

Club PLUI

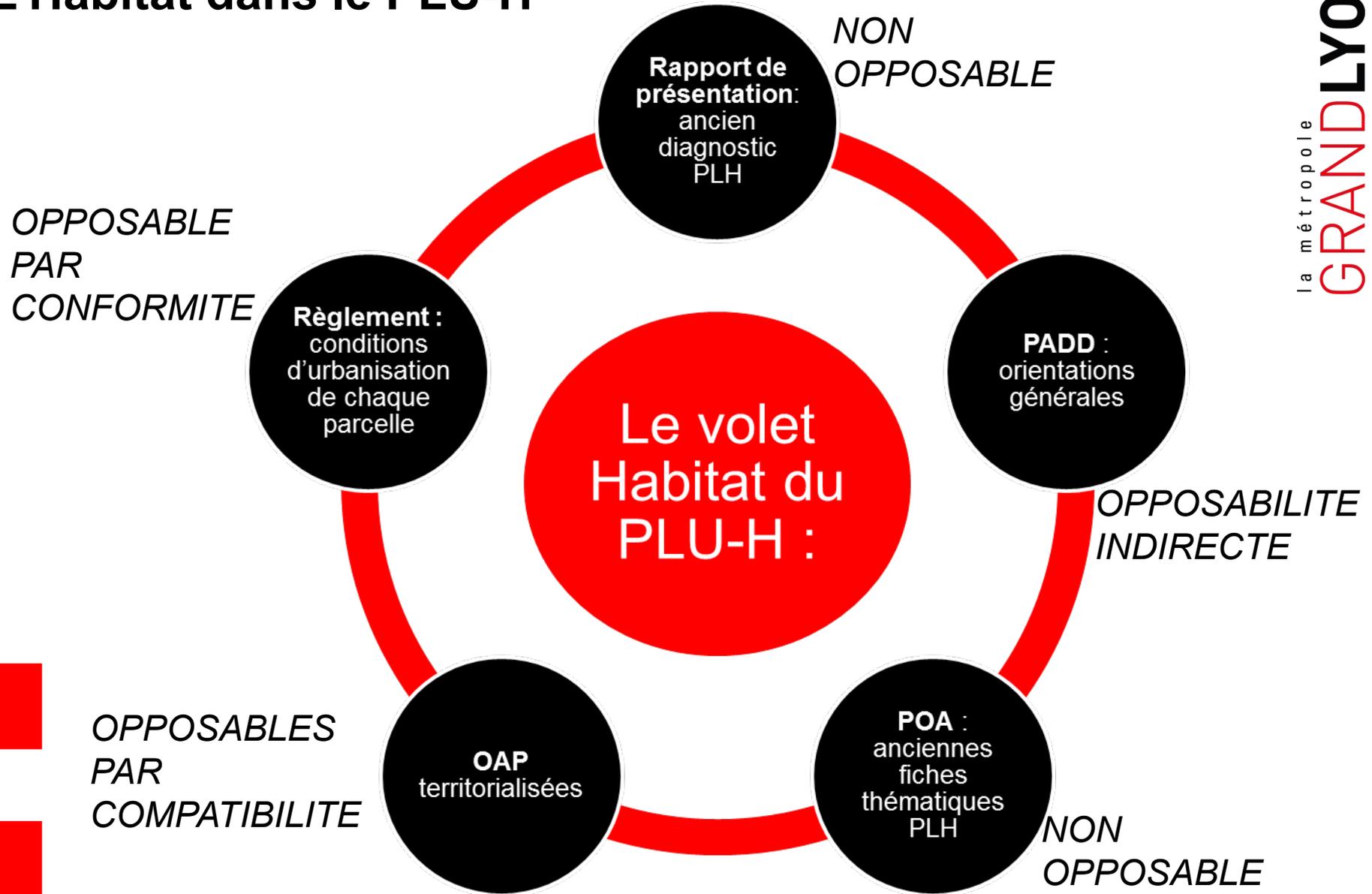
Le PLU-H de la Métropole de Lyon

Lyon 8 Novembre 2016

Du PLH au PLU-H

- Le PLH a été adopté à l'unanimité le 10 janvier 2007.
 - En 2011, mise en conformité du PLH avec les dispositions de la loi MOLLE du 25 mars 2009, notamment :
 - Objectifs de réalisation de logements sociaux identifiés **par commune**
 - A cette occasion :
 - **actualisation** partielle du contenu de certaines fiches du programme d'actions, sans modifier l'économie globale du PLH,
 - l'objectif de production de logement social a été revu à la hausse (passage de 2 680 à 4 000/an)
 - **Approbation à l'unanimité du PLH actualisé le 4 avril 2011.** Sa durée de validité a été prolongée par le Préfet jusqu'à l'adoption du futur PLU-H (au plus tard fin 2018).
 - Un bilan globalement positif du PLH, en particulier sur le volet développement de l'offre neuve : 9 500 logements neufs/an en moyenne depuis 2007
- Aujourd'hui :**
- Le volet thématique d'agglomération du PLH -> devient le POA du PLU-H
 - Les fiches communales du PLH -> sont intégrées dans les cahiers communaux globaux du PLU-H

