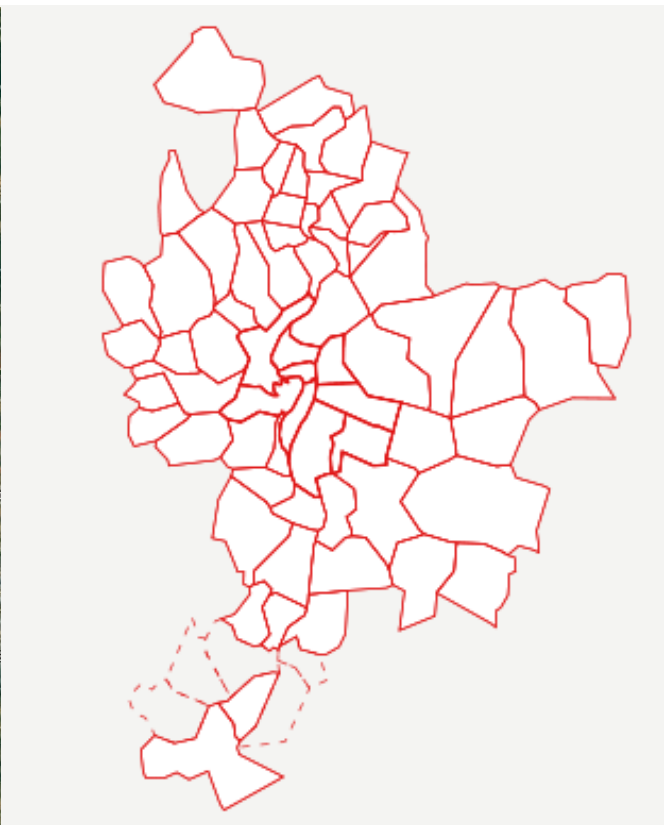
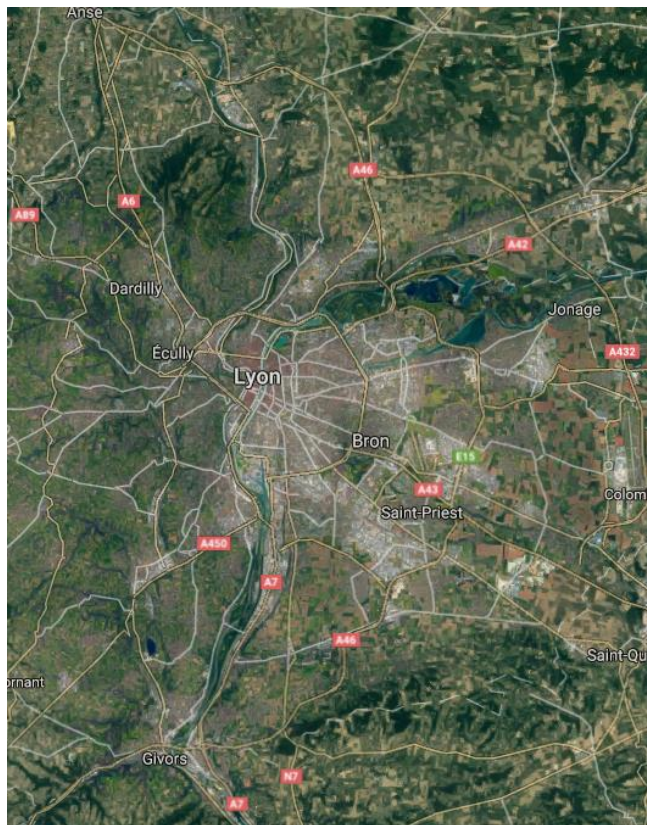


Habitat et gisements fonciers, quelle articulation ? Exemple de la métropole de Lyon



1. Contexte urbain / contexte habitat
2. Les capacités du territoire: méthodologie
3. Les objectifs de l'habitat
4. La traduction dans le PLUi-H
5. Focus sur la stratégie foncière du LLS

1. CONTEXTE URBAIN / CONTEXTE HABITAT

Les potentiels fonciers au prisme des politiques publiques

- Cadre législatif
- Objectifs SCoT
- Orientations des politiques locales

Les 3 défis :

- > Une agglomération plus durable
- > Une agglomération plus active & créatrice d'emplois
- > une agglomération plus accueillante & solidaire permettant l'accès au logement au plus grand nombre

CLUB PLUi Auvergne-Rhône-Alpes

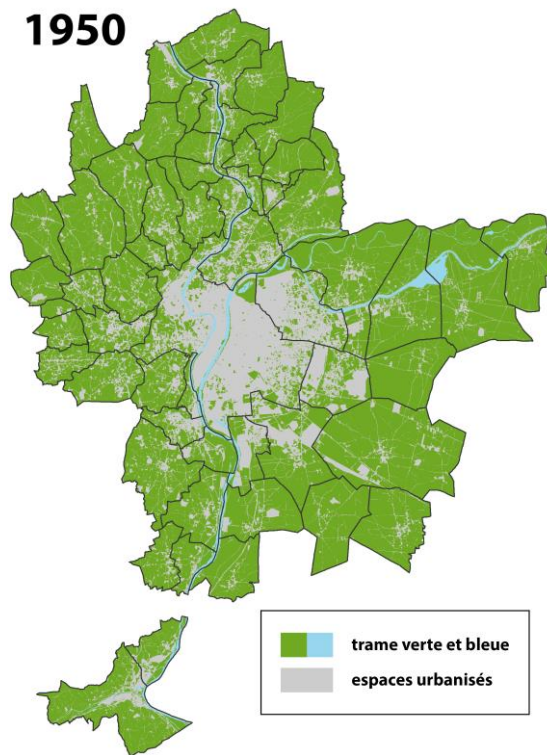
Deuxième séance - Mardi 8 novembre 2016



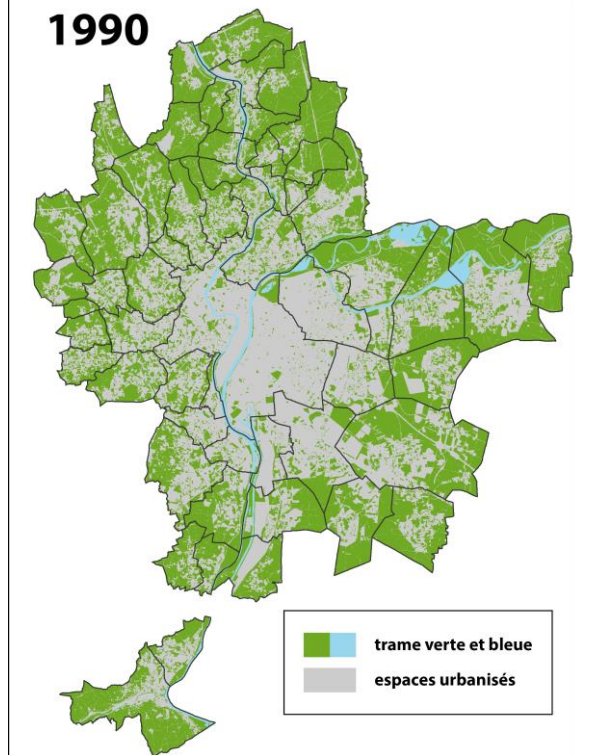
1. CONTEXTE URBAIN / CONTEXTE HABITAT

Comment appréhender la notion de « gisement foncier » sur le territoire de la métropole

