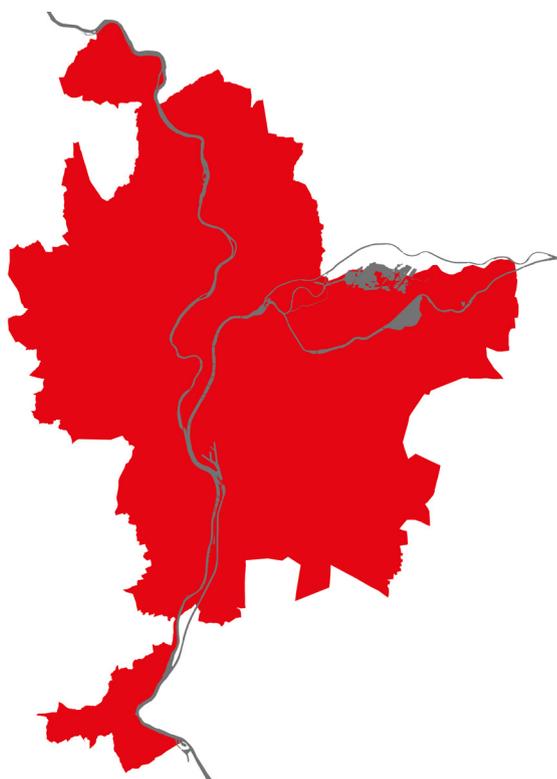


MODIFICATION N°4
Enquête publique - 2024

METROPOLE DE LYON

A.3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat



Sommaire

Sommaire	3
Le défi de la solidarité	4
 A Favoriser la construction de logements en quantité importante, en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction	7
A1. Augmenter le parc de logements tout en répondant à des objectifs de qualité	8
A2. Intervenir sur l'économie de la production pour garantir un haut niveau de production et la mixité sociale ...	10
B Développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale	13
1. Faciliter la production de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale	14
B1. Mobiliser le levier foncier au service de la production abordable	14
B2. Favoriser une offre en accession abordable	18
B3. Organiser les ventes de logements HLM	21
B4. Accompagner le développement du parc de logements locatifs intermédiaires institutionnel	24
B5. Favoriser l'innovation : habitat participatif et alternatives aux produits d'habitat traditionnels	27
2. Porter un effort particulier sur la production de logements locatifs sociaux selon un principe de mixité sociale et de solidarité territoriale	29
B6. Produire du logement locatif social et mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU	29
B7. Développer le logement social en acquisitions-améliorations, notamment en diffus.....	32
3. Mobiliser une offre abordable dans le parc existant	34
B8. Développer une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant	36
B9. Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle au sein du parc HLM	30
C Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie	39
1. Accompagner la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social	40
C1. Intervenir en faveur des copropriétés fragiles et dégradées	40
C2. Lutter contre l'habitat indigne	43
C3. Gérer les nuisances et les risques.....	46
2. Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux environnementaux, en intégrant la dimension sociale	48
C4. Mettre en œuvre le volet habitat du Plan Climat	48
C5. Favoriser des formes d'habitat intermédiaires économes d'espace, diversifiées et de qualité, alternatives à la maison individuelle traditionnelle	50
3. Intervenir sur les secteurs en politique de la ville	52
C6. Encadrer les principes de démolition/reconstitution dans les opérations de renouvellement urbain	52
C7. Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain sur les sites classés en politique de la ville.....	55
D Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie	57
1. Répondre aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique	58
D1. Répondre aux besoins en logement des jeunes	58
D2. Répondre aux besoins en logements des étudiants	60
D3. Garantir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées	62
D4. Fluidifier le secteur de l'hébergement et du logement accompagné	65
D5. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et favoriser l'accès au logement pour les ménages sédentarisés.....	69
D6. Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique.....	72
D7. Développer l'offre d'habitat spécifique	73
2. Favoriser l'accès au logement des salariés et des ménages en mobilité	75
D8. Faciliter le logement des actifs	75
D9. Suivre l'occupation et le développement des résidences services privées.....	77
3. Faciliter l'accès au logement locatif social : un enjeu de transparence, des demandeurs actifs et informés	79
D10. Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole.....	79
D11. Définir et mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux au service de la mixité sociale et de l'équilibre territorial	81
D12. Permettre et coordonner l'accès au logement des « publics prioritaires »	83
D13. Maintenir les publics prioritaires dans leur logement et prévenir les expulsions	85
4. Garantir le droit au logement	88
D14. Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement	88
E Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat	91
E1. Organiser la gouvernance du volet Habitat du PLU-H pour garantir son opérationnalité.....	92
E2. Observer et anticiper les évolutions de l'habitat à différentes échelles géographiques.....	84
Glossaire	96

Le défi de la solidarité

Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins en logements de tous ses habitants

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a vu l'affirmation des Métropoles et la création d'une nouvelle collectivité territoriale au statut unique en France, la Métropole de Lyon, à partir du regroupement des compétences de la Communauté Urbaine et du Conseil Général.

La Métropole de Lyon a fait le pari qu'en rassemblant compétences sociales, économiques et urbaines et en créant de nouvelles passerelles entre les politiques publiques dont la collectivité a la responsabilité, l'action publique locale gagnerait en cohérence, en efficacité et en lisibilité.

En plaçant un large spectre de compétences sous une gouvernance et un pilotage unique, la Métropole dispose ainsi des moyens d'agir sur l'ensemble de la chaîne de l'action publique. Ainsi, pour la politique de l'habitat, elle pilote désormais l'ensemble des maillons de la chaîne du logement : du développement de l'offre à la prise en compte des différents besoins des publics, de l'amélioration de la qualité du parc aux aides pour l'accès et le maintien dans le logement.

La solidarité demeure le socle permettant le progrès équilibré du territoire, ce qui implique entre autre d'organiser des croisements et des liens entre les champs de l'urbain et du social.

Le PLU-H est l'une des traductions opérationnelles de cette volonté politique d'hybridation des politiques urbaines et sociales.

L'intégration de la politique de l'habitat dans le PLU-H permet, dès sa conception, de relier « l'habiter » dans ses dimensions classiques, y compris sociales, avec « l'espace » et son organisation : le PLH prend ainsi une dimension « urbanisme » et le PLU gagne en précision et outils « habitat ».

Il s'agit ainsi de :

- Prendre en compte les évolutions sociétales et des modes de vie, et les besoins de mobilités induits. Les enjeux relatifs à l'intensité urbaine et à la ville des courtes distances sont, sur ce plan, fondamentaux pour la politique locale de l'habitat ;
- Mener une action forte pour permettre à chacun d'accéder à une solution logement adaptée à ses besoins et à ses ressources ;
- Articuler la politique habitat avec les politiques publiques sociales, d'aménagement, de mobilité, de développement économique, de protection de l'environnement et plus largement de services ;

- Poursuivre la mise en œuvre d'une politique d'équilibre territorial de l'habitat ;

- Considérer l'organisation urbaine comme un élément de réponse aux objectifs énoncés.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU-H décline ces objectifs généraux via les axes opérationnels suivants :

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

Le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de la construction de maintenir un haut niveau de production en cohérence avec les objectifs du SCOT. À cette fin, il rend possible une mobilisation efficace du foncier.

Il garantit par ailleurs une répartition solidaire de l'effort de construction entre les bassins de vie et les communes en tenant compte de leurs potentialités et en limitant l'étalement urbain.

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

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a connu une hausse importante des coûts d'accès au logement. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse.

La production d'une importante offre de logements locatifs sociaux, ou d'une offre d'accession sociale, ne peut constituer la seule réponse à cette évolution. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » avec un engagement de prix de vente ou de niveau de loyer inférieur (de l'ordre de 20 à 30 %) au prix courant du marché dans le territoire considéré. La production de cette offre vient compléter la production au prix du marché et celle subventionnée à prix réduit.

En parallèle, la politique d'équilibre territorial de l'habitat, conduite depuis 15 ans dans le périmètre de la Métropole de Lyon, et qui vise à organiser aux différentes échelles géographiques une mixité de l'offre de logements, est poursuivie. Cette politique promeut dans chaque commune de la Métropole une large palette de solutions logements permettant à toutes les catégories sociales d'y accéder, corrigeant la tendance récurrente au développement urbain différencié.

Par ailleurs, le parc actuel de logements représente - par la rotation de ses occupants - plus de 80 % de l'offre disponible chaque année pour les ménages en recherche de logement. Le PLU-H se donne ainsi comme objectif de mobiliser une offre abordable dans le parc existant, en soutenant la production d'une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant et en améliorant la mobilité et la fluidité résidentielle.

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

L'un des objectifs du PLU-H est d'adapter - par différentes modalités d'interventions - le parc de logements existant à l'évolution de la demande des ménages et aux enjeux majeurs de développement durable qui sont devant nous. Cet enjeu d'adaptation est transversal aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs publics et privés. Ainsi, le PLU-H favorise l'intervention en faveur des copropriétés dégradées, de la lutte contre l'habitat indigne et encourage la performance énergétique de l'habitat neuf et existant, en s'assurant de la « durabilité » des travaux d'adaptation induits par l'action publique, notamment en regard des objectifs du Plan Climat-Énergie Territorial.

Il soutient par ailleurs la diversification des formes urbaines et notamment la production de formes d'habitat économes d'espace et de qualité, cohérentes avec les caractéristiques morphologiques de leur environnement.

Il s'agit également pour le PLU-H d'accompagner la poursuite des opérations de renouvellement urbain et de la politique de développement social et urbain dans les secteurs politique de la ville, portée par le Contrat de ville métropolitain.

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

Le PLU-H se donne pour objectif d'organiser un accès au logement adapté aux différents types de ménages. Au-delà du seul niveau de leurs revenus, certaines catégories de ménages nécessitent en effet des modalités spécifiques d'accès au logement. Sont concernés par exemple :

- Les jeunes, pour partie en forte précarité, avec des besoins spécifiques ou temporaires, souvent en manques d'information ;
- Les étudiants, dans une agglomération qui en compte 145 000 et où cette population va continuer à croître ;
- Les personnes âgées, avec des besoins évolutifs dans l'offre neuve en résidences et logements, ainsi que pour certaines d'entre elles, d'une adaptation des conditions de logement à la perte progressive d'autonomie ;
- Les personnes en souffrance psychique, qui nécessitent un accompagnement spécifique pour favoriser leur accès et maintien dans le logement ;
- Les ménages gens du voyage, avec un double volet d'intervention : la gestion des aires d'accueil et la réponse aux besoins de sédentarisation.

De manière plus générale, l'accès au logement locatif social est identifié comme un enjeu prioritaire. Ainsi, le PLU-H organise une politique de transparence et de meilleure lisibilité des dispositifs, en lien avec le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de la Métropole de Lyon, par différents moyens : construction d'un service d'information et d'accueil des demandeurs, mise en place d'un mode de priorisation des demandeurs, définition et mise en place de la politique intercommunale d'attribution.

En matière de lutte contre l'exclusion, l'insertion doit se concevoir de façon intégrée. Elle passe « par l'emploi », elle est « sociale », mais existe aussi « par le logement » en tant que condition nécessaire pour stabiliser sa situation, se construire une intimité et une autonomie, développer une vie sociale. En lien avec le PLALHPD, qui reste le cadre de la déclinaison opérationnelle, le PLU-H prévoit les conditions de mise en œuvre du droit au logement, en permettant et coordonnant l'accès au logement des publics prioritaires et en facilitant leur maintien dans le logement via la prévention des expulsions.

Enfin, les difficultés de logement de certains salariés dans une agglomération définie comme une « zone tendue », appellent aussi des réponses spécifiques. C'est pourquoi le PLU-H se donne comme objectif de faciliter le logement des actifs, en prenant en compte l'accessibilité à l'emploi dans la stratégie de production de logements et en favorisant la mixité fonctionnelle.

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

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une « culture de partenariat » qui est un atout précieux pour réussir. L'objectif du PLU-H est en conséquence de prolonger et amplifier cet atout. Pour cela est défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs pour qu'ils soient en capacité de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon son rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

En appui de cette fonction d'animation et de gouvernance, l'observation et l'évaluation sont des outils communs d'ingénierie qui sont organisés avec les objectifs suivants :

- Rendre compte des évolutions et résultats à toutes les échelles de territoire ;
- Être diffusables et appropriables par l'ensemble des acteurs.

A

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



A1. Augmenter le parc de logements tout en répondant à des objectifs de qualité

1. Éléments de contexte

L'attractivité et le développement économique de la Métropole de Lyon génèrent des besoins en logements, qui s'ajoutent aux besoins de la population actuelle et nécessitent le maintien d'une action forte en faveur du logement. Ce choix est inscrit dans le Scot de l'agglomération lyonnaise qui prévoit la réalisation de 150 000 logements entre 2010 et 2030 pour accueillir la moitié de la croissance démographique de l'aire métropolitaine, soit 150 000 habitants supplémentaires.

Pour permettre à tous de se loger en fonction de ses besoins, il est indispensable de maintenir un niveau élevé de production de logements neufs.

- L'évolution des modes de vie, l'accroissement du nombre de ménages, en raison des décohabitations, du vieillissement de la population, génèrent des besoins toujours croissants ;
- L'accueil de nouveaux ménages sur le territoire, des actifs, des étudiants, l'agrandissement des ménages en raison d'une natalité élevée alimentent des besoins supplémentaires. Cette tendance de consommation accrue de logements se traduit naturellement par une tension sur les segments les moins bien pourvus ou les moins adaptables.

Afin de restaurer de la fluidité et permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins, et assurer la possibilité de parcours résidentiels adaptés, l'effort de construction doit être poursuivi.

L'optimisation des capacités résidentielles dans les différents territoires de la Métropole sera recherchée, tout en respectant les conditions nécessaires pour préserver une attractivité résidentielle durable.

Cette croissance doit être naturellement maîtrisée, en gamme (collectif et individuel) et type de logements : locatifs (très social, social, intermédiaire, libre) et accession (libre comme abordable).

Elle doit être attentive aux capacités de développement des voiries de communication, des lignes de transports en commun et des équipements et services, conformément aux polarités définies par le SCOT.

L'offre nouvelle de logements doit également tenir compte d'une répartition solidaire de l'effort de construction entre les bassins de vie et les communes.

