estimé.

¹ Les données mentionnées par la suite concerne donc l'ensemble du département du Rhône, mais la demande comme l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion est principalement concentrée sur la Métropole de Lyon. Par exemple, sur l'ensemble des nouvelles demandes enregistrées en 2018, 95% émanaient de la Métropole de Lyon).



Source : Données d'activité 2018 – Maison de la veille sociale du Rhône – édition 2019

Quels enjeux pour demain ?

La multiplicité des profils familiaux et la diversité des situations locales soulèvent des enjeux différents et la nécessité d'adapter les leviers de l'action publique pour maintenir l'accueil des familles dans l'ensemble des territoires.

La complexité croissante des trajectoires de vie des familles, faites de ruptures et d'allers-retours (séparations, arrivée d'un enfant, départ des enfants, retour au domicile des parents, ...) soulève des enjeux forts en matière de fluidité des parcours résidentiels. Comment répondre à ces besoins multiples, de manière quantitative, abordable et avec une diversité de produits ?

Les analyses territoriales font par ailleurs apparaître un accès au logement différencié selon les territoires, avec le constat encore renouvelé du maintien de déséquilibres territoriaux importants

entre l'est et l'ouest de l'agglomération lyonnaise. Ces disparités territoriales soulignent la nécessité de poursuivre les efforts d'un rééquilibrage territorial.

Enfin, l'attractivité forte du territoire (d'un point de vue universitaire, économique ou encore résidentielle) interroge sur la capacité à maintenir la qualité du cadre de vie dans l'agglomération pour les familles (qualité et diversité des équipements à destination des familles, qualité de l'air, espaces verts...).

Table ronde

Le logement des familles en débat

**Adaptation aux besoins des familles :
quels leviers, outils et mesures
d'accompagnement pour maintenir et garantir
l'accueil et le logement des familles
au cœur des métropoles ?**

Les axes du débat :

**Axe 1 - Maintenir et attirer les familles au cœur
des métropoles. Comment prendre en compte
les familles dans une politique globale
du logement : leviers et cibles spécifiques ?**

**Axe 2 - Comment accompagner les territoires
qui accueillent les familles et répondre
à l'ensemble des besoins ?**



Table ronde animée par

Natalia Fillod-Barbarino & Richard Nordier

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Nous tenons à remercier :



Michel Le Faou
 Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme et renouvellement urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie



Anne Warsmann
 Vice-présidente d'ABC HLM, Directrice générale d'Immobilière Rhône-Alpes



Paul Vidal
 Vice-président du Sepal, Président de la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL)



Jean-Baptiste Debrandt
 Chef du service Habitat, Direction Habitat et Risques, Ville de Lille

Axe 1

Maintenir et attirer les familles au cœur des métropoles. Comment prendre en compte les familles dans une politique globale du logement : leviers et cibles spécifiques ?

Retenir les familles, un enjeu majeur pour les métropoles

Michel Le Faou indique que l'enjeu pour la Métropole de Lyon est bien d'attirer et retenir les familles. Cependant, le territoire n'a pas, comme à Paris, une politique spécifiquement ciblée sur les familles. La Métropole a la volonté de porter une politique globale de l'habitat et du logement pour répondre à la diversité des ménages.

L'approbation du PLU-H en mai dernier, tout comme le lancement de nouvelles opérations d'aménagement, participe à cette dynamique globale. Le PLU-H qui fixe l'objectif de produire 8 000 à 8 500 logements par an, dont 4 000 logements sociaux et très sociaux, favorise la production de logements à la fois neufs, sociaux, intermédiaires et abordables et agit sur la morphologie urbaine.

Les Secteurs de mixité sociale (SMS) sont des outils de planification urbaine de plus en plus plébiscités par les communes. Ces outils permettent de développer une politique foncière favorable à la production de logements abordables. Pour répondre aux besoins de grands logements des familles avec enfant(s) mais aussi des petits ménages dont les demandes se multiplient, il convient de porter un effort particulier sur la production de logements locatifs sociaux mais aussi de développer le parc de logements locatifs privés intermédiaires.