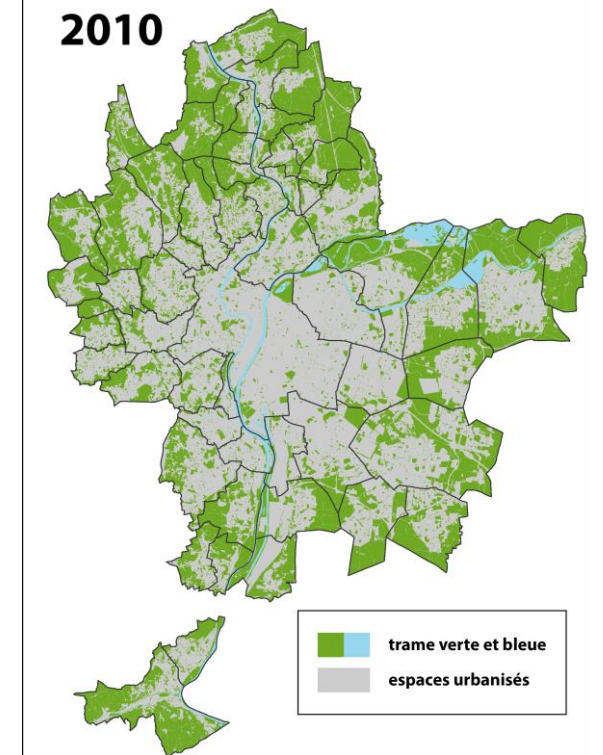
1950



1990



2010



2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »

- Une identification de « capacités maximales »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »

- Une identification de « capacités maximales »
- Une estimation selon une évolution jugée « acceptable » au regard des tissus existants

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »

- Une identification de « capacités maximales »
- Une estimation selon une évolution jugée « acceptable » au regard des tissus existants
- Un focus sur les secteurs bien desservis

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capac »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

L'étude « capa-capa »



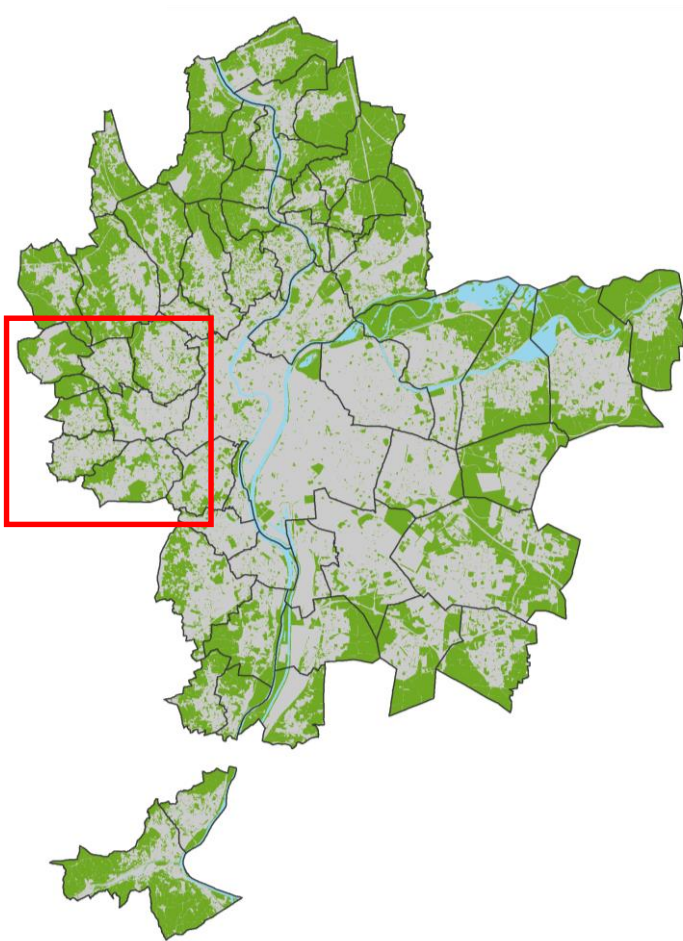
Contexte « pavillonnaire »



Contexte « collectif »

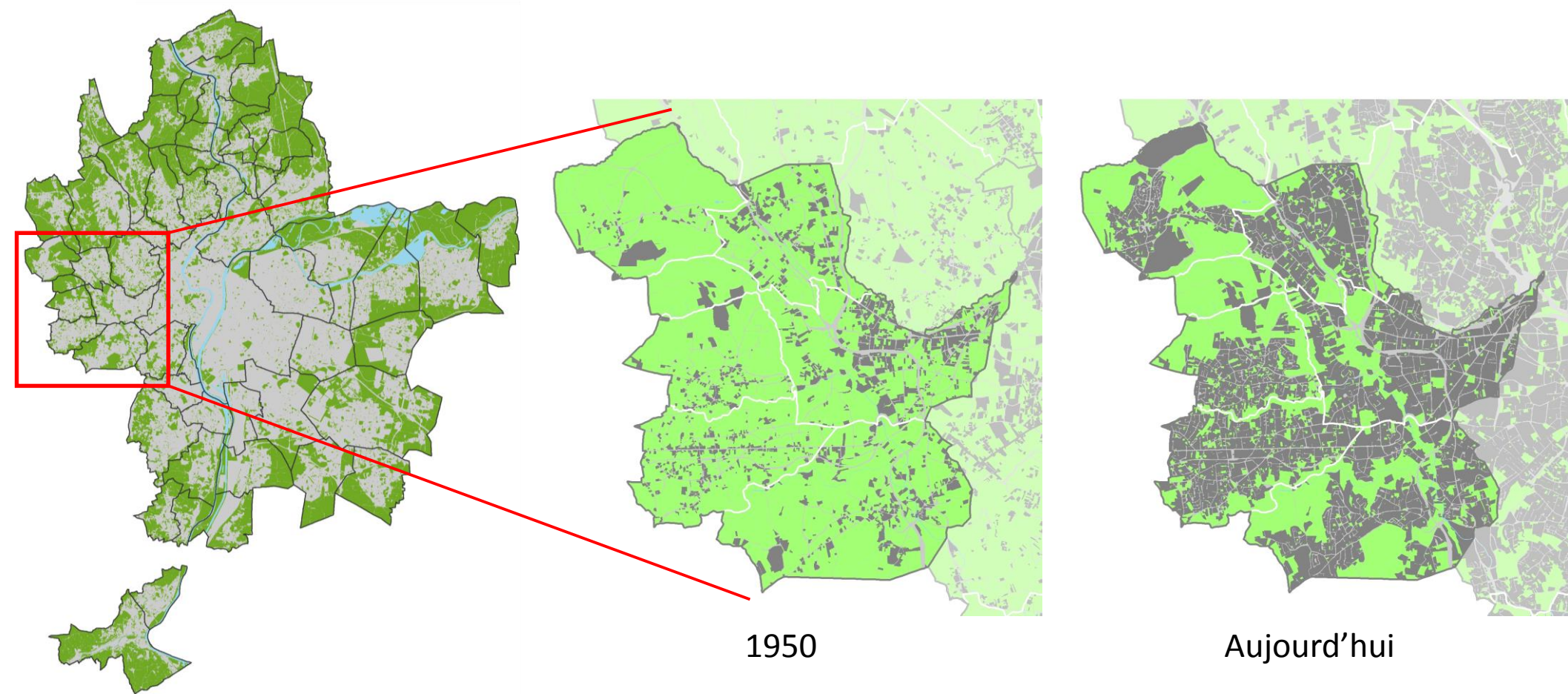
2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