D'un point de vue qualitatif, le développement résidentiel doit répondre aux objectifs suivants :

- Le développement résidentiel doit s'inscrire en cohérence avec l'identité de chacun des territoires qui composent la Métropole, et respecter leurs qualités urbaines et paysagères.
- Il doit favoriser des formes d'habitat de qualité, qui permettent de prendre en compte les évolutions des modes de vie et d'habiter (modularité des logements pour une meilleure pérennité).
- La production doit veiller à l'adéquation de l'offre et de la demande, en termes de produits (part des logements abordables dans la production, proportion de PLAI et de PLS dans l'offre globale
- En termes de typologies, la production doit veiller à une répartition équilibrée et adaptée aux besoins locaux, certaines communes ont d'ailleurs souhaité mettre en place des Servitudes de Taille Minimale dans le neuf, pour préciser ces demandes locales.
- Par ailleurs, il est souhaité que soient respectées des surfaces minimales pour les logements, comme indiqué ci-dessous

Typologies	Taille minimale (en SHAB)	Taille recommandée par la collectivité
Studio (1 pièce unique)	18 m ²	18 - 32 m ²
T1 (1 pièce avec cuisine séparée)		
T1 bis ou T2 compact (1 pièce de vie avec cuisine, chambre séparée)	32 m ²	32 - 42 m ²
T2 classique	42 m ²	42 - 60 m ²
T3	60 m ²	60 - 78 m ²
T4	78 m ²	78 - 90 m ²
T5	90 m ²	> 90 m ²
Par pièce supplémentaire	+ 12 m ²	

Ces surfaces moyennes sont à apprécier au regard de la conception des logements, notamment de l'optimisation des circulations et espaces de rangement.

- Autant que possible les opérations s'inscriront dans le respect des référentiels de la Métropole de Lyon : référentiel habitat durable et référentiel pour les logements adaptés.

■ 2. Objectifs de l'action

Le Schéma de Cohérence territoriale a fixé un objectif de production égal à 7 500 logements par an entre 2010 et 2030. Le PLU-H fixe un objectif plus ambitieux pour sa période de référence (2018-2026) : entre 8 000 et 8 500 logements neufs/an, ce qui permettra de développer de 72 000 à 76 500 logements sur la période.

Les exigences liées à la diversité de l'offre à produire seront fortes afin de répondre à la diversité des demandes et corriger les déséquilibres :

- en gamme, au moins 45 % de l'offre nouvelle en logements aidés ou abordables (locatif social, locatif privé intermédiaire, accession abordable (BRS et accession sociale sécurisée),
- en nature de produits : logements collectifs, logements individuels et formes d'habitat alternatives à la maison individuelle (*lien fiche C5*), logements familiaux et résidences spécialisés (*lien fiche D9*).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par la mise en œuvre conjuguée d'actions liées du PLU-H :

- Développer une stratégie foncière pour le logement.

Par des règles d'urbanisme :

- Poursuivre la politique de développement d'opérations d'urbanisme encadrées par la collectivité (ZAC, PUP, opérations privées d'envergure),
- Favoriser le développement urbain par la desserte en transport en commun des zones d'urbanisation importantes, en cohérence avec le PDU (Plan de Déplacements Urbains) et dans les zones d'emploi où la desserte est insuffisante.

Accompagner la production sur les territoires en capacité d'accueillir un développement :

- Proposer un appui aux communes pour le développement des équipements associés (études, planification, ...),
- Poursuivre la veille quant à l'évolution des marchés et des indicateurs de la construction afin de contenir les crises conjoncturelles en concertation avec les acteurs,
- Mettre en place un suivi des outils réglementaires activés à l'échelle communale (SMS, ER pour le logement social, STML).

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes

Partenaires :

Professionnels de l'immobilier neuf (promoteurs privés et bailleurs sociaux)

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements commencés chaque année et par période triennale à l'échelle de la Métropole, des bassins de vie et des communes ;
- Suivi de la production : nombre de logements individuels, collectifs et en résidences ; part du logement social et abordable



A2. Intervenir sur l'économie de la production pour garantir un haut niveau de production et la mixité sociale

■ 1. Éléments de contexte

Maintenir un niveau de développement soutenu, dans un contexte de marché tendu, n'est possible qu'à deux conditions :

- si les clientèles sont en mesure d'acheter ou de louer ces logements neufs,
- si l'équation économique visant à la création de l'offre est possible pour les acteurs de la production.

Les prix et les loyers s'élevant sous la tension des marchés, il est indispensable de veiller à développer une offre abordable en mixité sur les territoires pour compenser l'effet désolvabilisateur de ces hausses de prix.

Réduire les prix de sortie des opérations permet ainsi à l'offre de s'adapter à la demande, et d'élargir les cibles de clientèles potentielles.

Il s'agit de s'attaquer aux deux bouts de la chaîne :

- à la fois permettre le développement d'une offre abordable en mettant en œuvre les politiques foncières et les outils réglementaires pour garantir les potentialités de sortie d'opérations visant à la mixité sociale pour les opérateurs privés et sociaux,
- et viser une politique de réduction des coûts de fabrication des logements, afin d'endiguer les hausses des coûts.

■ 2. Objectifs de l'action

Afin de répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, il s'agira de :

- Aider les opérateurs immobiliers à accéder au foncier, dans un souci de rééquilibrage de l'offre :
 - poursuivre un niveau de partenariat et de dialogue élevé avec les acteurs locaux,
 - mettre à disposition, dans le souci de l'intérêt de la diversité des ménages, les leviers favorables au développement de nouveaux projets.
- Produire moins cher pour satisfaire davantage de ménages :
 - abaisser les coûts de production du logement, en recherchant dans les progrès techniques des sources d'économies depuis l'ingénierie de projet, les coûts de construction, et toutes les composantes pesant sur un bilan d'opération,
 - remettre le prix du logement au cœur de la politique habitat, en travaillant sur la transparence des coûts,
 - imaginer et mettre en œuvre les conditions de production d'une offre de qualité à coûts et prix maîtrisés en optimisant les leviers existant et en mobilisant des partenariats et des pratiques innovantes (procédés constructifs, formes, optimisation des ressources, ingénierie mutualisée, forme de commande publique...).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

La réponse aux besoins en logements, notamment sociaux, sera recherchée en particulier en mobilisant les leviers suivants :

Par une politique volontariste en matière d'aménagement :

- Maintenir à 20 % la contribution des opérations d'aménagement d'initiative publique et privée (ZAC, PUP, Grands tènements) à la production de l'offre de logements réalisés ;
- Définir des règles de mixité dans toutes les opérations d'urbanisme (ZAC, PUP et Grands Tènements) pour une programmation habitat équilibrée :

	Socle	À répartir
Logements PLUS, PLAI, PLS pérennes dont : - 30% minimum de PLAI (+intégration systématique de PLAI-A + réflexion sur intégration pension de famille et RS) - 30% maximum PLS sauf si logement social étudiant ou Habitat séniors)	30% si commune déficitaire 25% si commune non déficitaire et taux LLS < 40%*	10 %
Accession abordable : - BRS en priorité et sur secteurs tendus - Possibilité de PSLA (avec plafonnement du prix en zone A) ou accession sociale hors secteurs tendus	20 à 25 % selon la situation de la commune	
Habitat participatif, projets innovants		
Locatif intermédiaire		
Logements libres, avec une part maximale d'investisseurs. Il est souhaité que, sur la part de logements investisseurs, soit recherché le développement d'un investissement « responsable » (exemple des montages de type PLS-ANAH)	40 %	
Total	100 %	

*Pour les communes avec taux LLS > 40 % et QPV = programmation ad-hoc

La répartition par gamme de produits habitat de chaque opération sera définie en partenariat avec la commune afin de tenir compte de la réalité des secteurs d'implantation, des besoins de diversité sociale du territoire, notamment au regard de la loi SRU, et de l'accueil de produits spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, publics en difficultés, expérimentations....).

Par une politique foncière globale :

- Mettre en place des actions foncières différenciées en mobilisant, en accord avec les communes, les outils de la planification urbaine et les différents leviers fonciers (*lien fiche B1*).

Par des règles d'urbanisme :

- Les Emplacements Réservés (ER) en faveur du logement social permettant de destiner, en totalité ou en partie, des fonciers à des programmes de logements locatifs sociaux,
- Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) permettant d'imposer, par l'inscription d'une servitude dans les zones urbaines ou à urbaniser, qu'une part d'un programme neuf soit affectée à certaines catégories de logements ou d'hébergement, en locatif social ou PSLA ou en Bail Réel Solidaire (BRS) Le SMS peut désormais s'appliquer également lors de la création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) territorialisées en accompagnement des SMS.

Par des actions sur les coûts de production :

- Élaborer un référentiel commun sur les coûts de production entre les acteurs du logement neuf et les acteurs institutionnels ;
- Développer des expérimentations locales sur des logements à coûts maîtrisés à l'échelle d'une dizaine d'opérations ;
- Tirer parti des expériences en essayant les bonnes pratiques sur l'ensemble de la production ;
- Évaluer chaque nouvelle mesure réglementaire ou pratique locale à l'aune de son impact sur le prix de sortie du logement.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes

Partenaires :

Promoteurs et maîtrise d'ouvrage sociale (FPI, LCA-FFB, ABC HLM, UMF), Fédération du bâtiment, Ordre des Architectes, Représentants de la maîtrise d'œuvre

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Suivi de la production de logements locatifs sociaux et de BRS dans les ZAC et PUP :

- Nombre de logements locatifs sociaux programmés et BRS en ZAC et PUP par an
- Part annuelle de la programmation de logements locatifs sociaux et BRS dans les opérations d'aménagement au regard de la programmation annuelle de logements locatifs sociaux et des logements BRS de la Métropole

B

**Développer l'offre de logements
à prix abordable, selon un
principe de mixité sociale**

1.

Faciliter la production de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale



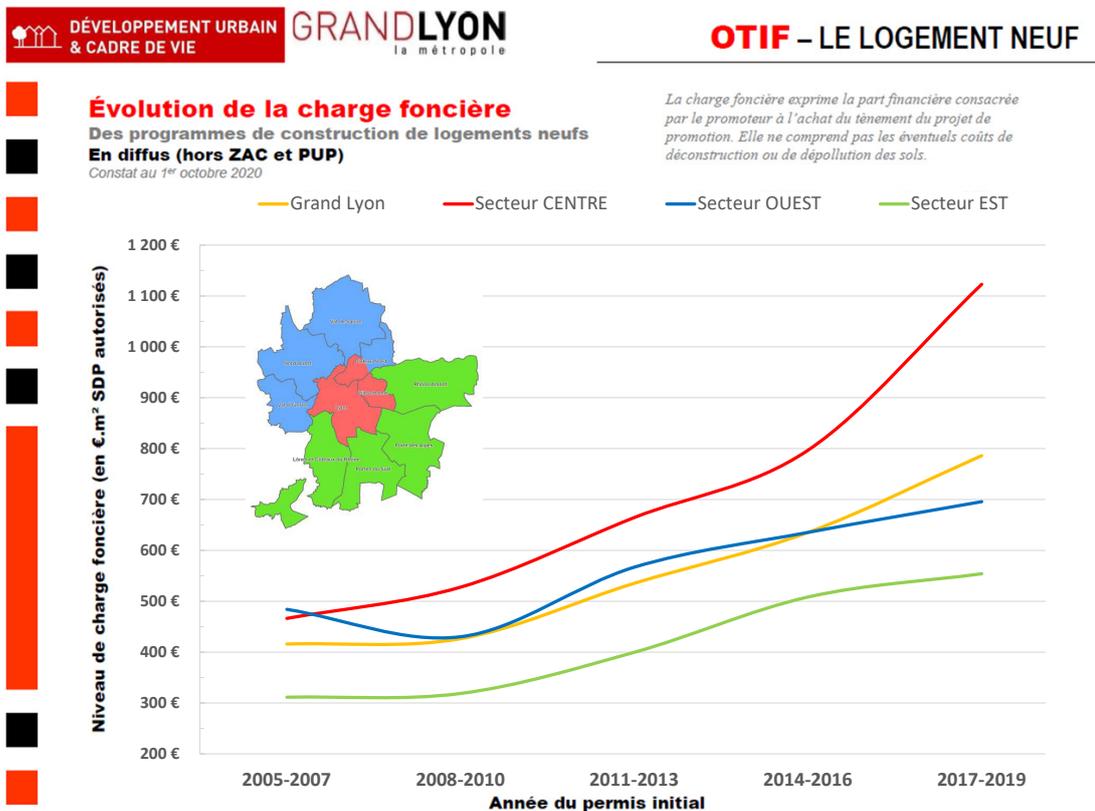
B1. Mobiliser le levier foncier au service de la production abordable

1. Éléments de contexte

Hausse du coût du foncier et de l'immobilier

La Métropole de Lyon a connu une décennie de hausse ininterrompue des prix des terrains constructibles, allant jusqu'à + 40 % sur le secteur Centre. À titre

d'exemple, l'évolution nationale du prix moyen des terrains à bâtir sur une décennie a été de + 25% (source EPTB - Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer).



Source : Métropole - OTIF

La charge foncière atteint 841 €/m² sur le secteur Centre en 2017 et 670 €/m² sur le secteur Ouest. Cette évolution a contribué à renchérir les prix immobiliers puisque le foncier est une composante majeure du coût de production. Et la perspective de cessions des logements à des prix élevés a alimenté cette hausse. Les références foncières ainsi créées ont impacté de manière importante les prix de sortie de l'immobilier dans le neuf qui ont plus que doublé depuis 15 ans. Le marché de la revente a suivi la même dynamique avec une augmentation extrêmement forte.

Difficultés des opérateurs à sortir des opérations abordables

Le coût du foncier est fréquemment mis en cause dans les difficultés récurrentes des opérateurs à produire du logement et en particulier du logement abordable. En effet, les produits abordables peinent à sortir naturellement sur les marchés les plus tendus car l'équilibre financier d'une opération sociale nécessite un foncier abordable permettant d'absorber une rentrée locative minorée.

Sur une opération en PLUS-PLAI, et afin d'assurer un équilibre financier, le bailleur doit produire ou acheter aux environs de 2400€ HT/m². Or, sur le marché de l'ancien qui propose des coûts d'acquisition beaucoup plus élevés, les opérations en acquisition-amélioration sont difficiles à sortir. Quant au neuf, le niveau de charges foncières moyen rend également problématique certaines sorties d'opérations.

L'attractivité de la Métropole lyonnaise est forte avec, en conséquence, une croissance démographique importante et qui va se poursuivre. La demande va donc se maintenir à un niveau particulièrement élevé entraînant une pression spéculative forte et le maintien d'une charge foncière élevée et des prix immobiliers importants, en particulier sur les secteurs tendus (Centre, Ouest Nord, Val d'Yzeron). Les enjeux principaux sont donc :

- le maintien d'une part de la production de logements sur le segment abordable dans un souci de rééquilibrage territorial de l'offre,
- la diversification de l'offre d'habitat sur les communes fortement dotées en logements sociaux,
- l'implication des opérateurs HLM dans la recherche foncière au côté de la Métropole,
- la recherche d'une consommation foncière raisonnée avec notamment le développement de formes urbaines économes en foncier et adaptées aux spécificités des territoires.