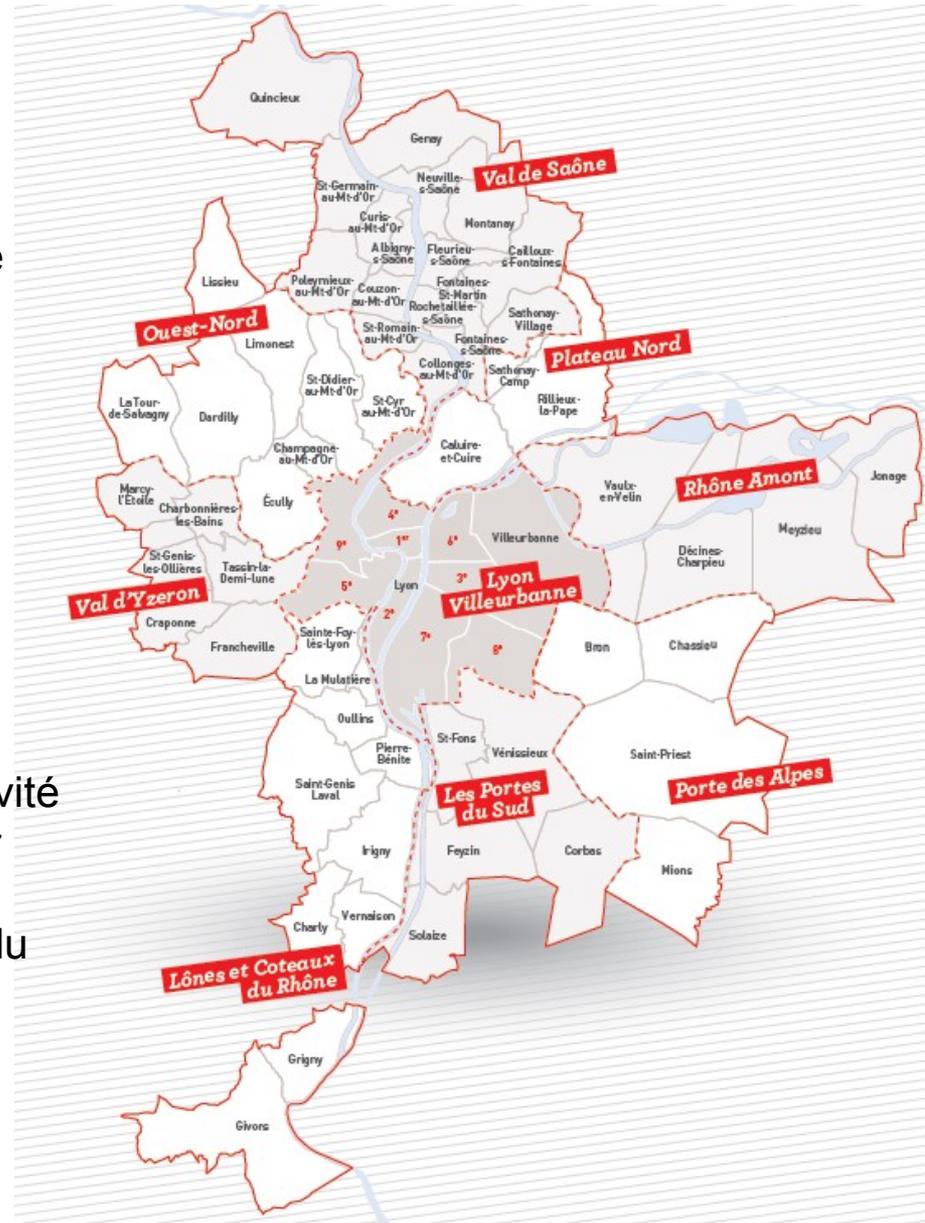
L'Habitat dans le PLU-H



Les 3 échelles territoriales du PLU-H

- 1 agglomération
- 9 bassins de vie (multipolarité) - une nouvelle échelle, entre la commune et l'agglomération. Des territoires, composés de plusieurs communes, qui constituent le cadre privilégié de la vie quotidienne des habitants de l'agglomération
- 59 communes

La Métropole : une nouvelle collectivité depuis le 1^{er} janvier 2015 qui unit sur son périmètre les compétences de l'ancienne Communauté urbaine et du Département du Rhône



LA POPULATION

DÉMOGRAPHIE



59
communes



1,3 Millions

d'habitants dont 491 000 sur Lyon

+ de 50 000 habitants en 5 ans

INSEE RP 2011



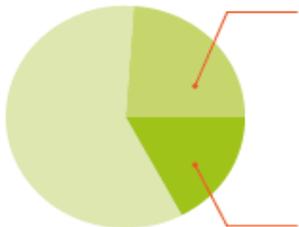
2,2 personnes
par ménage

INSEE RP 2010

69 %

de ménages éligibles à
un logement social dont
52 % sous plafond PLUS

Filocom 2011



INSEE RP 2011



24 % de moins
de 19 ans



17 % de plus