Cependant, les tensions sur les marchés immobiliers et fonciers vont obliger la Métropole à adapter ses modèles et diversifier ses actions. Cela oblige à intervenir plus en amont sur la maîtrise foncière par une augmentation des moyens affectés. Le Plan d'urgence pour l'accès au logement propose ainsi l'augmentation significative du budget dédié aux réserves foncières à destination de logements, notamment abordables. Il propose également la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) métropolitain qui permettra de dissocier le foncier du bâti dans les ventes aux acquéreurs les plus modestes et la relance du Plan 3A – Accession à prix abordable.

Demain, il sera nécessaire de développer des outils adaptés pour favoriser le logement locatif intermédiaire dans le diffus. Le changement d'usage du parc de logement induit par la location de meublés touristiques type Airbnb interroge également. Il faudra probablement envisager un durcissement de la réglementation pour limiter, dans le centre-ville, le retrait de logements trop nombreux sur le marché locatif classique qui impacte notamment l'offre de petits logements et de logements étudiants.

Jean-Baptiste Debrandt confirme que les familles restent un enjeu majeur du territoire lillois. La Ville de Lille, qui représente 20% de la population de la métropole, mène ainsi une politique de régulation afin de retenir les familles d'une migration du cœur de la métropole vers les périphéries pour se loger. En effet, 70% des actifs du centre de Lille ne vivent pas sur la commune. Le centre ville de Lille connaît un mouvement déjà très ancien de division du parc existant induit notamment par la pression de la demande étudiante. L'enjeu de la politique du logement mise donc sur le maintien de la mixité sociale, la mise à disposition et l'accessibilité aux logements pour les familles. Le lien avec la mise en œuvre de la politique de la ville apparaît ainsi important.

Les orientations du PLU de la Métropole de Lille affirment une volonté de loger les familles par une servitude de mixité sociale qui favorise la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires sur l'ensemble du territoire de la ville-centre. Celle-ci est couplée à une servitude de taille de logement (minimum un tiers de logements familiaux par opération). Cette dernière a permis de contenir l'augmentation du nombre de petits logements.

Pour faciliter l'accessibilité au logement, la Métropole propose une aide financière pour accompagner les familles dans leur projet d'accession afin de contenir les prix d'accession entre 2 050 et 2 400 €/m² en fonction des

plafonds de ressources. Ce dispositif a porté ses fruits car il a permis de soutenir plus de 3 000 logements pour un coût d'environ un million d'euros/an pour la collectivité.

Cependant, malgré des clauses anti-spéculatives, les prix sont toujours en hausse (+31% en 10 ans). La ville est la troisième plus chère de France (hors Paris) en ce qui concerne le montant des loyers et la quatrième la plus chère en acquisition. C'est pourquoi en 2017, Lille a créé un organisme foncier solidaire pour répondre aux besoins de sa population. En mars 2020, quinze logements seront mis sur le marché à destination des familles qui, sans ce dispositif, auraient quitté le centre-ville de Lille. L'objectif à terme est une production de 100 logements par an. La ville de Lille et la Métropole lilloise souhaitent également réactiver l'encadrement des loyers qui viendra limiter les loyers excessifs qui touchent avant tout les petites typologies rentables.

Comme sur la Métropole de Lyon, le territoire lillois pointe quelques points d'alerte concernant la hausse des meublés touristiques et surtout les colocations qui captent de grands logements du parc privé qui échappent par conséquent aux familles.

Jean-Baptiste Debrandt précise que selon les territoires, les enjeux différent et les leviers de l'action publique doivent être adaptés à chacun d'entre eux.