2. Objectifs de l'action

Plusieurs objectifs fondamentaux sous-tendent l'intervention de la Métropole de Lyon :

- Connaître les marchés locaux, fonciers et immobiliers, et leurs évolutions afin d'anticiper les difficultés des opérateurs à poursuivre leurs efforts de production ;
- Soutenir les organismes dans l'accès à la ressource foncière, tout en leur assurant les conditions d'un équilibre financier pour sortir des opérations abordables ;
- Permettre le développement :
 - du logement locatif social en veillant à leur répartition équilibrée dans les différentes communes, et ce dans le respect des objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et confirmés par la loi du 18 janvier 2013 ;
 - de l'accession abordable, notamment sur les secteurs les moins attractifs où la captation de foncier pourrait se faire au bénéfice de produits en accession abordable répondant à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat, et générateurs d'une plus grande mixité. Par accession abordable, il est entendu qu'il s'agit d'accession sociale sécurisée mise en œuvre par les bailleurs (PSLA ou accession sociale classique), les Baux Réels Solidaires ou l'Habitat coopératif.
- Inciter à la production d'une offre Habitat économe en consommation foncière.

À partir du bilan des actions menées, la Métropole a pour **objectif de développer une politique foncière qui doit permettre la mobilisation de terrains ou de biens immobiliers**, dont certains pouvant être mis à disposition à coût minoré.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Les outils de la planification urbaine :

les secteurs de mixité sociale (SMS) et emplacements réservés (ER) – cf. fiche B6

Afin d'accompagner la production d'une offre de logement abordable dans le respect des objectifs de mixité et de rééquilibrage, le PLU institue deux types de servitudes :

- Les emplacements réservés (ER) en faveur du logement permettent de destiner, en totalité ou en partie, des fonciers à des programmes de logements locatifs sociaux ou d'accession abordable ;
- Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) permettent d'imposer, par l'inscription d'une servitude dans les zones urbaines ou à urbaniser, qu'une part d'un programme neuf soit affectée à des catégories de logements abordables, en locatif social ou en accession abordable.

L'action foncière en faveur du locatif social et de l'accession abordable :

Elle doit permettre de développer des opérations abordables sur des secteurs où les opérateurs publics ne parviennent pas à capter les fonciers disponibles, généralement acquis par des acteurs privés en vue de la production de produits rentables. Le territoire d'intervention est prioritairement celui des communes visées par la loi SRU ayant un taux de logements sociaux inférieur à 25% des résidences principales. Mais, selon les opportunités repérées, une intervention sur l'ensemble des communes de la Métropole reste possible.

L'action foncière fonde son intervention sur différents outils :

- Les acquisitions dans le cadre des plans de cession de l'État et des institutionnels ;
- La mobilisation du patrimoine privé de la Métropole dont la cession peut se faire au bénéfice de la production de logements abordables quand la situation le permet ;
- La préemption peut également permettre de capter des biens par le biais du Droit de Préemption Urbain (DPU). La Loi ALUR a d'ailleurs assez largement étendu le champ d'application du DPU élargissant ainsi le périmètre des biens pouvant être préemptés ;
- La captation de biens, par acquisition amiable (notamment dans le cadre d'un partenariat avec les porteurs d'affaire) ou expropriation dans le cadre de Déclarations d'Utilité Publique (DUP).

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

- une revente du bien en pleine propriété à l'organisme qui développera une opération en locatif social ou en accession abordable, voire en mixité ;
- La conclusion d'un bail emphytéotique de longue durée (55 à 65 ans), cette option ne valant que pour la production de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI en priorité). La Métropole confie, durant le bail, l'exploitation et l'entretien de l'immeuble à un bailleur social. En contrepartie, ce dernier paie un droit d'entrée fixé à 50% de la valeur immobilière du bien. Un loyer est également versé durant le bail, à l'euro symbolique les premières années et un loyer capitalisé les dernières années du bail.

Afin de garantir l'efficacité du bail sur les zones les plus tendues, cet outil est ajusté avec :

1. La possibilité d'un droit d'entrée minoré inférieur à 50% :

- Sur les communes en déficit au regard de la Loi SRU et qui connaissent une valeur foncière très élevée. La charge foncière représentant environ 46% du coût total d'une opération, une acquisition à un niveau trop important empêche tout équilibre financier, notamment pour le locatif social. Sur les communes concernées, l'abaissement du droit d'entrée à un niveau inférieur à 50% pour toute opération de + de 5 logements pourra être étudié sur proposition de la Métropole ;
- Pour les projets d'habitat familial spécifique qui se situent surtout au sein de petits immeubles dans des opérations coûteuses. Là aussi, l'abaissement du droit d'entrée est nécessaire dans la plupart des cas ;
- Pour les opérations qui s'inscrivent dans un objectif de Lutte contre l'Habitat indigne (LHI). Le coût de rénovation de ces immeubles est extrêmement élevé et contraint à des droits d'entrée minorés pour permettre une rénovation globale et une sortie en locatif social.

2. L'ouverture des baux aux PLS :

L'ouverture aux PLS n'est intéressante que pour des petits logements qui permettent de proposer une charge foncière supplémentaire. Ainsi, il est proposé d'étudier l'ouverture aux PLS uniquement pour du logement social étudiant sur les secteurs qui peuvent correspondre aux attentes de ce type de public cible, notamment en centralité. Cette ouverture se fera sur proposition de la Métropole.

L'application de règles de mixité dans les opérations publiques : cf. fiche A2

Les opérations publiques concourent à environ 20% de la production des logements sociaux de l'agglomération, elles constituent donc un levier foncier important. À ce titre, leur programmation Habitat doit s'inscrire dans le respect des objectifs du PLU-H et répondre à des règles de mixité :

	Socle	À répartir
Logements PLUS, PLAI, PLS pérennes dont : - 30% minimum de PLAI (+ intégration systématique de PLAI-A + réflexion sur intégration pension de famille et RS) - 30% maximum PLS sauf si RSE ou Habitat séniors)	30% si déficitaire 25% si non déficitaire avec taux LLS < 40% (programmation ad hoc si taux LLS > 40%)	10 %
Accession abordable : - BRS en priorité - Possibilité de PSLA (avec plafonnement du prix en zone A) ou accession sociale	20 à 25 % selon la situation de la commune	
Habitat participatif, projets innovants		
Locatif intermédiaire		
Logements libres	40 %	

L'exigence d'une prospection foncière réalisée par les bailleurs :

La poursuite de l'atteinte d'un haut niveau de production en matière de logement social suppose que soient mobilisés l'ensemble des partenaires dont les bailleurs sociaux en propre. L'objectif est qu'ils assurent une partie de leur approvisionnement en foncier aux côtés de l'action de la Métropole de Lyon. En effet, la production de foncier destiné à répondre aux objectifs de production du logement social ne peut incomber qu'à la seule Métropole.

Si la question du prix du foncier représente une difficulté majeure pour les bailleurs sociaux, ils disposent néanmoins de plusieurs leviers d'intervention :

- Conforter ou développer une capacité de prospection foncière, de négociation et d'action foncière en propre, de manière à alimenter leur portefeuille d'opérations : développement de services fonciers en interne, développement de

coopérations entre organismes, développement de réseaux et de partenariats avec d'autres opérateurs de l'action foncière ;

- Conduire des opérations d'aménagement pour générer leur propre foncier ;
- Capitaliser sur leur savoir-faire pour poursuivre les interventions dans le cadre d'opérations en acquisition-amélioration ;
- Analyser les potentialités de densification de leur patrimoine existant, en concertation étroite avec les communes et la Métropole.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes

Partenaires :

État, ABC HLM et bailleurs sociaux, Foncière Solidaire du Grand Lyon, autres OFS, opérateurs du parc privé

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Planification :

- Nombre de communes disposant de SMS et nombre de logements locatifs sociaux financés sur secteurs SMS

Action foncière :

- Bilan annuel de l'action foncière de la Métropole : nombre de biens captés (par acquisitions amiables, préemption) ; nombre de logements produits ; budget engagé ; localisation

Opérations publiques :

- Part annuelle de la programmation de logements locatifs sociaux et BRS dans les opérations d'aménagement au regard de la programmation annuelle de logements locatifs sociaux et des logements BRS de la Métropole



B2. Favoriser une offre en accession abordable

1. Éléments de contexte

L'agglomération lyonnaise connaît depuis deux décennies une hausse continue des prix de vente qui ont plus que doublé depuis 15 ans.

PRIX DE VENTE	Prix moyen Grand Lyon €/m ²	Tendance en %	Part des prix < 2 800 €/m ² *	Prix moyen Ville de Lyon €/m ²
2016	3 875	+4,2 %	31 %	4 569
2017	3 977	+2,6 %	28 %	4 814
2018*	4 102	+3,1 %	23 %	5 101
2019	4 402	+7,3 %	16 %	5 560
2020	4 574	+ 3,9 %	13 %	5 638
2021	4 894	+7%	5%	6 043
2022	4 884	+1,8%	7%	5 828

En euro par m² de surface habitable hors stationnement, hors vente en bloc

* des accédants

Si les prix ont augmenté de manière importante, l'évolution s'est aussi faite de manière différenciée entre communes de la Métropole, accentuant des mécanismes d'inégalité territoriale. Certains secteurs se distinguent par une très forte augmentation et un niveau de prix particulièrement élevé : conférences territoriales des maires Ouest Nord, Val d'Yzeron et Centre.

Au regard du contexte particulièrement tendu du marché libre, le développement, sur l'ensemble de son territoire, d'une offre de logements durable et à des prix abordables est un enjeu majeur pour la Métropole afin de permettre aux ménages à revenus modestes et intermédiaires d'accéder à la propriété. Les besoins sont importants et leur satisfaction permettrait d'assouplir les tensions sur les parcs locatifs, en favorisant des trajectoires résidentielles aujourd'hui grippées.

Le soutien à l'accession abordable permet en particulier aux locataires des logements sociaux d'accéder à la propriété, ce qui constitue un parcours ascendant, et ainsi libérer de l'offre locative dans un contexte où la mobilité au sein du parc social est insuffisante pour répondre à la demande.

L'accession abordable recouvre :

1/ L'accession durablement abordable via les Baux Réels Solidaires (BRS) produits par des organismes de Foncier Solidaire (OFS)

Instaurés par la loi ALUR, les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des structures à but non lucratif qui proposent un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété. Pour rendre le prix des logements durablement abordable, ce modèle repose sur une dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le sol, propriété de l'OFS. Les ménages se portent acquéreurs de logements via un Bail Réel Solidaire (BRS) : ils paient une redevance mensuelle à l'OFS pour la location du foncier et remboursent leur emprunt immobilier. Lors de la revente, le prix des logements est encadré dans une logique anti-spéculative.

Afin de soutenir l'accession durablement abordable, la Métropole a porté la création d'un OFS : la Foncière Solidaire du Grand Lyon, créée en 2019, avec cinq autres membres fondateurs : Action Logement, la Banque des territoires et les 3 offices publics de l'Habitat métropolitains : Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat et Est Métropole Habitat.

D'autres OFS existent également sur l'agglomération : ORSOL et des OFS hébergés par des bailleurs sociaux.

2/ L'accession abordable sécurisée ou accession sociale développée par les bailleurs (produit PSLA ou accession sociale classique) qui se caractérise par trois éléments :

- Une vente à un prix plafonné annuellement par décret ;
- Une vente réservée à des ménages sous plafonds de ressources ;
- La proposition des trois dispositifs de sécurisation des ménages dans leur accession :
 - La garantie de relogement si le ménage vendeur est toujours sous plafond de ressources ;

- La garantie de rachat du logement par le bailleur si le vendeur ne trouvait pas preneur ;
- La garantie « revente » du logement avec un prix minimal de rachat pendant une durée fixée.

3/ Les logements libres mis en vente à un niveau inférieur aux plafonds de l'accession sociale

Pour mémoire, ci-dessous les plafonds concernant les BRS et l'accession sociale.

Lyon et Villeurbanne sont en zone A, le reste de l'agglomération en zone B1.

Plafonds de ressources annuels des ménages en 2023 (source : ANIL)

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B
1	32 562	24 683
2	45 586	32 914
3	52 099	38 072
4	59 263	42 187
5 et +	67 600	46 291

Plafonds de prix de vente de l'accession sociale (en € HT/m² de surface utile) en 2022 (source : ANIL)

Zone	Abis	A	B1	B2	C
plafond en € HT/m ²	4 906	3 717	2 977	2 598	2 272

■ 2. Objectifs de l'action

L'objectif est de produire 1000 Baux Réels Solidaires par an sur l'agglomération et de soutenir l'accession sociale en particulier sur les secteurs les plus tendus.

Sur le marché privé, en 2020, seulement 15% des ventes se situent à un niveau de prix inférieur à 2800 €/m² TTC SHAB. L'objectif est de maintenir ce socle, c'est-à-dire de conserver une part de la production privée dans le champ de l'accession abordable.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par la mise en place d'outils réglementaires :

- Intégration du PSLA et/ou du BRS dans les secteurs de mixité sociale (SMS) ;
- Création d'emplacements réservés (ER) pour le PSLA et/ou le BRS .

Par la mobilisation des opérations d'aménagement de l'action foncière :

- Soutien à la production d'accession abordable dans les opérations d'urbanisme (*lien fiche A2*) ;
- Mobilisation de l'action foncière de la Métropole au bénéfice de l'accession abordable (*lien fiche B1*) ;
- Expérimentation de conditions de conception et de construction innovantes (*lien fiche B5*).

Par le renforcement du partenariat :

- En complément des outils réglementaires, élaboration d'une cartographie incitative pour inciter et accompagner les partenaires (bailleurs sociaux, promoteurs et communes) à développer cette offre, là où elle est le plus attendue ;
- Mobilisation des fonciers propriétaires des bailleurs sociaux pour produire, en densification raisonnée, de l'accession abordable.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Foncière Solidaire du Grand Lyon, autres OFS, Bailleurs sociaux, ABC HLM, promoteurs, FPI et LCA-FFB, communes

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Suivi annuel du nombre de logements produits en BRS, accession sociale (PSLA ou accession sociale classique) / Intégration de ces indicateurs dans l'Observatoire partenarial de l'Habitat ;
- Analyse de la production selon la modalité : opération d'aménagement, action foncière, outils réglementaires ;
- Suivi annuel des ventes de logements par gamme de prix et positionnement de l'offre abordable dans l'offre globale.