de 65 ans

40 %

des ménages sont composés
d'une seule personne

INSEE RP 2010

LE PARC DE LOGEMENTS

→ **612 400** résidences principales

dont **259 036** sur Lyon



↗ **+ 66 000**
en 12 ans (+ 5 500 par an)
DGI 2013*



+ 25 322
en 12 ans (+ 2 110 par an)
DGI 2013*

dont **80 %**
de logements collectifs

INSEE 2010



INSEE 2010



47 % de ménages propriétaires,
53 % de ménages locataires

↘ **- 6 000**
logements vacants
entre 2000 et 2010

146 000
logements sociaux

DDT 2013



soit **23,79 %**
des résidences principales
en 2013

*DGI - Direction Générale des Impôts

Évolution des prix immobiliers

Entre 2003 et 2015 dans la Métropole de Lyon :

- Les prix de vente dans le neuf : **+ 68%**
- Les prix de vente dans l'ancien: **+ 93%**

Alors que les prix à la consommation sur la même période ont augmenté de + 14.28 % (source Insee).

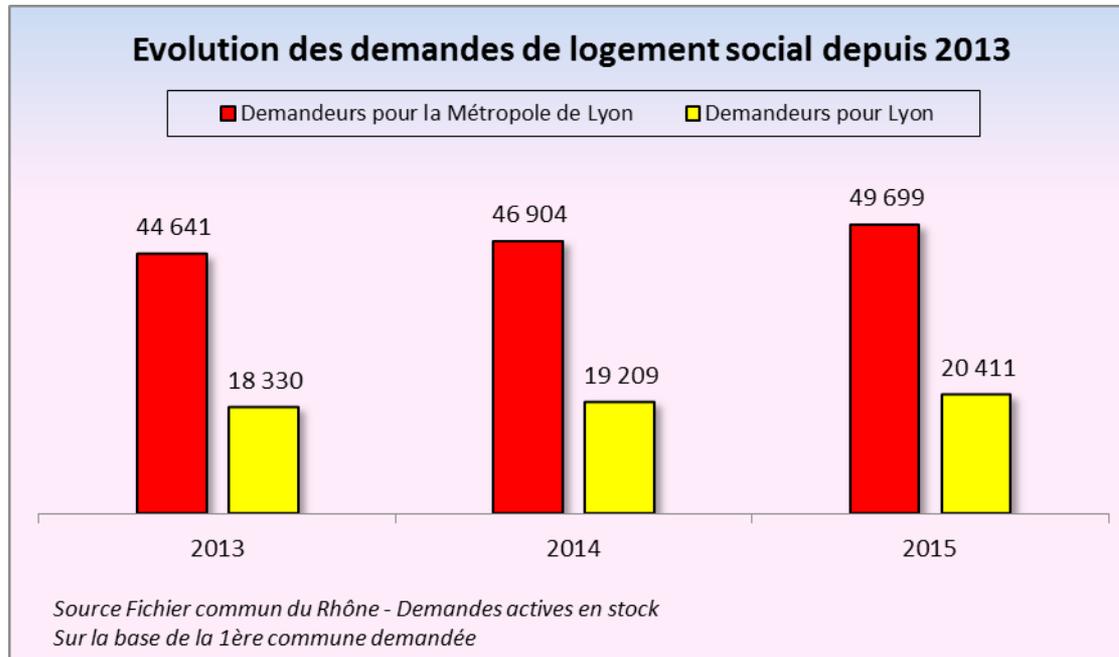
Deux phases très différentes :