Les familles, le cœur de cible de l'action des bailleurs sociaux

Anne Warsmann confirme que l'offre de logements proposée par les organismes est bien dirigée vers les familles. Ainsi, et paradoxalement, elles ne sont pas désignées comme un segment spécifique. Elle souligne néanmoins que le niveau de loyer du logement social au regard des niveaux de loyers du secteur privé, permet le maintien, en cœur de ville, de familles qui ne pourraient pas y résider autrement. En ce sens, et comme le PLU-H actuel l'exige, il faut soutenir l'effort de production et le maintien du parc social en cœur de Métropole de Lyon, et permettre ainsi la mixité nécessaire à son bon fonctionnement.

La politique de la Métropole incite à produire un logement sur dix en T5. Il est en effet important d'avoir un parc de logements équilibré, pour répondre aux besoins des ménages.

Anne Warsmann précise qu'aujourd'hui bon nombre de locataires réalisent l'ensemble de leur parcours résidentiel dans le parc social. Elle évoque la mise en place de BIENVEO, pour apporter des réponses et fluidifier l'offre

Le renouvellement urbain est un levier d'amélioration du cadre de vie des locataires et donc des familles du parc HLM. L'ambition du NPNRU (5 200 démolitions) est telle qu'elle constitue un facteur important dans les années à

venir. Dans le cadre de ces démolitions, les organismes doivent être tout particulièrement attentifs à la qualité du logement proposé aux ménages. Pour les familles, les décohabitations sont traitées avec une attention particulière.

L'objectif, en plus de développer une offre nouvelle, est de favoriser la mutation dans le parc social en rendant plus transparente l'offre de logements disponibles dans le parc existant. Les bailleurs du Rhône et de la Métropole travaillent ensemble et de façon coordonnée sur ce sujet, via l'inter bailleur ABC HLM, de façon à offrir un accompagnement de qualité aux ménages.

Les évolutions législatives récentes tiennent compte des nouveaux types de familles (monoparentales, recomposées ou à recombinaison multiple). La Loi Elan inclut désormais les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement dans le nombre de personnes à prendre en compte pour le calcul de la sous-occupation. La loi met également en place l'analyse, tous les trois ans, de la situation des locataires de façon à leur faire des propositions de logement en cas de sur ou de sous-occupation. Cette mesure a pour objectif de fluidifier le parcours des locataires au sein du parc social et d'adapter au mieux leur logement à leur situation familiale.

Axe 2

Comment accompagner les territoires qui accueillent les familles et répondre à l'ensemble des besoins ?

Favoriser l'innovation et la fluidité des parcours

Jean-Baptiste Debrandt indique que quatre villes de l'agglomération lilloise concentrent les populations les plus modestes. Pour répondre aux besoins de ces ménages, la Ville teste de nouvelles formes d'habitat avec les bailleurs sociaux (exemple de logements intergénérationnels) et les encourage à expérimenter et à proposer des innovations. La Ville utilise des leviers forts comme les subventions et les préemptions. L'enjeu est bien de générer des conditions exceptionnelles pour ouvrir de nouvelles perspectives d'avenir en matière de logement.

Anne Warsmann explique que sur une métropole très attractive comme celle de Lyon, la pression de la demande est très élevée : plus de six demandeurs sont en attente quand une attribution est réalisée.

Néanmoins, un constat est notoire : 40% des demandeurs sont aujourd'hui déjà logés dans le parc social et souhaitent changer de logement pour diverses raisons (sur/sous-occupation, niveau de loyer, localisation, ...).

L'enjeu est donc aujourd'hui de fluidifier le parcours au sein du parc, d'autant plus qu'en permettant à un ménage en place de déménager, on lui donne la

possibilité d'améliorer ses conditions de vie tout en libérant son logement ce qui permet un double bénéfice.

On constate par ailleurs que la possibilité pour les locataires de choisir leur logement et d'avoir de la visibilité sur l'offre disponible accroît leur propension à changer de logement.

Ainsi, depuis juin 2019, les locataires en demande de mutation sur la Métropole peuvent candidater sur des logements mis en location en ligne sur le site www.bienvéo.fr.

Accompagner les plus fragiles

Anne Warsmann rappelle que le logement social est de fait attribué selon les niveaux de ressources des demandeurs. Même si les familles ne sont pas identifiées à proprement parler comme public prioritaire, elles bénéficient des accords collectifs d'attribution aux publics prioritaires, dès lors que leur situation répond aux critères définis.