B3. Organiser les ventes de logements HLM

1. Éléments de contexte

La Métropole de Lyon est compétente en matière d'aliénation des biens depuis 2016.

En 2018, la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN, promulguée le 24 novembre, a introduit différentes dispositions visant à faciliter la vente HLM :

- Un rôle central accordé aux Conventions d'Utilité Sociales (CUS) dans la stratégie de vente des organismes et le dialogue avec les collectivités : la signature de la CUS vaut autorisation de vendre les logements mentionnés dans cette dernière (durée d'une CUS : 6 ans). La procédure de vente au fil de l'eau subsiste toutefois en complément du plan de vente annexé à la CUS.

- Un assouplissement des modalités de mise en vente sur différents aspects :

- Les prix de vente : ils ne sont pas nécessairement inférieurs à l'estimation France Domaine. C'est l'organisme qui fixe le prix, notamment en fonction de sa connaissance des dynamiques du marché. Les opérateurs prendront également en compte l'état du bâti et l'occupation dans la fixation des prix.

- Le vendeur des logements : la possibilité est ouverte de créer des sociétés de vente d'HLM, dont l'unique objet est d'acquérir des biens immobiliers appartenant à des organismes d'HLM en vue de la vente de ces biens, ceux-ci continuant à être gérés le temps de leur vente par lesdits organismes d'HLM

- Les acquéreurs des logements :

- la vente en bloc à des personnes morales est autorisée

- un organisme HLM peut vendre tout logement à un autre organisme HLM, une SEM, un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion, un office foncier solidaire sans condition d'ancienneté, d'habitabilité ou de performance énergétique. Cette vente ne nécessite pas de demande d'autorisation mais une simple déclaration

- les modalités pour l'accédant : un contrat de location-accession est possible

- Des modifications relatives au décompte SRU

- Les logements locatifs sociaux vendus à occupants sont désormais comptabilisés sur une période de 10 ans et non sur une période de 5 ans.

Les logements qui ne seront pas vendus en tant que tel à leurs occupants seront, pour leur part, décomptés au titre du SRU pour une période de 5 ans.

Ces trois mesures visent à faciliter la vente HLM pour permettre aux bailleurs de générer des fonds propres destinés à financer la production de nouveaux logements et les interventions attendues des bailleurs, réhabilitations, opérations de renouvellement urbain.

Malgré ces mesures visant à faciliter la vente HLM, la Loi a prévu que les communes déficitaires en logements locatifs sociaux bénéficient d'un droit de veto. L'avis conforme du maire est donc requis préalablement à toute mise en vente, et, en cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée. Par ailleurs sur ces communes, 50 % des recettes des ventes devront être fléchées prioritairement vers des investissements réalisés sur la commune, puis vers l'intercommunalité de rattachement si la commune l'accepte et enfin au département.

À l'échelle du territoire de la Métropole de Lyon, l'augmentation du nombre de vente HLM interroge la politique de l'habitat et du logement à plusieurs titres :

- Gérer la distorsion entre l'objectif d'augmentation de l'offre de logement locatif social pour respecter le taux SRU et la mise en vente du patrimoine HLM.

- Favoriser l'accession abordable tout en ne générant pas de copropriétés fragiles - voire dégradées à terme -.

- Conserver un patrimoine à bas loyer dans l'offre existante pour répondre aux objectifs d'attribution hors QPV des ménages les plus précaires - qui ne

peuvent accéder à l'offre neuve au regard de leurs taux d'effort - .

Dans le même temps, la vente HLM peut :

- Favoriser la diversification de l'offre d'habitat sur des secteurs déjà fortement pourvus en logement locatif social.
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages locataires.
- Permettre le développement d'une offre d'accession abordable dans un marché à tendance haussière.

Si la vente HLM est devenue un des outils de la politique locale en matière d'habitat et de logement, elle recouvre beaucoup d'enjeux. C'est la raison pour laquelle, la Métropole de Lyon a souhaité piloter cette question à l'échelle d'agglomération et mettre en œuvre une stratégie pour instruire les demandes de mises en vente à la fois dans le cadre de l'élaboration des CUS mais également les demandes de mise en ventes au fil de l'eau.

■ 2. Objectifs de l'action

L'objectif de la Métropole de Lyon est de construire une méthode qui permette à la fois de :

- dessiner un cadre lisible et appréhendable par l'ensemble des partenaires
- construire un cadre équitable :
 - entre les bailleurs (pour éviter le phénomène « premiers arrivés, premiers servis »)
 - entre les communes (éviter un « report » de la vente sur certaines communes en raison d'un refus systématique sur d'autres)
- accompagner les bailleurs dans la mise en vente de leur patrimoine

Au regard de ces enjeux, le fonctionnement des autorisations d'aliénation au fil de l'eau ne paraît pas opportun. En effet, les décisions prises sur des adresses au fur et à mesure ne permettent pas de construire une vision consolidée de la vente HLM et de ses impacts sur les politiques locales de l'habitat. C'est pourquoi la Métropole de Lyon a souhaité organiser le suivi des ventes HLM via une programmation tous les 2 ans dont le fonctionnement est le suivant :

- remontée et centralisation des projets de mises en vente des bailleurs soumis à autorisation de la Métropole,
- instruction métropolitaine et recueil de l'avis des communes, négociations et validation finale,
- porter à connaissance des bailleurs des ventes autorisées

Ce fonctionnement en programmation permet la constitution d'un plan de vente qui donne de la visibilité à la fois aux bailleurs et aux collectivités sur les ventes qui seront engagées sur le territoire.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

L'instruction métropolitaine est réalisée adresse par adresse, en tenant compte des critères suivants :

- La situation de la commune : non SRU / SRU / carencée
- Le taux SRU de la commune/du quartier
- La situation géographique du patrimoine : QPV / QVA / quartier attractif ou non
- Les « pertes » de logements sociaux à venir et impactant le taux SRU (démolitions liées au renouvellement urbain, notamment)
- La qualité du patrimoine et les travaux prévus par le bailleur en amont de la vente
- Le devenir de l'opération d'accession (risques, occupation...)

Il est tout de même à noter que les bailleurs s'engagent à vérifier eux-mêmes ces deux derniers critères avant de proposer un bien à la vente. Cet engagement s'est d'ailleurs formalisé dans le cadre d'une Charte d'engagement sur la vente construite par ABC-HLM.

L'instruction permet d'émettre 4 types d'avis sur les adresses :

Validation pour vente à occupant

- Pas de difficultés repérées, ni territorialement, ni au niveau de l'état de l'immeuble
- Intérêt en termes de parcours résidentiel pour les ménages

Validation sous réserve de limiter la vente : 50% des logements de la résidence par défaut, choix d'un bâtiment, d'une allée ou d'un étage, le cas échéant, décidé avec le bailleur.

- Mises en vente massives sur un même programme
- Limiter le risque de copropriété fragile, notamment secteurs Politique de la Ville

Validation pour vente en Bail Réel Solidaire

- Patrimoine de qualité, rare et difficile à reconstituer sur secteur tendu (ex de la maison individuelle ou des logements en diffus sur la presqu'île)
- Taux SRU < 25%

Refus strict pour maintien en LLS

- Taux SRU bas et peu de production sociale
- Résidence où le risque de copropriété fragile est élevé

Un travail est ensuite engagé avec les communes afin de construire un avis partagé des collectivités sur les adresses proposées à la vente par les bailleurs sur leurs territoires.

Par ailleurs, la Métropole de Lyon travaille à l'élaboration d'un module « vente HLM » dans le cadre de l'observatoire partenarial local de l'habitat. Cet outil permettra de recenser, localiser les mises en vente HLM autorisées, et suivre l'avancement des ventes année par année.

Cet outil pourrait permettre à terme d'avoir des données plus qualitatives notamment sur les questions de prix de vente et le profil des ménages acquéreurs – sous réserve des possibilités d'exploitation des données /CNIL–.

La mise à jour annuelle de cet outil permettra d'alimenter les instances de gouvernance et d'orienter/réorienter la stratégie métropolitaine en matière de vente HLM. Elle pourra servir aussi aux bailleurs sociaux dans le choix des adresses à mettre en vente.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet

Métropole de Lyon

Partenaires

Bailleurs, ABC HLM, communes, État

La vente HLM fait l'objet de 2 instances de gouvernance :

- Avec les communes: 1 « comité de pilotage habitat », 1X/an
- Avec les bailleurs et ABC HLM : 1 comité de pilotage, 1X/an

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Mise en place d'un outil de suivi des ventes HLM dans le cadre de l'observatoire partenarial de l'habitat
- Nombre annuel de LLS autorisés à la vente et nombre de LLS vendus par les bailleurs sociaux, avec une répartition par bailleur social
- Effort annuel de production de chaque bailleur au regard du volume de logements vendus : nombre de logements locatifs sociaux financés par la Métropole et nombre de LLS financés par bailleur



B4. Accompagner le développement du parc de logements locatifs intermédiaires institutionnel

1. Éléments de contexte

En 2013, dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, le législateur a créé le statut du logement locatif intermédiaire (LLI) pour répondre au double enjeu :

- D'accélération de la production de logements. L'objectif fixé de 500 000 nouveaux logements par an ne peut se faire sans une composante institutionnelle ;
- De rotation dans le parc social en créant une opportunité de logements locatifs aux loyers inférieurs au prix du marché, un segment complémentaire dans le choix résidentiel.

Les territoires prioritaires de développement sont les zones très tendues où l'écart entre les loyers en logement locatif social et les logements libres se creuse et où l'accès à la propriété est rendu difficile par son coût. Dans ces secteurs, les classes moyennes (key-workers notamment) éprouvent des difficultés à se loger et sont contraintes de s'éloigner toujours davantage de la centralité, générant d'importantes migrations pendulaires.

Conditions de mise en œuvre

En contrepartie de dispositions fiscales, le logement intermédiaire doit être mis en location à un niveau de loyer plafonné et réservé à des ménages sous conditions de ressources. Le plafond de loyer et les conditions de ressources des ménages sont fixés chaque année par le législateur.

Le logement locatif intermédiaire peut être développé :

- En offre neuve ;
- Par de la transformation de bureaux en logements.

Les opérations de logements locatifs intermédiaires doivent intégrer une quote-part de logement locatif social (25 % de la surface habitable) sauf :

- Dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux ;

- Dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

Le LLI peut être développé sur tout le territoire sauf dans les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence (au titre de l'article L.302-9-1 du CCH).

Les propriétaires institutionnels de LLI ont la possibilité de vendre 50 % des logements à leurs occupants dès la 11^e année et la totalité des logements dès la 16^e année. Les locataires n'ont pas l'obligation de se porter acquéreurs de leurs biens et bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux.

Les acteurs de la production du LI

Le logement locatif intermédiaire institutionnel est produit par deux types d'acteurs qui bénéficient d'un régime fiscal particulier :

- Les **investisseurs institutionnels** : TVA réduite (10 % sous condition de logement social pour les programmes neufs), exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), et loyers plafonnés (le LLI) ;
- Les **baillleurs sociaux** à qui l'État a permis de créer des filiales dédiées à la production du LLI (avec un principe d'étanchéité des fonds entre organisme HLM mère et filiale dédiée au logement intermédiaire). Ils bénéficient des mêmes dispositifs fiscaux que les investisseurs institutionnels.

Les particuliers disposent également d'un dispositif d'aide à l'investissement locatif qui offre une réduction d'impôt en contrepartie de l'engagement de louer pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer inférieur de 20 % aux prix du marché, il s'agit du dit dispositif Pinel.

À noter qu'en 2021, la loi de finances introduit de nouvelles dispositions en supprimant l'agrément préalable. Il instaure dans le même temps une obligation déclarative des opérations de LLI, afin d'en prévoir le suivi et le contrôle.

■ 2. Objectifs de l'action

Sur le territoire de la Métropole de Lyon, les enjeux sont essentiellement de deux ordres :

Développer une offre locative plus accessible et plus qualitative pour les ménages

La tendance haussière des coûts d'accès au logement dans la Métropole de Lyon rend compliqué l'accès aux logements pour les ménages de l'agglomération. Les communes du centre de l'agglomération sont particulièrement concernées par ce phénomène. Mais le haut niveau du coût du logement touche aussi les communes plus périphériques : à la fois les communes de l'est bien desservies en transport en commun et sur lesquelles les zones d'emplois attirent les actifs et sur les communes de l'ouest dont le marché immobilier tendu et la rareté de l'offre locative favorisent un coût du logement élevé.

Par ailleurs, on observe sur la Métropole de Lyon une forte demande en logement locatif social. En 2020, 70 589 ménages étaient en attente d'un logement social. La production de LLI, en créant une nouvelle étape dans le parcours résidentiel, devrait permettre de favoriser la sortie du logement locatif social de certains ménages et ainsi permettre l'entrée dans le logement locatif social des ménages en attente.

Développer une offre en accession plus abordable que le marché du libre

Le modèle économique du LLI repose sur l'autorisation de vendre des logements dès la 11^e année. N'étant pas tenu par l'estimation France Domaine, le propriétaire n'a pas d'obligation en matière de prix de vente. Toutefois la vente à occupant nécessite de calibrer le prix de vente à la capacité financière des locataires en place. C'est ce mécanisme qui laisse penser que l'offre de LLI en vente peut se situer majoritairement en dessous des prix de marché du libre.

Ainsi, la Métropole de Lyon peut, dans un contexte de marché tendu, trouver un intérêt à développer un produit logement qui réponde aux besoins des salariés, facilite leur installation sur le territoire et garantisse leur qualité de vie.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Suite à la suppression du dispositif d'agrément, la Métropole de Lyon souhaite se doter d'une stratégie de développement de ce produit pour s'assurer :

- D'une production conforme aux besoins du territoire ;
- D'une gestion adaptée du patrimoine et notamment de son objectif de fluidification du parc social ;
- D'une offre d'accession qui réponde, dans le temps, aux enjeux de la collectivité notamment s'agissant du caractère abordable lors de la vente.

Cette stratégie trouvera sa traduction dans une convention multi-partenariale. Cette dernière fera l'objet d'un suivi dans le cadre de l'instance de gouvernance annuelle et devra également permettre de suivre la production du logement intermédiaire sur l'agglomération, à la fois en terme quantitatif (nombre de logements produits) mais aussi d'un point de vue qualitatif (localisation, niveau de loyer pratiqué, public-cible, occupation, rotation...).