Zoom sur le bassin de vie du Val d'Yzeron



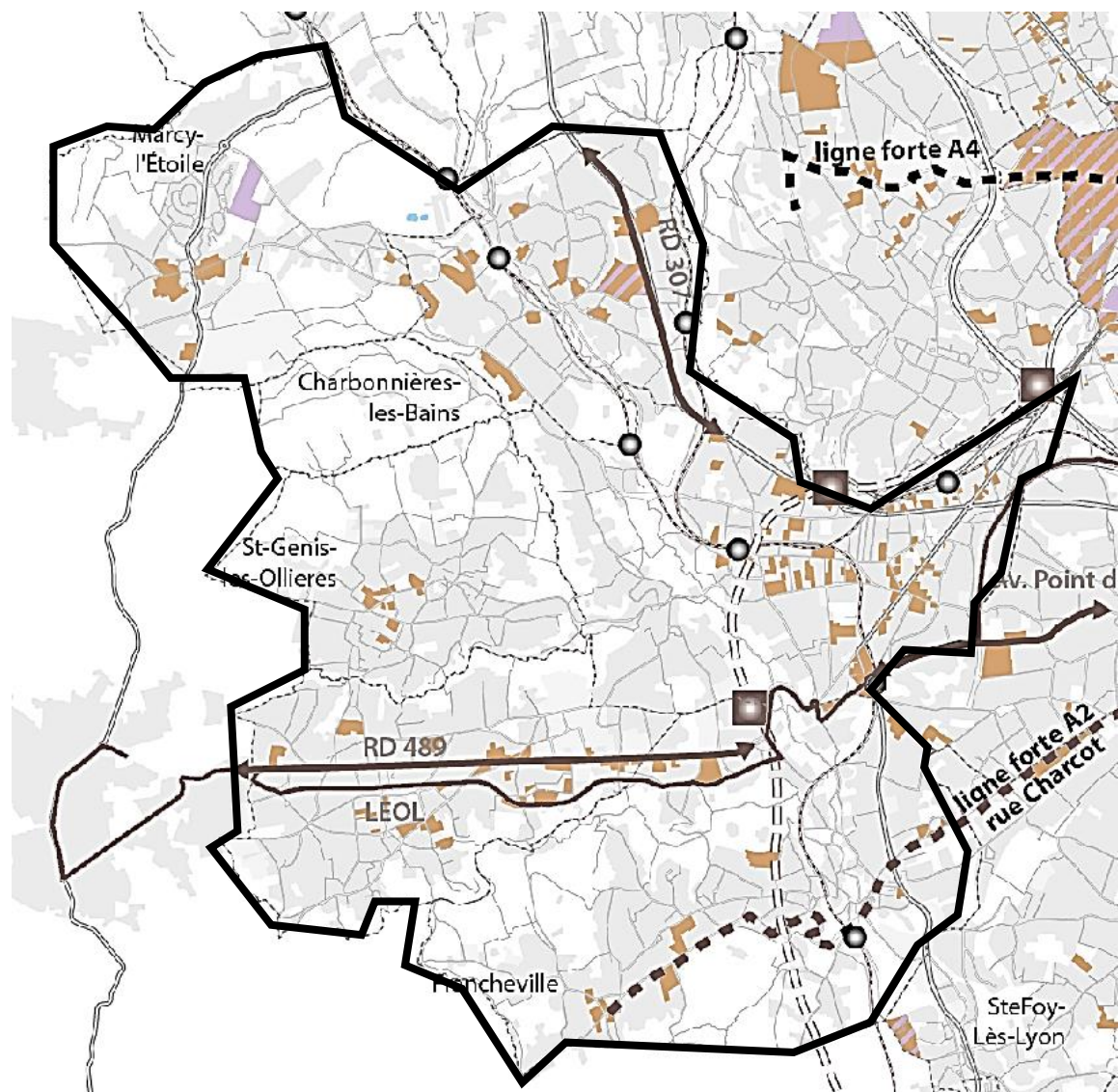
2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