Afin de préserver les familles, et donc les ménages de façon générale, d'une situation économique compliquée, les bailleurs sociaux attribuent toujours les logements en tenant compte du reste à charge et du taux d'effort.



Michel Le Faou indique qu'il est aujourd'hui nécessaire d'avoir une approche globale des vulnérabilités du territoire (accès aux soins, équipements, logements, etc.). La Métropole de Lyon dispose aujourd'hui des compétences du Département. Elle a donc à sa disposition de nombreux outils comme le Logement d'abord ou le Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD)

Emplois, équipements et desserte en transport en commun : les conditions nécessaires du bon accompagnement des territoires

Paul Vidal a rappelé que l'attractivité de l'agglomération lyonnaise crée une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, y compris sur la CCEL. Les familles modestes font donc parfois le choix de s'éloigner en troisième couronne. Cela n'est pas sans conséquence en matière de déplacement. Cet éloignement engendre également des situations de précarité pour les ménages.

Il est donc impératif d'accompagner l'accueil des familles sur les territoires par une offre d'équipements, de commerces et de services adaptée (écoles, collèges, lycées, équipements sportifs, de santé...). Il semble ainsi essentiel de continuer à proposer une

offre d'emplois de proximité pour les familles souhaitant se rapprocher des zones d'emplois de l'Est lyonnais ou pour les couple bi-actifs qui ont trouvé un logement à mi-chemin entre deux pôles d'emplois.

Il est également nécessaire d'accompagner ce développement résidentiel et économique d'une bonne desserte en transport en commun, les familles de la CCEL restent très dépendantes de la voiture individuelle. En matière de transports en commun lourds, la desserte doit ainsi pouvoir se renforcer (orientations du Scot, travail en cours sur des plans de mobilité, expertises territoriales menées avec le Sytral). La réouverture de la gare de Toussieu/Chandieu pourrait être une belle opportunité en venant renforcer la structuration du territoire en matière de déplacement.

Enfin, pour les familles, l'accès à un foncier abordable est essentiel, c'est pourquoi plusieurs communes de la CCEL se sont engagées dans un plan stratégique foncier avec l'Epora. De même, nous faisons face au développement des divisions parcellaires qui permettent d'obtenir des terrains à bâtir moins chers. Il s'agira d'accompagner ce phénomène qui n'est pas toujours porteur de qualité urbaine et architecturale.

Clôture de l'atelier



Par **Michel La Faou**

Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme et renouvellement urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie

Vers une intensification urbaine plus qualitative

L'attractivité du territoire doit se maintenir car les richesses qu'elle produit servent indéniablement à financer l'ensemble des dispositifs de solidarité qu'il convient de mettre en place. Mais cette notion d'attractivité pose des questions en matière d'aménagement du territoire. L'intensification urbaine doit se poursuivre mais de manière qualitative permettant la mise en œuvre du principe de multipolarité. Le développement urbain doit s'accompagner d'une desserte appropriée en transport en commun. Le maintien des services, commerces et équipements à proximité des lieux résidentiels est également essentiel.

Innover pour un habitat inclusif de qualité

Le logement doit également s'adapter à l'évolution des modes de vie. La produc-

tion sur le marché privé comme sur celui du logement social doit relever les défis de l'inclusion, en favorisant la mixité sociale et en garantissant l'accès au logement pour tous. En la matière, les innovations et les expérimentations doivent être favorisées. La question doit également être abordée de façon plus globale : qualité de service pour les familles, mise à disposition d'équipements éducatifs et de santé performants et innovants, lien entre la mobilité, le logement et l'emploi...

Revisiter la fabrique de la ville

La fabrique de la ville doit également évoluer. Il convient d'avoir une vision globale pour traiter de manière transversale l'ensemble des éléments nécessaires à l'aménagement urbain et associer les différents acteurs (publics, privés, usagers, habitants...) qui participent à l'enrichissement des projets.