Dans les secteurs tendus, la Métropole de Lyon poursuit son accompagnement du développement du logement intermédiaire en identifiant, dans les opérations d'aménagement, une quote part de l'offre de logement à développer en logement intermédiaire.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, aménageurs, FPI, bailleurs sociaux, opérateurs spécialisés dans le développement du logement intermédiaire

Une instance de pilotage est prévue une fois par an. Elle réunit la Métropole de Lyon et les principaux opérateurs qui développent du LI. Les communes du secteur Centre qui accueillent principalement l'offre intermédiaire pourraient être associées à cette instance.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements intermédiaires produits par les acteurs institutionnels chaque année
- Localisation de la production de logements intermédiaires sur l'agglomération
- Nombre de logements intermédiaires vendus par les acteurs institutionnels chaque année



B5. Favoriser l'innovation : habitat participatif et alternatives aux produits d'habitat traditionnels

1. Éléments de contexte

Définitions :

L'habitat participatif est ainsi défini par la Loi ALUR – article L 200 – 1 :

« L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de **participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun**, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. ... Il favorise la **construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.** »

L'habitat participatif répond ainsi aux besoins et aux désirs des citoyens qui recherchent des alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'utilisateur au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. Par les qualités qu'il porte en lui et les valeurs qu'il met en application, l'habitat participatif répond à des enjeux relevant aussi de l'intérêt général : lutte contre l'isolement, entraide et solidarité, insertion des publics séniors ou en exclusion, mixité sociale, loyer abordable corrélé à un engagement dans un projet collectif...

L'Habitat participatif peut se décliner de différentes manières avec des montages juridiques distincts mais le principe est que le choix relève uniquement des habitants. Le projet peut être porté par des sociétés d'attribution, des SCI ou enfin des coopératives d'habitants (relevant de la Loi 1947 ou de la Loi ALUR).

Focus sur l'Habitat coopératif

Les coopératives d'habitants constituent un montage particulier et la forme la plus ambitieuse de l'Habitat Participatif. C'est aussi le type de projet que la Métropole souhaite soutenir de manière forte en portant son développement sur les opérations d'aménagement et les actions foncières qu'elle mène.

L'Habitat coopératif se caractérise par les éléments spécifiques suivants :

- Un principe de propriété collective et un bien immobilier non spéculatif ;
- Une mixité des publics ;
- Des loyers durablement abordables et des charges maîtrisées par la recherche de projets économes en énergie, et respectueux de l'environnement ;
- Un projet collectif et autonome, par et pour les habitants qui s'engagent autour des valeurs suivantes : implication de tous sur le projet, démocratie (1 personne = 1 voix), décisions collectives.

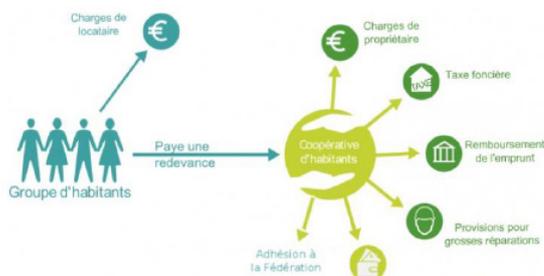
La mise en œuvre opérationnelle est la suivante :

Un groupe d'habitants se constitue en coopérative d'habitants. Détenteur de parts nominales et indépendantes de la valeur du bien, il apporte son financement à la coopérative, qui contracte également un emprunt devient propriétaire des logements pour lesquels elle a été créée.

Approche du coût d'exploitation réel d'un immeuble et de la répartition des charges : le groupe d'habitants paye les charges relevant des locataires et verse une redevance à la coopérative d'habitants. Cette dernière paye les charges relevant du propriétaire, la taxe foncière ; elle rembourse l'emprunt contracté et fait des provisions pour grosses réparations.



Coût d'exploitation réel de l'immeuble



Bilan

Depuis 2006, la Métropole de Lyon apporte son soutien aux initiatives privées d'habitat coopératif, et en 2011, la Métropole a signé la Charte Nationale de l'habitat participatif.

Son engagement aux côtés de la Ville de Villeurbanne, de Rhône Saône Habitat et d'Habicoop a permis de voir se concrétiser le premier projet de coopérative d'habitants en France à Villeurbanne : le Village vertical dans le cadre de la ZAC Maisonneuve.

À ce jour, 4 projets ont été livrés et ont permis la production de 49 logements :

- Village Vertical à Villeurbanne : 14 logements ;
- Chamarel à Vaulx-en-Velin : 16 logements ;
- Le groupe du 4 mars à la Croix Rousse, Lyon 4 : 13 logements ;
- Le Moulin à Lyon 7 : 6 logements.

* Oasis à Saint-Priest, portée par une association et Est Métropole Habitat 40 logements dont 20 T2 séniors coconçus avec les habitants.es

Par ailleurs projets sont en cours :

- 2 projets à Lyon 7ème dans la ZAC des Girondins
- Lyon 9ème, la Sauvegarde
- Villeurbanne, ZAC Gratte Ciel
- Oullins, La Saulaie
- Saint-Fons, Arsenal Carnot Parmentier

2. Objectifs de l'action

La Métropole souhaite :

- Produire du logement abordable non spéculatif ;
- Permettre à des initiatives à la marge de la promotion immobilière de se développer en apportant un soutien aux groupes d'habitants ;
- Soutenir les opérations en habitat participatif pour atteindre progressivement un rythme de 5 opérations/an.

3. Modalités de mise en œuvre

La Métropole soutient le développement de projets en Habitat Participatif en :

- accompagnant la création de la Fabrique de l'habitat dont membres de la Fabrique (Habicoop, Cohab'titude, Cap Habitat coopératif, Habitat et Partage, Cologis notamment), dont l'objectif est d'informer, sensibiliser et accompagner des groupes d'habitants dans la construction de leurs projets (projet social, environnemental, statut juridique et maîtrise d'ouvrage choisie)

- contribuant à la sortie de projets en habitat coopératif par l'apport de fonciers dans le cadre:
 - des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Métropole
 - de l'action foncière et notamment cession des biens métropolitains,

Le foncier fera l'objet d'une minoration pour les projets en habitat coopératif. Celle-ci sera déterminée au regard de la constitution du groupe d'habitants. En effet, la Métropole n'a pas souhaité imposer une part minimale de ménages sous plafonds de ressources PLS Accession au sein des coopératives d'habitants, mais seuls les logements à destination des ménages sous plafond de ressources PLS pourront faire l'objet d'une minoration foncière.

- apportant des garanties d'emprunt pour les coopératives d'habitants en lien avec les communes.

4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

La Fabrique de l'habitat participatif

Associations type Habicoop AURA

Communes

5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de projets en cours et nombre de logements
- Localisation des projets
- Montant des redevances
- Recherche de mixité : intégration de logement locatif social et ménages sous plafond de ressources PLS Accession

2.

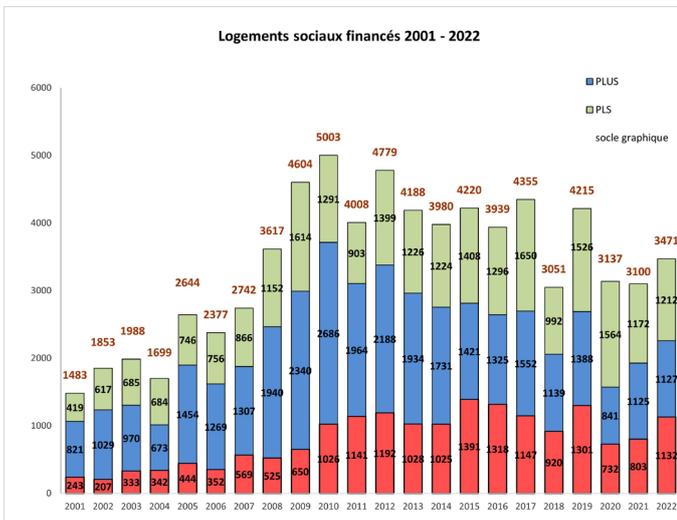
Porter un effort particulier sur la production de logements locatifs sociaux selon un principe de mixité sociale et de solidarité territoriale



B6. Produire du logement locatif social et mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU

1. Éléments de contexte

La Métropole de Lyon a financé en moyenne 4003 logements sociaux par an depuis 2009 soit un peu plus de 56 000 logements sociaux entre 2009 et 2022 inclus.



Si la production a été très soutenue en particulier depuis 2008 (développement des Secteurs de Mixité Sociale), la pression demeure toutefois forte et l'on compte plus de 70 000 demandeurs à ce jour. Le développement du logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS) reste donc un enjeu majeur afin de répondre aux besoins des habitants actuels de la Métropole ainsi que ceux des nouveaux habitants.

Au-delà du volet quantitatif, le développement de cette offre sociale doit aussi répondre à un principe de solidarité territoriale afin de garantir la mixité sociale et de répondre aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.

Afin de développer une offre adaptée sur les communes où le potentiel de construction est faible, l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU doit être recherchée par d'autres leviers que la construction neuve :

- Encourager l'acquisition par les bailleurs de logements dans le parc existant (*lien fiche B7*) ;
- Favoriser le développement du conventionnement privé (*lien fiche B8*).

La gamme des logements sociaux à développer devra être adaptée aux différents publics qu'accueille la Métropole, et aux différentes étapes de la vie.

Il s'agit de répondre aux besoins émergents et non satisfaits : familles avec enfants ayant besoin de grands logements, mais aussi petits ménages, dont les demandes se multiplient.

Outre le logement dit « familial », l'offre devra couvrir les besoins en :

- Résidences sociales, pensions de famille ;
- Foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ;
- Résidences étudiants et résidences temporaires pour actifs ;
- Habitat spécifique (*lien fiches D2, D3, D4, D7 et D9*).

Et ce afin de répondre aux besoins non ou mal couverts pour des publics « prioritaires » identifiés dans le PLALHPD (*lien fiche D12*).

2. Objectifs de l'action

Maintenir la production annuelle à un niveau élevé et viser le financement de 5000 logements locatifs sociaux d'ici 2026 en augmentant l'effort de construction de manière progressive et continue :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Volume de production LLS	4000	4200	4400	4600	4800	5000

- Cet objectif annuel se répartit de la manière suivante :
 - 30 % en PLAI ;
 - 40 % en PLUS ;
 - 30 % en PLS ;
- Parmi les 5000 logements sociaux financés, les objectifs par types de produits sont les suivants :
 - 630 logements sociaux étudiants ;
 - 150 logements familiaux spécifiques ;
- Les objectifs de ventilation géographique, selon les problématiques de développement liées aux profils des communes, sont les suivants :
 - Centre : 50 % ;
 - Est : 20 % ;
 - Ouest : 30 %.
- Concernant les typologies des logements familiaux à produire (hors résidences et foyers) couplées aux produits, les objectifs sont les suivants :
 - 15% de T1, T1 bis ou T2 compact en privilégiant du PLAI
 - 15% de T2 classique en PLUS PLAI ou PLS
 - 10% de T5 et +

S'agissant de la superficie des logements, il est souhaité que soient respectées des surfaces minimales selon leur typologie, comme précisé dans la grille de surfaces reportée dans la fiche A1.

- La production devra être orientée géographiquement en priorité sur les communes SRU et celles identifiées comme polarités dans le cadre du SCOT.

Les objectifs de production sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU. Pour les communes déficitaires aux sens de l'article 55 de loi SRU, les objectifs sont fixés par l'État en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

Pour les autres communes, les objectifs sont fixés par la Métropole en lien avec les communes en fonction des besoins et des capacités foncières disponibles.

Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les 3 ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat.

Au vu du bilan et des objectifs définis par l'État dans le cadre du bilan SRU, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

3. Modalités de mise en œuvre

Par la contribution des opérations d'aménagement d'initiative publique ou privée, ZAC, PUP et Grands Tènements :

- Définir des règles de mixité pour une programmation Habitat équilibrée (lien fiche A2) :

	Socle
Logements PLUS, PLAI, PLS pérennes dont :	30% si déficitaire
- 30% minimum de PLAI (+ intégration systématique de PLAI-A + réflexion sur intégration pension de famille et RS)	25% si non déficitaire
- 30% maximum PLS sauf si RSE ou Habitat séniors	avec taux LLS < 40% (programmation ad hoc si taux LLS > 40%)

La répartition par gamme de produits habitat (logements locatifs sociaux, accession abordable dont Baux Réels Solidaires (BRS) et accession sociale, locatif intermédiaire, locatif privé et accession libre) de chaque opération sera définie en partenariat avec la commune afin de tenir compte de la réalité des secteurs d'implantation, des besoins de diversité sociale du territoire, notamment au regard de la loi SRU, et de l'accueil de produits spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, publics en difficultés, expérimentations...).

Par des aides financières métropolitaines :

- Poursuivre la politique de financement du logement locatif social en cohérence avec les enjeux identifiés.
- Apporter des aides financières aux projets de surélévation du patrimoine public existant.

Par des règles d'urbanisme :

- Les Emplacements Réservés (ER) en faveur du logement social permettant de destiner, en totalité ou en partie, des fonciers à des programmes de logements locatifs sociaux.
- Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) qui permettent d'imposer par l'inscription d'une servitude dans les zones urbaines ou à urbaniser, en cas de réalisation d'un programme supérieur à un seuil défini par le PLU H, un pourcentage minimum de la surface de plancher de ce programme à des catégories de logements ou d'hébergement déterminées (logement locatif social, PSLA et BRS). Ces dispositions peuvent s'appliquer désormais aux constructions neuves mais également aux opérations de création, sans changement de destination au sein d'une construction existante, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini. 46 communes mettent en place des SMS. Une adaptation ou une création des outils règlementaires pourront être mises en œuvre, en accord avec les communes, à la faveur d'une modification.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), uniquement territorialisées, en accompagnement des SMS ;

Par des actions foncières :

- Poursuivre la politique d'action foncière (préemption/ acquisition amiable/ plan de cession / DUP) en faveur des bailleurs sociaux,
- Adapter les baux emphytéotiques aux besoins d'équilibre des opérations (*lien fiche B1*) ;

Par la mise en œuvre conjuguée d'autres actions du PLU-H :

- Encourager l'acquisition par les bailleurs de logements dans le parc existant (*lien fiche B7*),
- Favoriser le développement du conventionnement privé (*lien fiche B8*),
- Couvrir dans l'offre les besoins en résidences sociales, foyers pour personnes âgées, personnes handicapées, résidences étudiantes et résidences temporaires pour actifs ainsi que l'habitat dit spécifique (*lien fiches D2, D3, D4, D7 et D9*),
- Définir des outils pour développer l'acquisition améliorée (par exemple DIA renforcées...) et massifier le conventionnement privé en priorité dans les communes SRU ayant un faible potentiel de développement.