Zoom sur le bassin de vie du Val d'Yzeron



2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

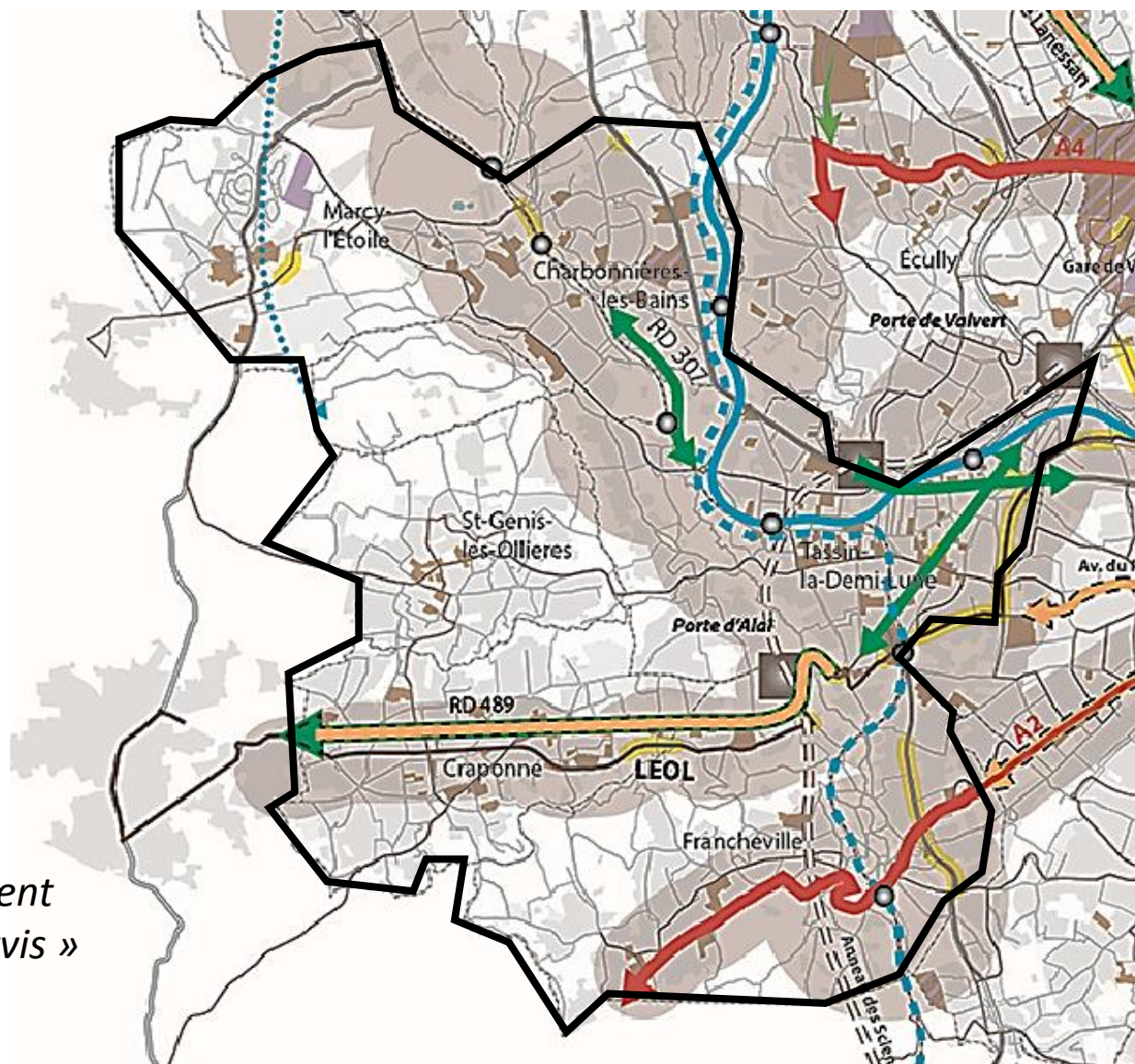
Zoom sur le bassin
de vie du Val d'Yzeron



Les lieux potentiels de développement

2. LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE: MÉTHODOLOGIE

Zoom sur le bassin
de vie du Val d'Yzeron



*Les lieux potentiels de développement
... au regard des lieux « bien desservis »*

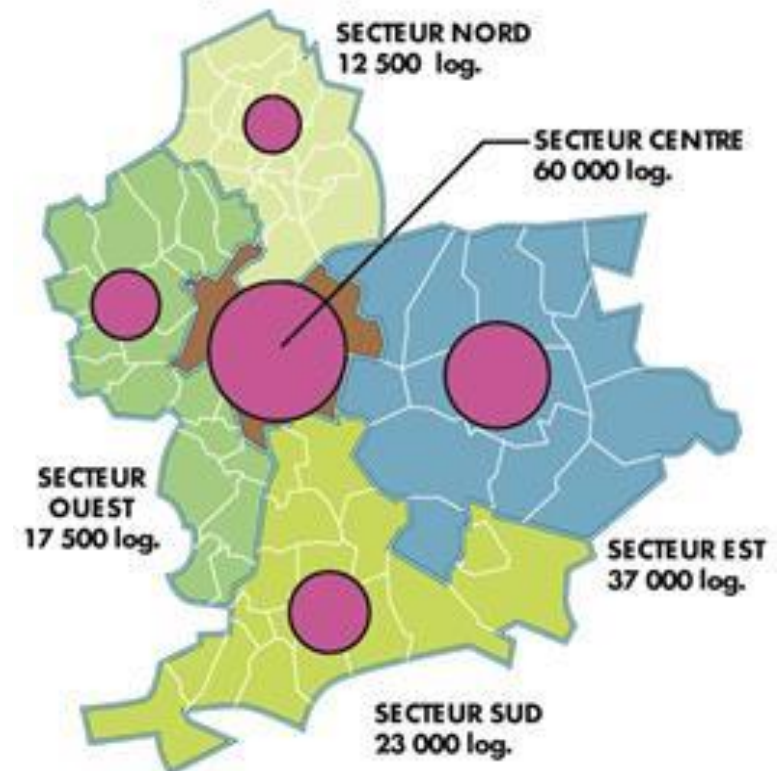
3. DES CAPACITES RESIDENTIELLES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION: MÉTHODOLOGIE

Détermination des objectifs selon les territoires

➤ Un cadre réglementaire et de politique publique:

- Les objectifs du Scot par secteurs (2011-2030)
- L'objectif de production annuel de logements de la Métropole de Lyon (8 000 à 9 000 logements/an)

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
PAR SECTEURS (2010-2030)



3. DES CAPACITES RESIDENTIELLES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION: MÉTHODOLOGIE

Détermination des objectifs selon les territoires

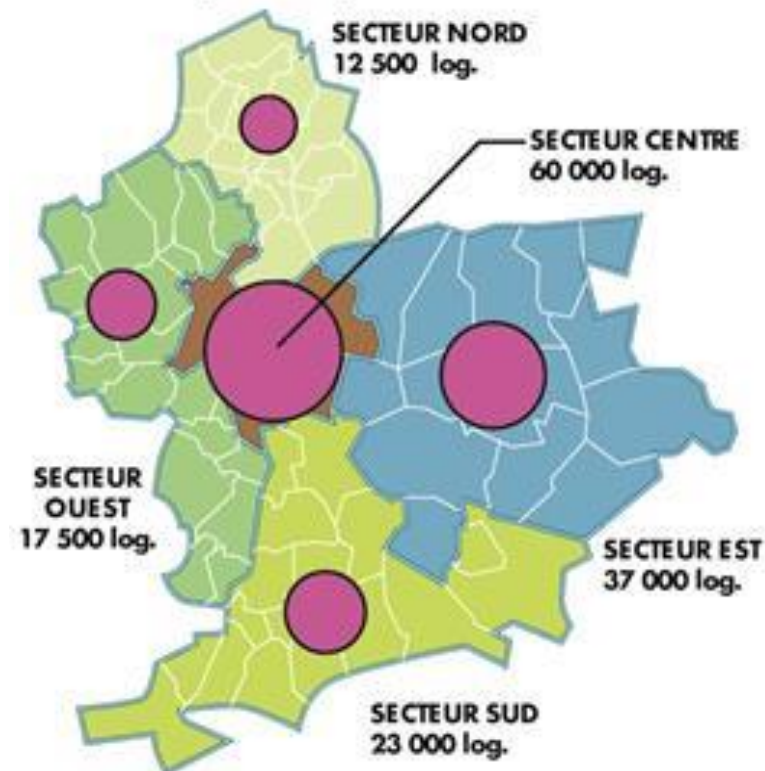
➤ Un cadre réglementaire et de politique publique:

- Les objectifs du Scot par secteurs (2011-2030)
- L'objectif de production annuel de logements de la Métropole de Lyon (8 000 à 9 000 logements/an)

➤ Une définition qui se base sur des « bornes »:

- Capacités résidentielles
- Point mort
- Dynamique de production antérieure

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
PAR SECTEURS (2010-2030)



3. DES CAPACITES RESIDENTIELLES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION: MÉTHODOLOGIE

Détermination des objectifs selon les territoire

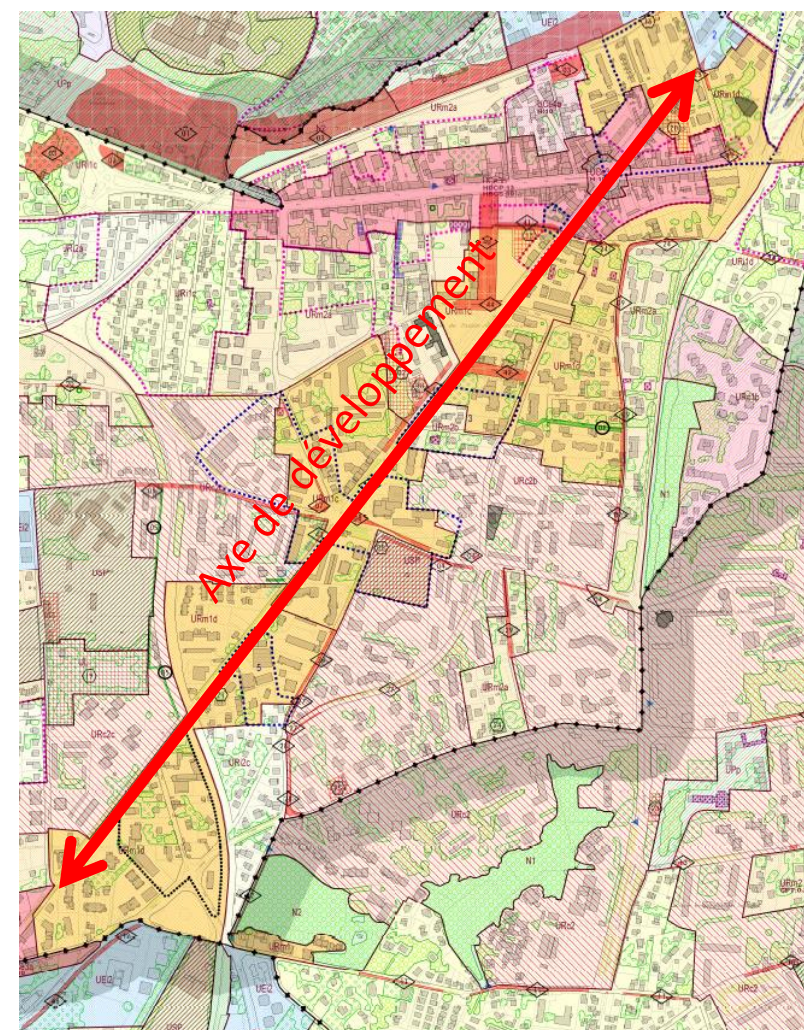
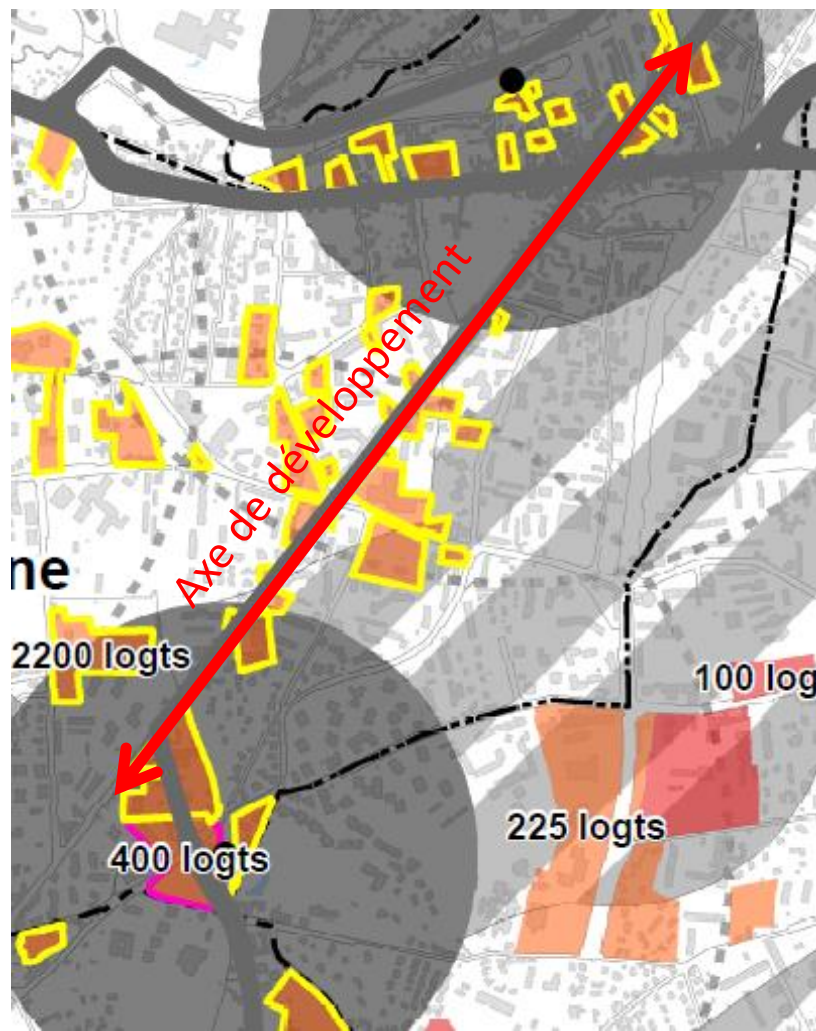
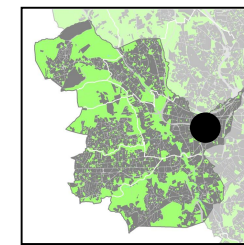
➤ Une approche empirique/ à dire d'experts »