- Une très forte hausse des prix du neuf et de l'ancien du début des années 2000 à 2008, **qui a rendu beaucoup plus difficile l'accès à la propriété des primo-accédants,**
- Une **quasi stagnation depuis 2008** (légère hausse pour le neuf et légère baisse pour l'ancien depuis 2013),
- Des prix qui repartent à la hausse en 2015 pour le neuf, stables voire en légère baisse pour l'ancien.

Les demandeurs de logement social

49 699 demandeurs en 2015 pour la Métropole de Lyon dont 20 411 pour la Ville de Lyon.

41% des demandeurs sont déjà logés dans le parc HLM.



Métropole de Lyon : + 5% de demandeurs entre 2013 et 2014 et **+ 6%** entre 2014 et 2015

8% de l'ensemble des ménages de la Métropole sont demandeurs d'un logement social*

* 44 672 demandeurs résidant la Métropole et demandant un logement social dans le Rhône, pour 592 737 ménages résidant la Métropole (INSEE 2012).

LES LOGEMENTS NEUFS

Produire une offre équilibrée sur le territoire



105 000

logements construits en 12 ans, dont 15 % en Zac et grandes opérations d'urbanisme

Dreal-Sitadel - Grand Lyon 2013

7 700

logements construits en 2013

Dreal-Sitadel



Résidences étudiantes, tourisme, personnes âgées, etc...
12 %

Individuel
9 %

Collectif
79 %

LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

29

communes ont mis en place des Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Grand Lyon - DHDSU