■ 4. Gouvernance de l'action**Porteurs de projet :**

Métropole de Lyon, Communes, État, ANRU

Partenaires :

ABC HLM et bailleurs sociaux, Aménageurs, Opérateurs, Réservataires

■ 5. Indicateurs d'évaluation

■ Par année, échelle de la Métropole :

- Nombre de logements sociaux financés par nature (PLUS, PLAI et PLS)
- Nombre de foyers et résidences financés
- Nombre de logements sociaux étudiants financés
- Nombre de logements sociaux financés par typologie
- Nombre de logements validés en BRS

Part de la production de logements locatifs sociaux par an dans les communes SRU/non SRU et dans les secteurs Centre/Est/Ouest.

■ Opérations publiques :

- Tableau de suivi des ZAC et PUP : part de logements sociaux produits dans le cadre de ces opérations ;
- Perspectives en termes de développement.



B7. Développer le logement social en acquisitions-améliorations, notamment en diffus

■ 1. Éléments de contexte

Afin d'accroître la production de logement social, et notamment dans les secteurs où le développement de l'offre neuve est contraint, une politique d'acquisition dans le parc privé existant doit être élaborée.

Sur certaines communes ou quartiers, l'atteinte de l'équilibre de mixité de 25 % de logements sociaux ne peut pas être obtenue, à moins de ne construire que du logement social pendant de nombreuses années.

Le déploiement d'une politique d'acquis amélioré présente l'intérêt de rééquilibrer le parc sans accroître le volume de logements produits.

Elle garantit souvent de meilleures conditions de logements pour les ménages, occupant ce parc, occupant une place de logement social « de fait ».

Elle concourt à une meilleure mixité sociale au sein des immeubles, jusque-là développée uniquement dans le parc neuf.

Les freins à ce développement sont cependant nombreux : gestion des bailleurs sociaux « à la copropriété », coût élevé de la rénovation et de l'acquisition, modes d'intervention actuels ne laissant que très peu de temps pour établir des prévisions de montage financier (dans le cas des DIA, visite souvent impossible).

La refonte des conditions d'octroi des marges locales a permis d'assouplir la tension sur les acquisitions-améliorations et constitue le premier pas.

Il s'agira de mettre en place les conditions de développement significatif d'une politique d'acquisition par les bailleurs dans le « diffus » en lien avec la Direction du foncier et de l'immobilier de la Métropole.

Actuellement, les acquisitions améliorations pèsent environ 20 % des logements sociaux produits.

Ces scores élevés couvrent des réalités très différentes :

1. les mutations de patrimoine des investisseurs institutionnels vers les bailleurs sociaux, ou le conventionnement de parc lors de cessions inter-bailleurs, souvent multi-site et d'importance : 70 % ;
2. les petites opérations (5 à 20 logements) : 25 %

Il s'agit :

- soit d'opportunités proposées par les bailleurs sociaux ou le fruit d'un travail de repérage par les communes et la Métropole,
- soit suite à préemption, acquisition amiable, DUP,
- soit suite à la prospection foncière de la Métropole ou des bailleurs sociaux sur des immeubles « entiers ».

Ces opérations peuvent ensuite être montées financièrement soit en préfinancement par la Métropole, pour que le bailleur achète, soit avec un montage où la collectivité demeure propriétaire et cède à bail emphytéotique les opérations les plus onéreuses.

3. Le diffus : moins de 5 % de la production dans des opérations de moins de 5 logements. La captation de logements en diffus n'est pas actuellement utilisée comme levier de production. Elle intervient jusqu'alors uniquement dans des cadres précis : soutien aux copropriétés en difficultés, réponse aux besoins de maintien dans les lieux ou résorption de l'habitat insalubre ou indécrot (lien fiches C1 et C2).

■ 2. Objectifs de l'action

Tendre vers une offre banalisée de 200 logements par an (au lieu de 40 actuellement).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Pour les opérations à l'échelle d'un immeuble :

Redéfinir les conditions de mise en œuvre dans le cadre des politiques foncières en adaptant les outils et les montages proposés aux différents secteurs et à la tension de marché (communes SRU, état du parc concerné, rareté de l'offre neuve) (*lien fiche B1*).

Pour les opérations en diffus :

- Définir les conditions de mises en œuvre d'une politique ambitieuse en termes de partenariat, montage, financement, cibles à viser (localisation, profil du parc), communication, accompagnement des bailleurs, montages fiscaux...,
- Ouvrir un chantier partenarial sur les conditions de développement d'une offre sociale dans le diffus avec les partenaires du parc social et les gestionnaires privés,
- Expérimenter les modes de faire pendant deux ans afin de tester la performance du ou des dispositifs éventuellement par le biais de conventions avec des bailleurs volontaires,
- Généraliser à terme le dispositif à tous les bailleurs sociaux et à l'ensemble des secteurs ciblés de l'agglomération.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes, Bailleurs sociaux

Partenaires :

Gestionnaires privés, Associations

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Avancement du chantier partenarial
- Nombre et part des logements sociaux financés en acquisition-amélioration chaque année et nombre de logements «banalisés»
- Bilan de l'expérimentation

3.

Mobiliser une offre abordable dans le parc existant



B8. Développer une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant

■ 1. Éléments de contexte

Le parc privé a longtemps assuré une fonction sociale qui s'est fortement affaiblie. En effet, le dynamisme du marché immobilier de la Métropole de Lyon, en particulier dans le secteur Centre, a imposé une diminution du parc social de fait, situation qui s'est cumulée à la faible production de logements privés à loyers encadrés. Pour autant, l'enjeu de produire de l'offre à loyers maîtrisés dans le parc privé reste indispensable pour contribuer à loger les ménages à revenus contraints, le parc social ne pouvant répondre à toutes les demandes.

Cette solution est particulièrement adaptée pour développer de l'offre en diffus dans l'existant, notamment dans les situations de territoires aux opportunités foncières contraintes.

Elle permet de répondre aux obligations de production de logement social et de satisfaire les besoins non ou mal couverts pour les publics « prioritaires » repérés dans le cadre du PLALHPD et de la démarche « logement d'abord ».

■ 2. Objectifs de l'action

- Mettre en place des dispositifs simples et lisibles pour les propriétaires, appuyés par des moyens de communication et une aide aux démarches,
- Rechercher activement des logements et inciter fortement les propriétaires à sortir des logements de la vétusté, de la vacance, tout en permettant qu'ils jouent un rôle social d'accueil,
- Profiter des enjeux d'amélioration de la performance énergétique et des contraintes qui s'imposent aux propriétaires dans ce cadre pour leur apporter des aides en contrepartie d'un engagement à produire du loyer maîtrisé,
- Produire une offre maîtrisée dans le diffus,
- Mettre en place des dispositifs innovants, des possibilités d'investissement permettant une maîtrise pérenne du patrimoine,
- Développer l'offre à loyer maîtrisé au service du « logement d'abord »,
- Assurer une gestion adaptée de biens et clé en main, en privilégiant la location directe des ménages.

Objectifs quantitatifs : 140 à 180 logements par an avec et sans travaux

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Poursuivre la mobilisation et le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés sur la Métropole de Lyon :

- Organiser un service aux propriétaires le plus complet et performant possible : de la demande à la mise en location et la gestion du bien,
- Mettre en place un volet animation globale des actions de mobilisation de l'offre pour suivre les dossiers,
- Suivre les conventionnements et les pérenniser dans le temps,
- Créer et renforcer des outils de communication (plaquette d'information, article de presse...), et renforcer la communication locale en partenariat avec les associations,
- Inciter les propriétaires-bailleurs à conventionner leur logement avec les aides aux travaux de l'ANAH et de la Métropole de Lyon, ainsi qu'avec les déductions fiscales proposées par l'État :
 - Les aides aux travaux de l'ANAH varient de 35 à 45 % du montant des travaux en fonction de l'état du logement et des besoins de travaux : travaux lourds, sécurité, salubrité, amélioration de la performance énergétique,
 - Des aides fiscales sont également mobilisables et varient de 30 à 85 % selon le degré de conventionnement et la mise en gestion du bien par une association,
 - Des aides propres de la Métropole de Lyon, complémentaires aux aides de l'ANAH pour les logements nécessitant des travaux et les logements conventionnés sans travaux
- Rechercher à mobiliser de l'offre de logements à loyers maîtrisés à partir du fichier de logements vacants,
- Prioriser les partenariats et les interventions sur les communes et territoires déficitaires en logement social, en particulier les communes carencées.
- Imaginer des montages innovants à destination d'investisseurs pour développer une offre à vocation sociale pérenne.

Poursuivre l'intégration d'un objectif de maîtrise des loyers dans les dispositifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et d'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique.

Renforcer le travail partenarial :

- Poursuivre la réflexion avec les partenaires sur les besoins des ménages, les modalités d'aides, les montages innovants, la sécurisation des rapports locatifs, les modalités de gestion du bien, la pérennisation de l'offre, l'attribution des logements,
- Poursuivre le soutien au développement d'une offre de logements à destination de la démarche logement d'abord et des ménages les plus modestes,
- Poursuivre et développer la mise en réseau des opérateurs, associations et partenaires,
- Favoriser la gestion des biens sous forme de mandat de gestion.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

État, Communes, ANAH, Action Logement, ADIL, Collectif logement Rhône, Habitat et humanisme Rhône, FNAIM, Professionnels de l'immobilier, Propriétaires bailleurs, UNIS, UNPI

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Par an, échelle Métropole :

- Nombre de logements conventionnés avec travaux ou sans travaux
- Nombre de ménages logés dans des logements conventionnés
- Durée et pérennisation de la vocation sociale des logements
- Réalisation de montages innovants



B9. Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle au sein du parc HLM

■ 1. Éléments de contexte

La mobilité au sein du parc HLM s'est sensiblement dégradée au fil du temps, pour se situer aujourd'hui à environ 10 % dans la Métropole de Lyon.

Les demandeurs de mutation au sein de la Métropole sont nombreux : ils représentent près de 28 000 pour 70 500 demandeurs en 2020 (soit 39,6% des demandeurs).

Les demandeurs de mutation sont en moyenne plus âgés que les autres demandeurs, avec davantage de familles et de retraités. Cherchant à progresser dans leur parcours résidentiel, ils s'avèrent davantage « sélectifs » sur les produits logement : localisation, typologie (un demandeur sur deux aspire à un T4 ou plus), niveau de loyer, adaptations du logement (pour raisons de santé/handicap), voire éléments « de confort » (organisation du logement, parking, ascenseur).

Les attributions satisfont ces demandes, mais de manière partielle, puisque les demandeurs de mutations représentant environ un tiers des attributions pour près de 40% des demandes.

Ces éléments posent question, eu égard à l'importance des situations de sur-occupation (5 % du parc) et de sous-occupation (25% du parc).

La mobilité résidentielle représente par ailleurs un enjeu important de « production » : 1 % de mobilité résidentielle annuelle supplémentaire représente près de 1 300 logements « mis sur le marché ».

Le travail sur les mutations s'est inscrit jusqu'ici au sein de plusieurs démarches :

- Analyse des besoins de mutation et identification des potentiels de mobilité par territoire, dans le cadre de l'élaboration du PLU-H de la Métropole de Lyon (étude « Mobilité et occupation du parc social sur le parc du Grand Lyon 2013 »),

- Travaux des bailleurs sociaux et d'ABC HLM : modalités de priorisation des mutations sur le parc non réservé, définition de critères pour les mutations prioritaires, réflexions sur des modalités d'incitation à la mobilité, mise en œuvre de l'expérimentation de location active pour les demandeurs de mutation (Bienveo.fr),

- Intégration d'objectifs en matière de mutation au sein des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), orientées sur les mutations internes à chaque bailleur,

- Gestion partenariale des mutations « contraintes » ou « bloquées » :

- relogements du renouvellement urbain, sur la période 2004-2014,

- mutations locales « bloquées », par l'intermédiaire des ILHA (Instances Locales de l'Habitat et des Attributions) à l'échelle de la commune, et de l'inter-arrondissements à Lyon.

Malgré ces travaux, l'approche sur les mutations peine à se construire sur un plan général et à se dégager des dispositifs d'exception ou propres aux différents acteurs. La segmentation du parc entre de nombreux bailleurs, l'impact des réservations, les surcoûts entraînés par les mutations, la question des loyers, la pression de la demande externe et le vieillissement des locataires représentent autant de contraintes à prendre en compte.

La mise en place de la Conférence intercommunale du logement (CIL), chargée de définir des orientations générales pour la politique d'attribution, dont les mutations, est l'occasion de franchir un palier et de mener une approche globale et coordonnée sur ce sujet à l'échelle de la Métropole.

■ 2. Objectifs de l'action

- Mettre en œuvre la politique de la Métropole de Lyon sur la question des attributions de logements sociaux pour les demandeurs de mutation (orientation du Document cadre),
- Poursuivre la réflexion sur les freins à la mobilité (loyers, segmentation du parc et des droits de proposition),
- Apporter des réponses innovantes permettant de fluidifier les parcours résidentiels pour les demandes de mutation de droit commun,
- Permettre la mobilité résidentielle des demandeurs de mutation ne trouvant pas de réponse dans le droit commun.

Mettre en œuvre de manière conjuguée d'autres actions du PLU-H :

- Définir et mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux au service de la mixité sociale et de l'équilibre territorial (*lien fiche D11*),
- Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole (*lien fiche D10*),
- Permettre et coordonner l'accès au logement des publics prioritaires (*lien fiche D12*),
- Favoriser une offre en accession abordable (*lien fiche B2*).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

S'appuyer sur les réseaux de partenaires :

- Mise en œuvre opérationnelle de l'orientation du document cadre concernant les mutations au sein des travaux de la Conférence intercommunale du logement,
- Évaluer l'expérimentation de location active en cours, et envisager son extension à d'autres publics,
- Mieux partager avec les bailleurs sociaux et les partenaires la réflexion sur la mobilité, en identifiant les freins et les blocages structurels concernant les mutations de droit commun,
- Mener une réflexion sur l'échelle territoriale et le traitement des mutations inter-bailleurs sur une logique de bassins de vie ou conférences territoriales des maires,
- Intégrer les mutations externes (inter-bailleurs) dans les engagements des conventions d'utilité sociale et dans le cadre d'une contractualisation opérationnelle Métropole-bailleurs.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, ABC HLM

Partenaires :

État (DDCS, DDT), Bailleurs sociaux, Communes, Action Logement, Associations représentant les usagers et les publics défavorisés, Association de gestion du fichier commun.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Par an, échelle Métropole :

- Taux de mobilité dans le parc social
- Demandes de mutations et attributions de logements locatifs sociaux : part des ménages demandant un logement en mutation ; taux d'attribution à destination des demandeurs de mutation
- Motifs de demandes de logements sociaux (pour apprécier la sur ou sous-occupation) : part des demandes actives et part des demandes satisfaites pour logements trop grands ou trop petits

C

Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

1.