- Opportunité de développement de l'offre de logements en fonction des aménités du territoire: de qualité de la desserte, offre de services/ équipements/ commerces
- Rôle et place de la commune au sein de la CTM (polarité au Scot, polarité « secondaire »)
- En fonction de la situation de la commune vis-à-vis de l'obligation SRU

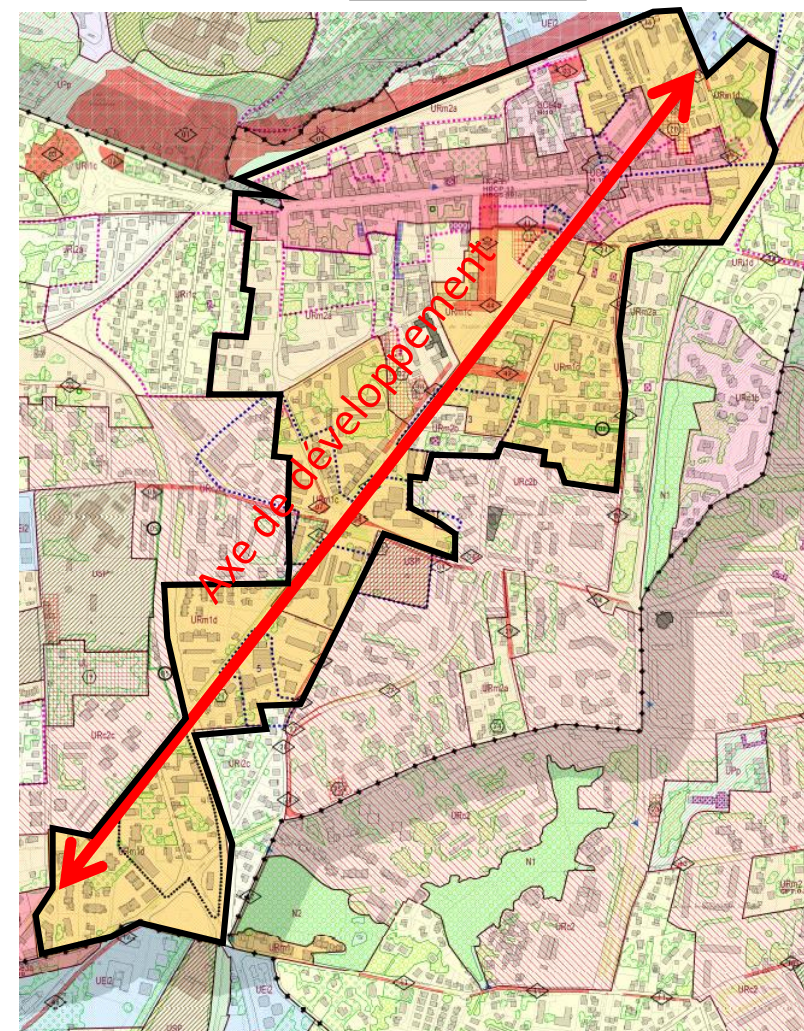
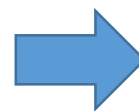
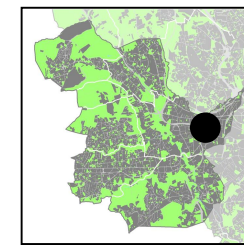
Communes dont polarité SCOT	CTM	Population municipale 2012	nb RP (DGI 2014)	pour mémoire taux de construction neuve 2005-2014	pour mémoire nb logt/an point mort	pour mémoire capacité résidentielle 2018-2026	Nb logts commencés entre 2000 et 2014 (par AN)	nb logts commencés entre 2011 et 2014 (par AN)	proposition OBJECTIF DE PRODUCTION 2018-2026 par AN (période PLU-H)	proposition OBJECTIF DE PRODUCTION 2018-2026 par AN (période PLU-H) 15 mars 2016	OBJECTIF DE PRODUCTION 2018-2026 PAR AN cas 1 = production 2011-2014 si obj < capa cas 2 = capa 2018-2026 si dynamique antérieure > capa cas 3 = point mort s'il est > à la dynamique antérieure cas 4 : dynamique portée par la commune	OBJECTIF DE PRODUCTION 2018-2026 cas 1 = production 2011-2014 si obj < capa cas 2 = capa 2018-2026 si dynamique antérieure > capa cas 3 = point mort s'il est > à la dynamique antérieure cas 4 : dynamique portée par la commune	développement 2018-2026 comparé à la dynamique immobilière 2011-2014 (↗ ↘ =)	objectif théorique SCOT 2011-2030	prospective de la production 2011-2030	ECART prospective 2011-2030 et objectif théorique SCOT	taux SRU	Déficit en nb de LLS par rapport au taux de 25% au 01/01/2015	poids de la production LLS sur objectif de production 2018-2016	nb logts sociaux financés entre 2011 et 2013 (par AN)	si SRU objectif annuel 2014-2016	si SRU objectif annuel estimé 2017-2019	si non SRU objectif annuel estimé 2018-2019
-----------------------------	-----	----------------------------	------------------	---	------------------------------------	---	--	--	---	--	--	---	--	-----------------------------------	--	--	----------	---	---	---	----------------------------------	---	---