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

6 000

logements sociaux démolis et reconstruits depuis 2005 sur **12 sites**

68 % reconstitués hors sites

Grand Lyon - DHDSU

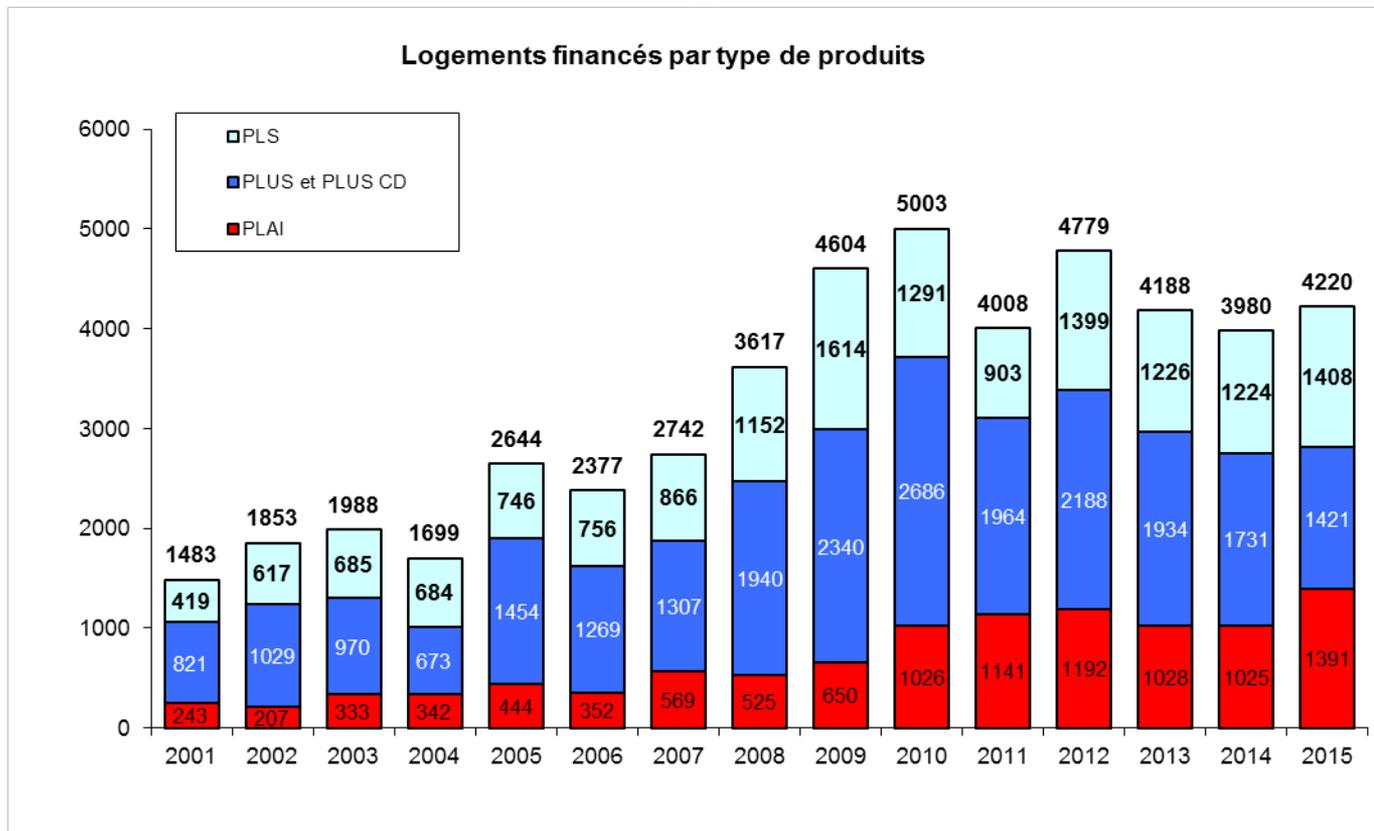
4 000

logements privés construits par les promoteurs sur ces sites

Grand Lyon - DHDSU 2013



Le financement du logement locatif social



Objectifs du PLH :
 4 000 logts/an :
 -1 000 PLA
 -2 000 PLUS
 -1 000 PLS

Le nombre de logements locatifs sociaux financés dépasse l'objectif du PLH depuis 2009 (sauf année 2014). Ce sont surtout les PLA à avoir le plus augmenté.

L'intérêt pour la Métropole d'élaborer un PLU-H :

- Une meilleure articulation entre habitat et urbanisme
- Davantage de transversalité des politiques publiques
- Un lien renforcé avec les projets de territoires des Conférences territoriales des maires et des communes
- Un lien plus étroit entre analyse des capacités résidentielles et définition des objectifs de production de logements
- Une nouvelle gouvernance intégrée urbanisme-habitat
- En inter-services : un rapprochement et une collaboration plus étroite entre le service planification et la direction de l'habitat

LES OUTILS HABITAT

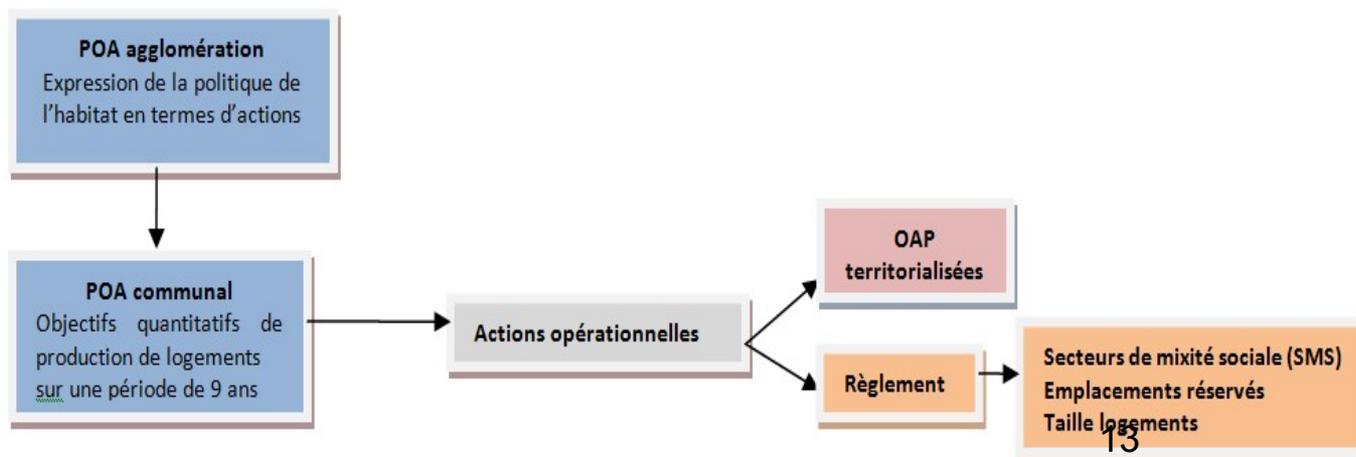
- Le programme d'orientations et d'actions (POA) et l'intégration du PLH dans le PLU
- Secteur de mixité sociale (SMS)
- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Secteur de taille minimale des logements