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



C1. Intervenir en faveur des copropriétés fragiles et dégradées

1. Éléments de contexte

Le parc des copropriétés dégradées ou fragiles se caractérise par plusieurs indicateurs cumulés :

- l'occupation par des ménages aux ressources modestes voire très modestes,
- la difficulté de gestion des copropriétés,
- le décrochage des valeurs immobilières par rapport au secteur,
- une dégradation du bâti et des consommations de charges excessives,
- des besoins parfois importants en travaux notamment pour l'amélioration de la performance énergétique.

Au sein de la Métropole de Lyon, les copropriétés subissant un processus de dévalorisation, et faisant l'objet d'une intervention, se situent principalement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi qu'en centres anciens, en ce qui concerne l'habitat indigne (voir fiche C2 : lutte contre l'habitat indigne) Certaines copropriétés dégradées font l'objet d'actions curatives, des actions plus préventives étant également menées sur les copropriétés fragiles.

2. Objectifs de l'action

Dans ce contexte, l'enjeu de l'intervention publique est :

- d'enrayer cette dégradation à partir d'une démarche partenariale,
- de faire évoluer ces logements pour qu'ils répondent à une offre de qualité et qui répond aux besoins,
- de contribuer à un équilibre dans le quartier,
- de renforcer la coordination et la cohérence avec les actions de renouvellement urbain,
- d'assurer aux occupants des conditions pérennes d'occupation.

L'objectif est de traiter et d'accompagner entre 8 000 et 9 000 logements en copropriétés fragiles et dégradées en 9 ans (2018-2026).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Les actions peuvent prendre plusieurs formes en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées :

- Requalification du bâti (travaux, élaboration de plans de patrimoine, réduction du montant des charges),
- Amélioration de la gestion et du fonctionnement des copropriétés (formation des propriétaires, clarification du fonctionnement des copropriétés), repositionnement des copropriétés pour qu'ils répondent à un besoin d'offres de logements de qualité et accessibles (observation du niveau des ventes, recentrage de la gestion locative, lutte contre la vacance),
- Soutien aux ménages en difficulté en vue de leur maintien comme propriétaires occupants ou sous une autre forme d'occupation (utilisation du Fonds de Solidarité Logement, portage), ou de leur relogement.
- Développement d'outils de prévention des accès fragiles dans les copropriétés faisant l'objet d'une intervention (conseils auprès des acquéreurs potentiels avant la signature d'un compromis).
- Portage de lots pour maintenir les ménages en place et éviter l'acquisition de logements par des investisseurs ne contribuant pas au redressement de la copropriété.

Plusieurs outils existent pour intervenir dans l'amélioration de la situation des copropriétés en difficulté ou dégradées, en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées. Une cohérence au niveau de la Métropole est recherchée :

- Les actions de veille et d'accompagnement à titre préventif. A ce titre, la Métropole de Lyon a mis en place en 2016 un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés sur l'ensemble de son territoire pour assurer la conduite de ces actions sur des copropriétés repérées par les acteurs locaux,
- Les interventions sur le bâti dans le cadre de dispositifs Anah (plan de sauvegarde et OPAH copropriétés).

Un animateur de ces opérations est systématiquement désigné sous maîtrise d'ouvrage Métropole.

Des aides à l'ingénierie et aux travaux sont proposées de la part de l'Anah, de la Métropole de Lyon, ainsi que des communes, voire de la Caisse des Dépôts et Consignations. L'animation est totalement financée par les partenaires (35 à 50 % HT de l'Anah complétée par la Métropole et les communes pour atteindre 100 % du TTC). Les travaux sont financés à hauteur de 25 à 50 % par l'Anah, voire plus dans le cadre du plan Initiative Copropriétés mis en place en octobre 2018. Ces aides sont complétées à parité par la Métropole et les communes. Dans le cadre de son dispositif Ecoreno'v, la Métropole complète les financements par une prime de 2 000 à 3 500 euros par logement selon la performance énergétique atteinte (-35 % de consommation ou atteinte du BBC rénovation).

Nature et localisation des opérations	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Dates de mise en œuvre
Plan de sauvegarde Bron Terrailon	975	7	2 ^e tranche 2012-2021
Plan de sauvegarde Saint-Priest	815	4	2012-2018
Plan de sauvegarde copropriété Bellevue Saint-Priest	532	1	2020-2025
Plan de sauvegarde Saint Fons	354	2	2009-2019
Plan de sauvegarde copropriété Saint André - Villeurbanne	641	1	2017-2024
OPAH copropriété François Oust - Vaulx-en-Velin	80	1	2012-2017
Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	Plus de 7 000 logements	120 copropriétés suivies dans la veille 35 mesures d'accompagnements	2016-2021
Interventions (OPAH copropriétés-Plans de sauvegarde pour 13 copropriétés du quartier Cervelières Sauveteurs à Vaulx en Velin	1 445	13	2020-2024
OPAH copropriété Pyramide – Vénissieux	85	1	2020-2023

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

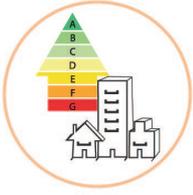
Métropole de Lyon, ANAH

Partenaires :

État, ANRU, Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Communes, Syndics de copropriété, Collectif
Logement Rhône, Propriétaires privés, Bailleurs
sociaux, Action Logement, Banques

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de copropriétés et logements faisant l'objet d'une réhabilitation
- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de copropriétés en veille
- Nombre de ménages accompagnés



C2. Lutter contre l'habitat indigne

■ 1. Éléments de contexte

Quatre constats principaux ont amené l'État, la Métropole de Lyon et les communes à mettre en place des actions transversales visant à lutter contre l'habitat indigne ou non décent, en maintenant un rôle social dans l'habitat privé :

- la dégradation persistante de certains immeubles sensibles au niveau du bâti et les difficultés de fonctionnement,
- des situations d'habitat indigne en diffus,
- la difficulté du parc privé à développer une offre de logements abordables et de qualité,
- l'existence de nombreux acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat privé et la difficulté à coordonner les interventions.

Pour améliorer ces situations, l'intervention nécessite une convergence de savoir-faire et d'interventions, afin de remettre sur le marché des logements qui n'offrent plus des conditions d'habitat acceptables, de répondre à des urgences sociales et/ou sanitaires et de développer l'offre de logements à vocation sociale.

En ce sens, la Métropole de Lyon développe des actions pour favoriser l'élaboration d'une stratégie d'intervention globale sur les adresses concernées, en tenant compte des aspects juridiques, sociaux et techniques.

Tout un panel d'actions peut être activé pour répondre aux différents objectifs et aux particularités des situations :

- actions incitatives en faveur des propriétaires (conseils et aides aux travaux...),
- maîtrise foncière des biens immobiliers par la collectivité (acquisitions amiables, préemptions, expropriations),
- conduite des actions coercitives (procédures administratives avec prise d'arrêtés, procédures pénales, conservation des allocations logement...),

- montages innovants, notamment pour répondre aux besoins d'habitat spécifique et conserver une offre de logements abordables et souple en termes de gestion...

Les enjeux de ces interventions ont été renforcés depuis le 1er janvier 2015, suite au transfert de certains pouvoirs de police spéciale (au titre du Code de la construction et de l'habitation) des maires au Président de la Métropole de Lyon, sous l'effet des lois ALUR et MAPTAM :

- immeubles menaçant ruine,
- sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation,
- sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement.

L'ordonnance portant harmonisation et simplification des polices des immeubles, locaux et installations du 16 septembre 2020, issue de la loi ELAN, renforce davantage les prérogatives de la Métropole de Lyon, notamment en ce qui concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans les immeubles collectifs à usage d'habitation.

Dans ce cadre, la Métropole de Lyon a mis en place une nouvelle organisation afin d'assurer la gestion des procédures de péril et de sécurité sur l'ensemble du territoire, en partenariat étroit avec les communes dont l'action reste primordiale au titre des pouvoirs de police générale du Maire (ex : évacuation et mise à l'abri en cas de danger immédiat ; actions de prévention contre les risques liés à la santé ou à la sécurité).

L'appui des dispositifs programmés partenariaux, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon, peut également être sollicité dans la conduite de ces procédures, pour les situations les plus complexes.

■ 2. Objectifs de l'action

- Assurer la bonne exécution des pouvoirs de police spéciale du Président de la Métropole en matière de péril et de sécurité,
- Sortir les adresses repérées de leur situation d'indignité, et profiter des besoins de travaux pour engager une démarche de réhabilitation globale, notamment sur les aspects énergétiques,
- Pérenniser une fonction sociale de ces adresses,
- Assurer aux ménages occupants des conditions dignes d'habitat (maintien dans les lieux ou relogement), en lien avec les objectifs visés par le Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Métropole de Lyon (PLALHPD).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Poursuite des différentes actions mises en œuvre actuellement sur tout ou partie de la Métropole de Lyon :

1/ Un dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne pour le traitement des situations d'indignité ou de non décence, dans le diffus et sur des immeubles ciblés (hors secteur centre) :

Les interventions permettent d'accompagner et de coordonner les actions mises en œuvre par les institutions partenaires, dans leurs compétences propres, pour l'amélioration de l'habitat (respect du Règlement Sanitaire Départemental pour les communes, des normes de décence pour la CAF du Rhône, des polices spéciales du Président de la Métropole de Lyon en matière d'immeubles menaçant ruine ou du Préfet en matière d'habitat insalubre ou de risque de saturnisme). Elles veillent également à la bonne prise en compte de l'intérêt et des droits des occupants et incitent les propriétaires à requalifier leurs logements tout en maintenant leur fonction sociale.

2/ Les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Opérations programmées territorialisées en faveur de la lutte contre l'habitat indigne :

Ces programmes visent la prise en compte et l'amélioration d'immeubles préalablement identifiés, concentrés sur un secteur, cumulant un certain nombre de difficultés plus ou moins graves et urgentes telles que le saturnisme, l'insalubrité, le péril. Les immeubles sensibles se caractérisent par les points suivants :

- parc social de fait,
- bâti en mauvais état sur les parties communes et/ou privatives,
- propriétaires en difficultés, hésitants voire réfractaires à la réalisation de travaux.
- Ces immeubles ont souvent été identifiés dans de précédentes OPAH dont le caractère incitatif n'a pas suffi à une amélioration pérenne de la situation.
- Sur plusieurs points, le déroulement de l'action se distingue d'une intervention plus classique :
- action ciblée sur des adresses d'immeubles repérées,
- animation confiée à une équipe pluridisciplinaire, susceptible d'apporter une assistance technique, juridique, sociale, administrative, comptable, aux institutions, aux occupants, aux propriétaires, aux administrateurs,
- implication de différents services et partenaires : services habitat et foncier, réservataires pour le relogement, services d'hygiène et services de sécurité, bailleurs sociaux et associations agréées pour la captation, le bail à réhabilitation, la sous location, etc.
- diversification des stratégies : alertes DIA, stratégie préventive des bailleurs sociaux à développer, maîtrise foncière de la Métropole de Lyon avec rétrocession ou non à bailleurs, opérations de restauration immobilière, mobilisation du droit d'entrée minoré à 50% pour les projets relevant de la lutte contre l'habitat indigne, etc.
- Plusieurs secteurs ont été repérés comme ayant une concentration des besoins, et/ou sont couverts par un projet ou un programme en cours à ce jour :
 - Lyon et Villeurbanne dans le cadre d'un PIG Habitat indigne et dégradé,
 - Saint-Fons : projet d'OPAH-RU pour la requalification du centre ancien,
 - Oullins : projet de PIG « Habitat dégradé »
 - le secteur de la Vallée de la Chimie dans le cadre d'une OPAH
 - Givors

Élargissement géographique et expérimentation de nouveaux outils d'intervention :

D'autres secteurs identifiés pourront faire l'objet d'interventions ou d'expérimentations dont la nature est à déterminer en fonction du périmètre géographique et des besoins.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

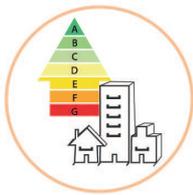
Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, services de l'État (dont Direction Départementale des Territoires et Direction Régionale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale), Agence nationale de l'habitat (Anah), Agence Régionale de Santé (ARS) Auvergne Rhône-Alpes, Syndics de copropriété, Propriétaires privés, Bailleurs sociaux, Opérateurs et associations intervenant dans le parc privé existant.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages relogés dans de bonnes conditions (maintien dans les lieux ou relogement)
- Nombre de logements sortant de leur situation d'indignité
- Nombre de logements faisant l'objet d'un conventionnement avec les propriétaires
- Nombre de logements faisant l'objet d'une maîtrise foncière
- Nombre de procédures conduites dans le cadre du pouvoir de police spéciale du Président de la Métropole de Lyon



C3. Gérer les nuisances et les risques

■ 1. Éléments de contexte

Points noirs du bruit (PNB)

La Métropole de Lyon a adopté en 2010 son plan de prévention du bruit dans l'environnement, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, article L 572 et suivants. Son but est de préserver la santé des habitants, réduire le bruit à la source et résorber les situations critiques, tout en améliorant l'information des habitants.

La Métropole, en tant que gestionnaire d'infrastructures, doit notamment traiter ses propres points noirs du bruit. Un partenariat avec l'ADEME a été signé fin 2012 pour l'isolation acoustique des façades soumises au bruit d'environ 600 logements, dont 100 prioritaires, compte tenu d'une exposition particulièrement importante au bruit. La résorption des situations critiques doit être traitée dans un objectif de cohérence avec le volet habitat du Plan Climat - Énergie Territorial. Il s'agit d'apporter globalement une réponse sur les plans thermique et acoustique pour l'isolation des logements situés dans les secteurs identifiés par la cartographie du bruit de 2013.

Un programme à l'échelle de la Métropole de Lyon a été mis en place en 2015 : un opérateur a été désigné afin d'affiner la cartographie, prioriser les interventions et, dans un deuxième temps, assurer l'animation globale du dispositif pour aider les propriétaires et les copropriétés à engager des travaux ambitieux d'isolation acoustique et thermique.

Le programme s'est terminé au 31/12/2020 prolongé de 104 jours suite au délai accordé par la situation sanitaire. Un bilan est en cours de préparation et sera rendu à l'ADEME.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

L'approbation des PPRT génère des obligations de mise en place d'aides financières de la part des industriels, de l'État, du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes et de la Métropole de Lyon.