Paroles d'acteurs

Interview de **Didier Bolmont**

Directeur de l'Education, Métropole de Lyon

Changement de regard

Avec la création de la Métropole en 2015, il a fallu intégrer de nouvelles compétences au sein la collectivité, toujours avec la même préoccupation : « comment accompagner au mieux les personnes sur les territoires ». Mais les choses ont très largement évolué depuis. Le simple fait d'inviter la compétence Education au sein d'une table-ronde de l'Observatoire partenarial de l'Habitat montre le chemin parcouru et la vraie prise en compte des questions d'équipements publics et le lien à l'éducation dans les problématiques d'urbanisme, de développement urbain et d'habitat.

Prise en compte des besoins quantitatifs mais aussi qualitatifs

L'objectif des compétences de l'éducation est de répondre à l'ensemble des besoins de la population quels que soient les profils des personnes. L'axe majeur de la compétence de la Métropole concerne les bâtiments. Il s'agit d'adapter l'accueil des élèves à la dimension urbaine des territoires et donc d'ajuster au mieux le nombre de places au rythme du développement urbain. Au-delà de cette dimension quantitative, la Métropole veille à la qualité de l'accueil des élèves mais aussi des enseignants et des équipes pédagogiques. Il convient donc d'être efficient sur les attentes de chacun. La Métropole intervient également sur les questions de restauration scolaire.

Accompagner les territoires c'est pouvoir anticiper les besoins quantitatifs...

En 2015, nous sommes partis d'une feuille blanche dans la mesure où le Département n'avait pas de Programmation pluriannuelle des investissements (PPI). Le développement urbain des territoires a donc été mal anticipé et par conséquent la création de nouvelles places d'accueil dans les collèges mal calibrée. D'ailleurs, il était prévu sur le mandat la création d'un seul collège alors que finalement, la Métropole en a ouvert deux et en a lancé cinq supplémentaires qui ouvriront au cours du prochain mandat. La Métropole s'est donc adaptée, sans anticipation, à une dynamique de développement forte. De la même manière, la collectivité ne disposait pas de réserve foncière. Compte tenu de la raréfaction du foncier, elle est aujourd'hui dans une démarche d'anticipation des réserves foncières. Même si elle était peu préparée, la Métropole a réussi à faire face à cette augmentation exponentielle des effectifs mais dans une situation d'urgence inconfortable. Au final, 3 400 places ont pu être créées sur le mandat avec une planification actée de 3 500 places supplémentaires sur le prochain mandat. Pour ce faire, il a fallu acheter des terrains et lancer des projets de construction ou d'extension de collège.



... et répondre aux besoins qualitatifs

Il convient cependant de ne pas se concentrer uniquement sur la création d'établissements, de places d'accueil ou d'extensions. Il faut également travailler sur la question des demi-pensions, car cela répond indéniablement aux besoins des familles les plus modestes. Aujourd'hui, il est impératif de proposer des solutions de restauration aux élèves et aux familles. Les services de l'éducation se sont rendus compte que la pause méridienne a une importance considérable dans l'épanouissement des élèves, dans leur intégration, dans leur capacité à vivre ensemble. Pour les collèges qui ne disposent pas de système de restauration, il ne suffit pas de proposer des solutions alternatives comme le déplacement des élèves dans d'autres établissements. Il faut véritablement généraliser le développement des demi-pensions sur un maximum de collèges car en déjeunant sur place, les élèves participent à la vie de l'établissement. Ils trouvent au sein de leur collège ce dont ils ont besoin et cela participe au fait qu'ils s'y sentent bien. De plus, pendant la pause méridienne, les équipes gardent un œil sur les élèves. Ce temps peut être riche d'activités (soutien scolaire, activités sportives, culturelles...) et représente une plus-value qualitative au sein des établissements scolaires.

Mais le collège n'est pas une île

La construction d'un collège n'est pas anodine, elle *impose* souvent aux communes la création d'un équipement sportif ou d'un gymnase à proximité. Certes cela répond aux besoins des écoliers et plus généralement de l'ensemble de la population mais elle s'impose néanmoins.