4. LA TRADUCTION DANS LE PLUi-H

Les potentiels définis et les zonages

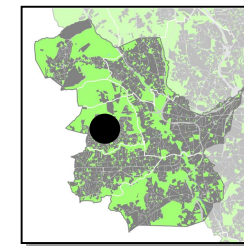


Les potentiels définis et les zonages

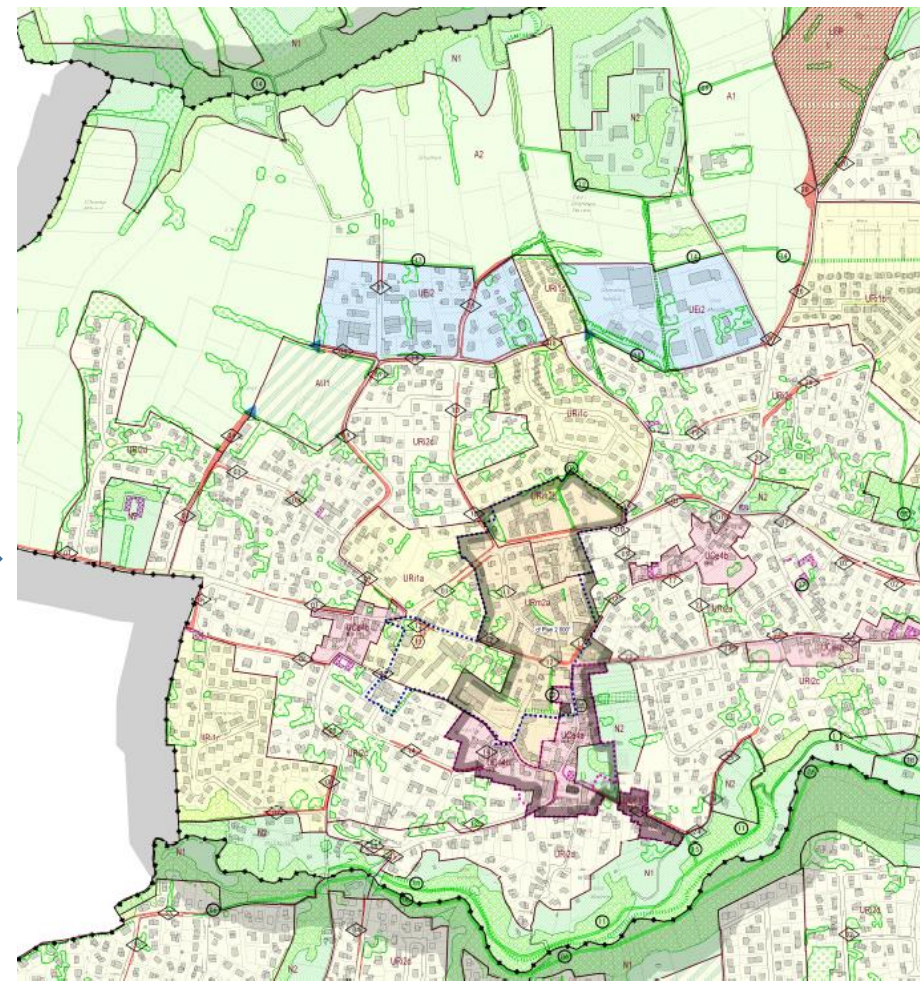
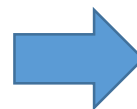
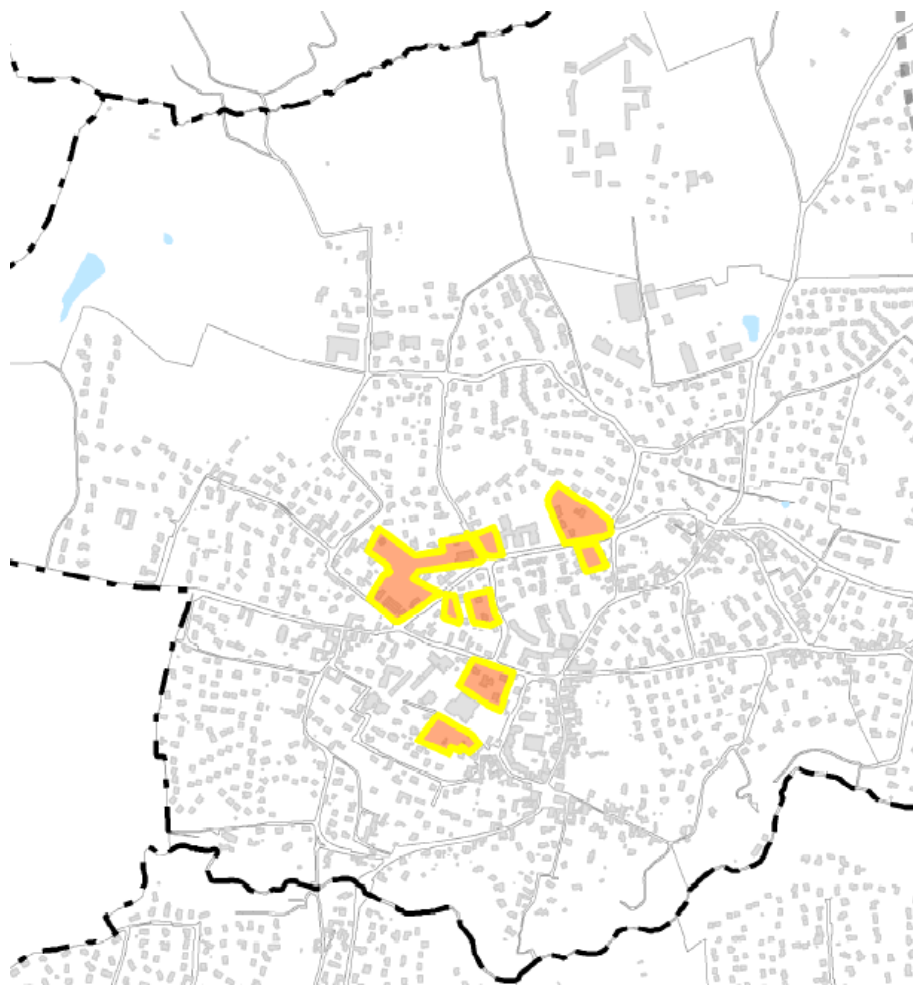


4. LA TRADUCTION DANS LE PLUi-H

Les potentiels définis et les zonages

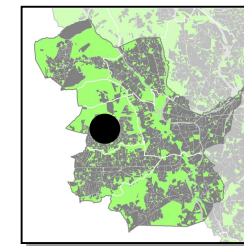


St Genis les Ollières (commune péri urbaine)