- Le programme d'orientations et d'actions (POA) et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), non opposable aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol

Le POA se décline à deux niveaux :

- Le POA d'agglomération expose les grandes lignes du contrat politique et permet de rendre lisible la politique de l'agglomération exprimé en termes d'actions : « mesures et éléments d'information »
- Le POA local (par bassins de vie et communal) est notamment le support de l'expression des objectifs quantitatifs de production de logements
- Les orientations d'aménagement et de programmation (opposables en termes de compatibilité):
 - précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs habitat. Elles traduisent de manière opérationnelle une politique exprimée dans le POA, même si en raison de leur nature certains éléments du POA ne pourront pas s'y retrouver, en l'absence « d'atterrissage territorial ».
 - Le volet habitat des OAP territoriales peut compléter, le cas échéant, les dispositions réglementaires.



A. Favoriser la construction de logements en quantité importante en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction

- Augmenter le parc de logements pour répondre aux objectifs du SCOT
- Contribuer au développement de l'offre neuve, en intervenant sur l'économie de la production

B. Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

1. Faciliter la production de logements à des coûts abordables

- Mobiliser le levier foncier au service de la production abordable
- Favoriser une offre en accession abordable
- Encourager et organiser les ventes de logements HLM
- Développer le parc de logements locatifs privés intermédiaires
- Favoriser l'innovation : habitat participatif et alternatives aux produits d'habitat traditionnels

2. Porter un effort particulier sur la production de logements locatifs sociaux selon un principe de mixité sociale et solidarité territoriale

- Produire du logement locatif social (PLUS, PLAI et PLS) et mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU
- Développer le logement social en acquisitions-améliorations notamment en diffus

3. Mobiliser une offre abordable dans le parc existant

- Produire une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant
- Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle dans le parc HLM

C. Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

1. Accompagner la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social

- Intervenir en faveur des copropriétés fragiles et dégradées
- Lutter contre l'habitat indigne
- Gérer les nuisances et les risques

2. Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux environnementaux, en intégrant la dimension sociale

- Mettre en œuvre le volet habitat du Plan Climat
- Favoriser des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité

3. Intervenir sur les secteurs en politique de la ville

- Encadrer les principes de démolition/reconstitution dans les opérations de renouvellement urbain
- Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain sur les sites classés en politique de la ville

D. Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

1. Répondre aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique

- Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Répondre aux besoins en logement des étudiants
- Garantir l'accès et le maintien dans le logement des personnes handicapées et âgées
- Fluidifier le secteur de l'hébergement et du logement accompagné
- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et favoriser l'accès au logement pour les ménages sédentarisés
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique
- Développer l'offre d'habitat spécifique

2. Favoriser l'accès au logement des salariés et des ménages en mobilité

- Faciliter le logement des actifs
- Suivre l'occupation et le développement des résidences services privées

3. Faciliter l'accès au logement locatif social : un enjeu de transparence, des demandeurs actifs et informés

- Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole
- Rendre davantage acteurs les demandeurs de logement social
- Mettre en place un mode de priorisation des demandeurs de logement social
- Définir et mettre en place la politique intercommunale d'attribution de logements sociaux

4. Garantir le droit au logement

- Permettre et coordonner l'accès au logement des publics prioritaires
- Maintenir les publics prioritaires dans leur logement et prévenir les expulsions
- Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

E. Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

- Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité
- Observer et anticiper les évolutions de l'habitat à différentes échelles géographiques

- **Emplacement réservé pour mixité sociale**
(pas d'évolution)

- **Objectifs poursuivis**

- **Imposer la réalisation de certaines catégories de logements en cas de construction sur des terrains identifiés**

- **Terrains concernés**

- **Dans les secteurs déficitaires en termes de mixité sociale, les emplacements réservés peuvent concerner des fonciers privés ou publics, délimités par les documents graphiques du règlement**
- **Des emplacements réservés peuvent être inscrits à l'intérieur d'un secteur de mixité sociale**

- **Zones concernées**

- **Zones urbaines et à urbaniser**

- **Effets sur l'occupation et l'utilisation du sol**

- **Cette servitude d'urbanisme ouvre au propriétaire un droit de délaissement**, sous forme de mise en demeure d'acquiescer. A défaut d'acquisition par le Grand Lyon et de saisine du juge de l'expropriation par le propriétaire, la réserve n'est plus opposable.
- **Possibilité de fixer un pourcentage minimum de surface de plancher (SDP) affectée à la réalisation des logements, ou un nombre minimum de logements à édifier, en indiquant les catégories de logements concernés**
- **La demande de permis de construire doit être complétée** par un tableau indiquant la SDP des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction est imposée par le PLU-H.

Ces catégories peuvent s'inspirer des différentes typologies de logements prévus par le Code de la construction et de l'habitation: PLUS, PLAI, PLS, PSLA

- **Secteur de mixité sociale (SMS)**
(évolution de l'outil)

➤ **Objectifs poursuivis**

- **Imposer la réalisation de certaines catégories de logements** en cas de réalisation d'un programme de logements, dans un objectif de **mixité sociale**

➤ **Espaces concernés**

- **Secteurs vastes**, délimités par les documents graphiques du règlement.
- Les SMS pourront s'appliquer en cas de construction neuve, d'aménagement, de travaux d'extension, et/ou changements de destination affectant une construction existante (*pas de changement par rapport au PLU actuel*) ou de **création de plus de 5 logements sans changement de destination** (*nouveauté. Dans ce dernier cas, pas de seuil de SDP requis, seule la règle des >5 logements est appliquée*).

➤ **Zones concernées**

- **Zones urbaines et à urbaniser**

➤ **Effets sur l'occupation et l'utilisation du sol**

- **Cette servitude d'urbanisme n'ouvre pas au propriétaire la faculté d'exercer un droit de délaissement**

Elle s'applique lors du dépôt d'un permis et lorsque le projet comporte la réalisation d'un **programme de logements**, qui peut être défini quantitativement (*m² de SDP pour « SMS neuf » ou nombre de logements créés pour « SMS réhab »*)

- **La demande de permis de construire doit être complétée** par un tableau indiquant la SDP des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction est imposée par le PLU-H

- **La règle consiste à imposer**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et sous forme de pourcentage du projet, la réalisation de catégories de logements prévues par le Code de la construction et de l'habitation : PLUS, PLAI, PLS, PSLA

- **Secteur de taille minimale des logements**
(nouveau)

- **Objectifs poursuivis**

- Imposer la réalisation de logements présentant au moins une superficie fixée par le règlement du PLU-H
- Favoriser dans ces secteurs les logements dits familiaux

- **Espaces concernés**

- Secteurs délimités par les documents graphiques du règlement, permettant des opérations de logements de taille significative, et déficitaires en termes de logements dits familiaux.
- Secteurs ciblés et de dimension plus restreinte que les secteurs de mixité sociale, au sein desquels ils peuvent cependant s'inscrire

- **Zones concernées**

- Zones urbaines et à urbaniser

- **Effets sur l'occupation et l'utilisation du sol**

- Cette servitude d'urbanisme n'ouvre pas au propriétaire la faculté d'exercer un droit de délaissement
- Le PLU-H fixe la proportion de logements exigée (en pourcentage du programme global, variable selon le projet) et la taille minimale des logements (en SdP).
- Tout programme de logements, ou tout programme supérieur à un seuil défini par le règlement du PLU-H, réalisé dans ce secteur, doit comporter, au minimum, la proportion de logements ayant la superficie minimale exigée
- La demande de permis de construire doit être complétée par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le PLU-H