Répondre aux besoins des familles, c'est aujourd'hui être en capacité de proposer des établissements bénéficiant d'un cadre qualitatif. Un collège dans lequel on se sent bien, c'est un établissement au sein duquel on peut respirer, où il ne fait pas trop chaud l'été, où la cour de récréation est agréable, où la végétation est présente... La Métropole est de plus en plus sensible à ces exigences et ne manquera pas de vigilance afin d'améliorer le confort des établissements.

Le collège est ouvert sur son quartier et doit être complètement intégré à son environnement. L'aménagement des abords des collèges est de plus en plus pris en compte pour que les élèves aient envie de passer la porte de l'établissement.

La réponse aux besoins passe par la transversalité des politiques publiques

Le Département n'avait pas de compétence en matière de développement urbain, ce qui explique en partie le retard pris en matière de programmation et d'anticipation des besoins. La création de la Métropole a permis une réelle complémentarité des compétences. Il a donc fallu réinterroger les méthodes, les modes de faire et apprendre à travailler différemment. Il a été nécessaire de revoir les procédures et de sensibiliser les différentes directions techniques de la Métropole, notamment les services urbains, sur les besoins de la Direction de l'Éducation. Ce processus d'acculturation a été essentiel pour mieux travailler ensemble. La force de la Métropole réside dans sa proximité aux communes qui partagent les mêmes difficultés en matière de démographie scolaire. Il y a ainsi un véritable enjeu à travailler ensemble sur le sujet.

L'accompagnement nécessite une vision prospective

Pour accompagner les familles et continuer à répondre à la dynamique urbaine de notre territoire, il convient de répondre aux besoins en équipements publics et notamment scolaires. Pour cela, il faut impérativement que nous soyons *bons* sur la prospective scolaire. La direction de l'éducation a commencé à investir le sujet en se rapprochant de l'Agence d'urbanisme pour poser les jalons d'un travail indispensable sur la

démographie scolaire. Même si le chantier n'est pas simple, il est indispensable d'inventer de nouveaux outils en termes de prospective sur la démographie scolaire en s'appuyant sur les datas et l'intelligence artificielle car l'attractivité du territoire a des incidences importantes en matière d'équipements divers (scolaires mais aussi sportifs et culturels).

L'éducation comme levier d'attractivité...

Au niveau de la Métropole, il est indispensable d'avoir une politique d'éducation très attractive. Mais celle-ci doit être très rassurante. Le système éducatif doit proposer des conditions d'accueil suffisantes en nombre mais doit également susciter l'envie de venir dans les collèges publics. La direction de l'éducation doit mener une politique attractive et penser le collège comme un vecteur d'intégration et de partage, à travers, notamment, la tarification sociale de la restauration scolaire. L'enjeu n'est pas d'attirer des collégiens de l'extérieur à la métropole, car ce n'est pas la vocation d'une politique éducative. En revanche, une politique attractive pour les élèves de notre territoire doit être menée afin de donner aux familles l'envie de rester et d'étudier sur la métropole. Cet objectif permet de répondre à la mixité sociale et aux décrochages scolaires. Le collège doit être pensé comme un vecteur d'intégration et de partage, comme un établissement intégré dans le quartier, dans la cité, dans la vie des

habitants. Il faut l'imaginer comme un établissement ouvert et pourquoi pas envisager qu'une partie des cours puissent se tenir à l'extérieur, dans des institutions, des établissements culturels, des musées, des entreprises. L'enjeu est alors d'envisager l'éducation ouverte sur le territoire. Au-delà de l'innovation technique qui doit entrer dans les établissements du territoire (nouvelles technologies numériques et informatiques), il s'agit d'être attentif à la qualité des services proposée aux élèves et aux enseignants au sein des établissements pour demeurer attractif.