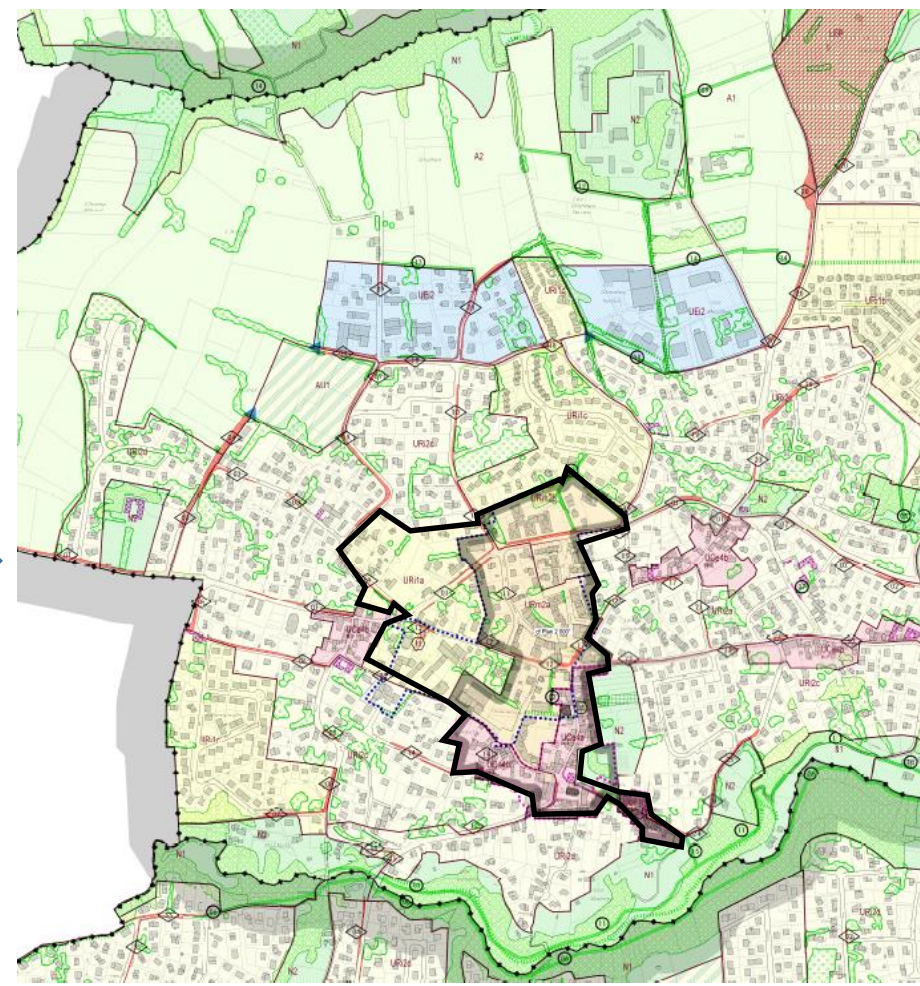
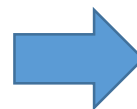
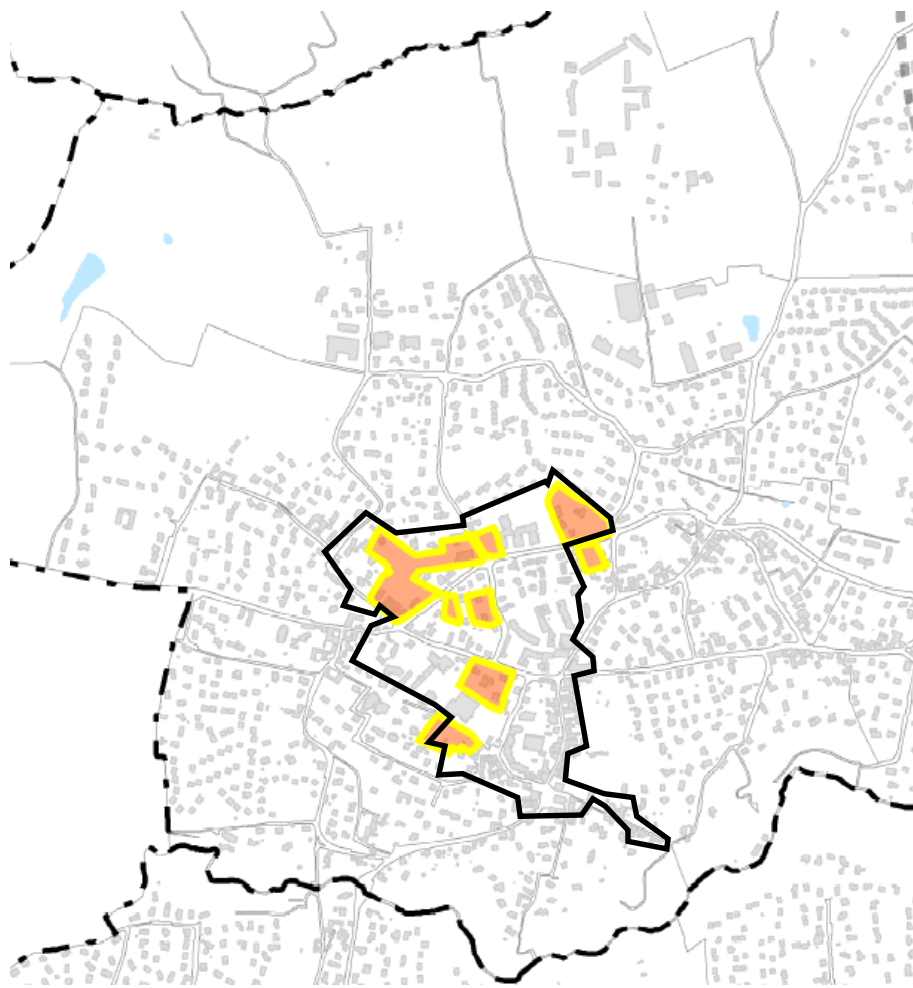


4. LA TRADUCTION DANS LE PLUi-H

Les potentiels définis et les zonages



St Genis les Ollières (commune péri urbaine)



4. LA TRADUCTION DANS LE PLUi-H

Le volet habitat

➤ Rapport de présentation

- Analyse de la dynamique de l'offre neuve sur le temps long (depuis 1999)
- Analyse théorique de la destination de la construction en neuf sur la période 1999-2011 pour appréhender la notion de « point mort » de la commune

➤ PADD – déclinaison de la structure des orientations stratégiques du PADD métropolitain

Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants

- Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- Prioriser et phaser le développement.
- Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.

4. LA TRADUCTION DANS LE PLUi-H

Le volet habitat

➤ POA

Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- Un objectif de production de XXX logements /an, soit XXX logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins de XX de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire, sur la période 2011-2014, le rythme de construction était déjà de XXX logements par an.
- Des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs XXX

5. FOCUS SUR LA STRATÉGIE FONCIÈRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

➤ Dans le cadre de son action foncière en faveur du logement abordable, la Métropole:

- ☐ acquière des fonciers/biens dans le cadre des plans de cession de l'État et des institutionnels.
- ☐ mobilise son patrimoine privé en faveur de la production.
- ☐ capte des biens par :
 - ✓ les acquisitions amiables ou expropriations dans le cadre de Déclarations d'Utilité Publique (DUP)
 - ✓ les préemptions en mobilisant le Droit de Préemption Urbain (DPU).

Sur l'ensemble de ces actions, la rétrocession aux bailleurs s'effectue par :

- ✓ une revente du bien en pleine propriété,
- ✓ la conclusion d'un bail emphytéotique pour lequel le bailleur reverse un droit d'entrée à la Métropole.

CLUB PLUi Auvergne-Rhône-Alpes

Deuxième séance - Mardi 8 novembre 2016