... et lieu d'apprentissage du vivre ensemble

Le collège doit également ouvrir ses préoccupations au-delà de la sphère éducative en intégrant des questions liées à la santé, la nutrition, l'apprentissage du vivre ensemble. En complément des missions d'enseignement, la Métropole doit s'inscrire comme un acteur fort des actions éducatives permettant d'interpeller les adultes de demain sur des thèmes de société importants. L'attractivité doit donner envie de venir dans un lieu pour apprendre, s'enrichir, s'épanouir. C'est bien là l'enjeu actuel pour la direction de l'éducation et plus généralement pour l'ensemble de la collectivité.

Directeur de projet

Patrick Brun

Equipe d'étude :

Rédaction

Natalia Fillod-Barbarino

Appui de l'équipe Habitat

Coordination observatoire habitat

Natalia Fillod-Barbarino

Relecture

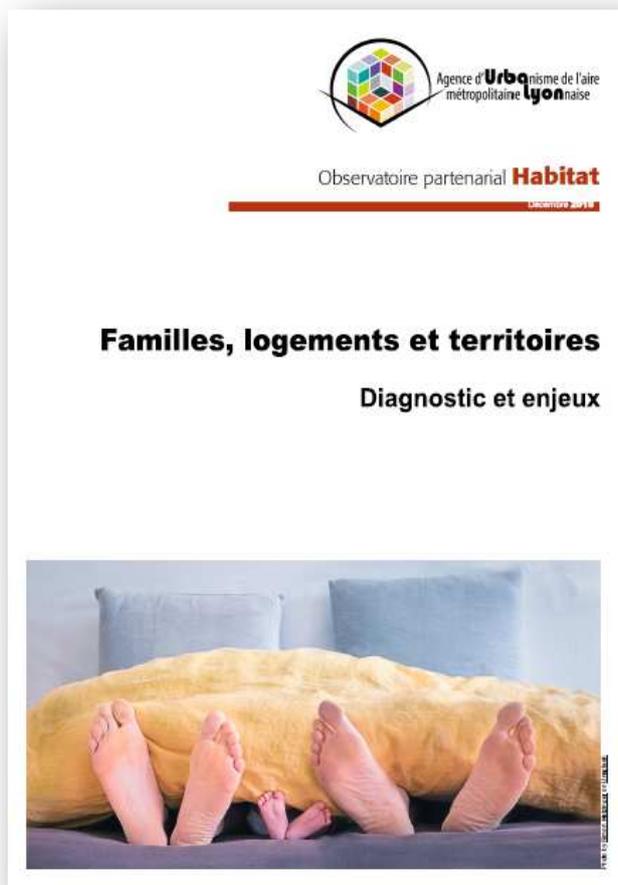
Sandra Marques

Richard Nordier

Intervenants

Et partenaires associés

Pour en savoir plus
vous pouvez consulter la publication de l'observatoire **Habitat**
sur le site internet de l'Agence



Les travaux de l'observatoire **Habitat**
sont l'expression d'un partenariat entre les membres de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient - 69326 Lyon - Cedex 03
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10

Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Epora, Pôle Métropolitain, Communautés d'agglomération Annonay Rhône Agglo, du Bassin de Bourg en Bresse, Porte de l'Isère, Vienne Condrieu agglomération, Communautés de communes de l'Est lyonnais, de la Dombes, de la Vallée du Garon, des Monts du Lyonnais, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, Communes de Bourgoin-Jallieu, de Lyon, de Romans-sur-Isère, de Saint-Priest, de Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, de Vienne, de Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, des Rives du Rhône, du Beaujolais, du Nord-Isère, du Val de Saône-Dombes, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence régionale de santé, Caisse des dépôts et consignations, Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Syndicat mixte de transports de l'aire métropolitaine lyonnaise, Syndicat mixte Plaines Mont d'or, Syndicat mixte du Grand Parc Miribel Jonage

Directeur de la publication : **Damien Caudron**
Référente : **Natalia Fillod-Barbarino** 04 81 92 33 37 n.fillod-barbarino@urbalyon.org
Infographie : Agence d'urbanisme