Le volume des bâtiments concernés pour les PPRT de la Vallée de la Chimie, approuvé le 19 octobre 2016, est le suivant : près de 8 935 logements dont 7 030 avec prescriptions de travaux obligatoires (5 385 logements privés et 1 645 logements HLM).

Un dispositif d'accompagnement SECURENO'V répond depuis mai 2018 aux exigences techniques et permet un financement simplifié pour le riverain. Ce dispositif tente de s'articuler avec ceux existants (amélioration de l'habitat et performance énergétique).

■ 2. Objectifs de l'action

Objectifs qualitatifs :

- Réduire durablement les risques liés aux PNB et au PPRT,
- Coupler les enjeux énergétiques et sociaux aux enjeux de réduction des risques,
- Développer un modèle économique, financier, juridique et partenarial facilitant les démarches de réhabilitation durable,
- Sensibiliser et former les différents acteurs en les accompagnant dans leurs opérations, notamment les instances de gestion des copropriétés, les propriétaires et les occupants.

Objectifs quantitatifs :

Pour le traitement des points noirs du bruit générés par les activités et voies de la Métropole de Lyon :

Il a été envisagé un objectif de traitement de 600 logements sur la période 2016- 2020 : un peu plus de 120 logements ont été traités

La priorité a été donnée :

- au traitement simultané de tous les logements PNB d'un même bâtiment,
- aux logements exposés aux niveaux de bruit les plus élevés,
- aux logements situés dans des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon,
- aux logements dont le traitement acoustique est compatible avec les objectifs du Plan Climat – Énergie Territorial, à savoir un niveau d'isolation thermique bâtiment de basse consommation (BBC rénovation 96kwhEP/m2/an).

Pour les logements et immeubles d'habitation soumis à PPRT, avec prescriptions de travaux obligatoires :

Pour la Vallée de la chimie, 5 477 logements privés et 2 200 logements sociaux sont concernés. Au 31 décembre 2022, 2 524 ménages avaient été accompagnés et 1 278 chantiers terminés.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Points Noirs du Bruit (PNB) :

- Sur 2016-2020 : Conduire un dispositif d'animation et de coordination du programme, avec un groupement de prestataires en charge de l'accompagnement des propriétaires,
- Réaliser des études acoustiques préalables détaillées à la façade, définissant l'éligibilité des logements (niveau de bruit et date de construction antérieure à la voirie),
- Réaliser des audits mixtes acoustiques et thermiques à l'échelle du logement et/ou du bâtiment conduisant à la définition d'un programme de travaux global,
- Assurer le suivi et la réception des travaux.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

- Mise en œuvre du dispositif d'animation et de coordination du dispositif d'accompagnement

des riverains dans le renfort de protection de leur logement,

- Disposer d'un dispositif d'accompagnement de l'habitant soumis à des prescriptions de travaux PPRT pour les PPRT déjà approuvés

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Pour le PNB : Métropole de Lyon

Pour le PPRT : État, Métropole de Lyon, industriels

Partenaires :

Communes, Anah, ADEME, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Syndics de copropriété, Collectif logement Rhône, Propriétaires privés, Organismes HLM, Collecteurs 1%, Banques

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Dans le cadre de la mise en conformité des logements soumis à PPRT :

- Nombre de diagnostics PPRT réalisés
- Nombre de riverains accompagnés
- Nombre de chantiers terminés
- Aides financières mobilisées
- Cohérence avec les autres enjeux de réhabilitation (performance énergétique, maîtrise des loyers...)

2.

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



C4. Mettre en œuvre le volet habitat du Plan Climat

■ 1. Éléments de contexte

Dès 2012, le Plan Climat de la Métropole de Lyon a fixé des objectifs ambitieux sur le volet habitat : sobriété énergétique, accompagnement de l'offre neuve performante, aide à l'organisation des filières bâtiments et ingénierie, lutte contre la précarité énergétique.

Dans ce cadre, après une phase d'expérimentation, la Métropole de Lyon a mis en place en 2015 une plateforme d'éco-rénovation en faveur du parc privé existant, initiative soutenue par la Banque Européenne d'Investissement, l'ADEME et le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes.

Cette plateforme consiste en :

- un premier accueil unique des ménages et des copropriétés organisé par l'ALEC,
- un accompagnement systématique de tous les propriétaires et copropriétés : par l'ALEC ou un opérateur selon les territoires et la situation des copropriétés et des ménages concernés,
- des subventions pour l'éco-rénovation (pour les projets exemplaires en BBC rénovation mais aussi pour des projets ambitieux à -35 % d'économie d'énergie), pouvant se cumuler avec d'autres aides notamment de l'Anah.

Parallèlement, la Métropole a mis en place une politique en faveur de l'éco-rénovation dans le parc social : depuis 2016 elle octroie des aides financières aux bailleurs sociaux pour des rénovations globales et performantes.

Depuis la mise en œuvre de la plateforme Ecoréno'v et au 31 décembre 2020, plus de 16 700 logements ont été financés, dont les deux tiers dans le parc privé :

- 126 copropriétés représentant 10 252 logements (dont 71 copropriétés de niveau BBC rénovation),
- 296 maisons individuelles,
- 35 opérations représentant 6 206 logements sociaux.

Au total, la Métropole a engagé 44,3 M€ de subvention générant 307 M€ de travaux dans le territoire.

En 2019, les élus métropolitains ont voté à l'unanimité le Schéma Directeur des Énergies dont le diagnostic démontre :

- que le secteur résidentiel représente 29 % des consommations énergétiques du territoire,
- que 7% à 15% des ménages du territoire sont potentiellement concernés par la précarité énergétique (entre 45 000 et 90 000 foyers).

Le Schéma Directeur des Énergies et le Plan Climat Air Energie Territorial fixent ainsi des objectifs ambitieux de rénovation énergétique du territoire d'ici 2030 : 200 000 logements rénovés dont 100 000 accompagnés par Ecoréno'v.

Par ailleurs, depuis 2015 le respect du référentiel Habitat durable métropolitain est devenu obligatoire pour les bailleurs sociaux et pour le développement de l'offre neuve dans les ZAC. Précédemment, le dispositif de mise en œuvre était uniquement incitatif.

■ 2. Objectifs de l'action

- Lutter contre les situations de précarité énergétique, notamment en lien avec les aides de l'ANAH et de l'Etat,
- Favoriser la complémentarité des aides de l'ANAH, de l'État et de la Métropole de Lyon,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie en tenant compte des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial et le Schéma Directeur des Énergies,
- Conduire l'activité de la plateforme qui consiste en :
 - un premier accueil unique des ménages et des copropriétés organisé par l'ALEC,
 - un accompagnement systématique de tous les propriétaires et copropriétés : par l'ALEC ou un opérateur selon les territoires et la situation des copropriétés et des ménages concernés,
 - des subventions pour l'éco-rénovation (pour les projets exemplaires en BBC rénovation, pour des projets ambitieux permettant une baisse des consommations d'énergie à hauteur de 35 % et pour répondre aux enjeux de développement durable, tels que utilisation de matériaux bio-sourcés, confort d'été, sortie de fioul...).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Se doter d'outils favorisant l'atteinte des objectifs de réhabilitation et de lutte contre la précarité énergétique :

- Développer un modèle économique, financier, juridique et partenarial facilitant les démarches de réhabilitation performante des logements privés,
- Prendre systématiquement en compte la performance énergétique lors des interventions impulsées par la Métropole et l'État en matière de requalification de l'habitat ancien ou des copropriétés fragiles, en intégrant des exigences de performance énergétique dans toutes les opérations programmées du parc privé,
- Repérer les situations des ménages en précarité énergétique notamment au travers des demandes d'aides financières auprès des Maisons de la Métropole et des CCAS et auprès des acteurs associatifs (SOLIHA, Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement (RAPPEL), Fondation Abbé Pierre, FAPIL...),
- Renforcer les modalités d'interventions dans le parc de logements privés ou sociaux, que les occupants soient propriétaires modestes ou locataires, en immeuble ou en maison individuelle,

Mettre en œuvre et actualiser les aides au financement des rénovations :

Depuis 2015 des aides ont été créées en faveur des logements privés et sociaux, pour des projets ambitieux et exemplaires de réhabilitation énergétique.

Dans le parc privé, il existe également des aides octroyées à titre individuel en fonction de la situation des ménages (propriétaires occupants modestes, bailleurs avec conventionnement), en particulier pour prendre en compte les situations de précarité énergétique.

Déployer la plateforme éco-rénovation afin d'accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement :

- Informer et assister les ménages et les copropriétés dans leurs démarches d'économie d'énergie : de la réflexion à la mise en œuvre des travaux,
- Conseiller les ménages et les copropriétés, les aider dans leurs négociations, notamment avec les fournisseurs d'énergie, les banques...

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

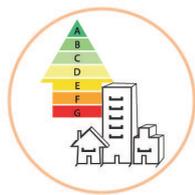
Partenaires :

Banque Européenne d'Investissement, État, ANAH, ADEME, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Communes, ABC HLM, Bailleurs sociaux, Associations (notamment ALEC, SOLIHA), Ordre des architectes, CAUE, Représentants de syndicats de copropriétés et de propriétaires ...

■ 5. Indicateurs d'évaluation

Pour le parc social et le parc privé - copropriétés et maisons :

- Nombre de logements écorénovés financés
- Niveau de performance énergétique atteint
- Nombre de ménages modestes ou très modestes accompagnés
- Coût moyen des travaux d'écorénovation avec subventions par logement
- Montant moyen de subvention par logement



C5. Favoriser des formes d'habitat intermédiaires économes d'espace, diversifiées et de qualité, alternatives à la maison individuelle traditionnelle

1. Éléments de contexte

Cette problématique se situe à la croisée des compétences habitat et urbanisme, consistant à la fois au développement de formes urbaines particulières et à la réponse aux attentes des ménages (une partie de la population aspire à la maison individuelle).

Favoriser le développement d'une offre de logements de forme intermédiaire est un véritable enjeu pour la Métropole afin de :

- Répondre aux exigences de développement durable,
- Mixer les formes d'habitat sur la métropole, dominée par le modèle collectif,
- Répartir les formes urbaines au sein des communes de la métropole et limiter la spécialisation urbaine et sociologique des territoires,
- Répondre aux aspirations des ménages : vivre en ville dans un logement aux caractéristiques de la maison individuelle.

Aujourd'hui, le développement de cette forme intermédiaire est difficile et se heurte à certaines contraintes.

1/ Volet environnemental du développement durable

- Une tendance à la spécialisation des territoires de la Métropole : les communes centrales et de première couronne concentrent une majorité de logements collectifs et une hyperdensité alors que les communes périurbaines présentent un profil très « pavillon au milieu de sa parcelle »,
- Une difficulté à mettre en place le zonage UD. Ce zonage, qui devait permettre notamment la sortie d'un habitat de forme intermédiaire groupé, n'a pas eu l'effet escompté. La production reste très marquée par les formes traditionnelles de la mai-

son au milieu de sa parcelle, ce qui est fortement consommateur d'espace même si la taille de parcelle tend à diminuer,

- Une image négative des petites parcelles. Les élus communaux associent les petites parcelles à des risques de nuisance et de conflit de voisinage (bien souvent du fait de constructions qui n'ont pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble sur les questions d'emplacement des maisons sur la parcelle en fonction de la co-visibilité et de la préservation de l'intimité).

2/ Volet attente des ménages

Deux phénomènes sont observés sur le périmètre de la Métropole :

- Le départ des ménages désireux d'acquérir un habitat de forme individuelle dans les communautés de communes/ communautés d'agglomération périphériques. En effet, la Métropole compte une part importante de logements en collectif (80% du parc) et donc une offre en individuel minoritaire. D'autre part, les produits individuels, en raison de leur rareté, ne sont pas toujours abordables financièrement pour les ménages. Ces derniers s'éloignent donc pour pouvoir accéder à des logements adaptés à leurs capacités financières, ce qui accentue les migrations pendulaires,
- La division parcellaire (suppression du COS avec la loi Alur) permet une production importante de logements individuels dans les communes présentant des parcelles de tailles importantes. Cette production permet de répondre aux attentes des ménages. Toutefois, la division a posteriori conduit à la construction de formes urbaines peu respectueuses des questions d'intimité et de co-visibilité, ce qui ne facilite pas les rapports de voisinages. Ce phénomène non maîtrisé tend à donner une image négative des petites parcelles aux élus car synonymes de nuisances.

■ 2. Objectifs de l'action

- Répondre aux enjeux environnementaux des nouvelles dispositions législatives en vue de favoriser une consommation économe de l'espace et permettre de :
 - ne pas grignoter les espaces naturels et agricoles,
 - éviter l'imperméabilisation des sols,
 - optimiser les réseaux urbains (eau, voirie...),
 - développer les secteurs situés à proximité des commerces, des services et des axes de transport en commun pour limiter les déplacements des ménages en véhicule personnel,
 - conserver des fonciers au profit de l'aménagement d'espaces publics,
 - encourager la compacité des formes construites afin de réduire la consommation énergétique des logements ;
- Développer une offre de logements diverse et particulièrement qualitative (préservation de l'intimité, importance de l'ensoleillement des logements, question de l'insonorisation et de la gestion des espaces extérieurs) pour répondre aux besoins et aux attentes des ménages ainsi qu'aux enjeux d'intensification urbaine.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par de l'ingénierie auprès des élus communaux :

- Accompagner les élus dans le développement de ce type de forme urbaine en les sensibilisant aux enjeux et en leur montrant des opérations exemplaires.

Par des outils réglementaires :

- Mettre en place des zonages adaptés et des OAP encadrant davantage la composition urbaine, dans le but de favoriser le développement de formes intermédiaires notamment en greffe de bourg.

Par l'association des opérateurs :

- Engager un travail avec la promotion privée afin de déterminer les modalités de développement de ce type de forme urbaine.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, Opérateurs privés et publics, CAUE

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Bilan de l'approche qualitative et d'accompagnement

3.

Intervenir sur les secteurs en politique de la ville



C6. Encadrer les principes de démolition/reconstitution dans les opérations de renouvellement urbain

1. Éléments de contexte

Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) est issu de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Elle institue un nouveau cadre pour la politique de la ville et redéfinit notamment les périmètres des territoires concernés par la géographie prioritaire.

Pour l'agglomération lyonnaise, le NPNRU, valable pour la période 2014-2030 et élaboré par la Métropole de Lyon en lien étroit avec les communes, constitue un véritable levier pour poursuivre et conforter la dynamique de transformation des quartiers initiée avec le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1), dans un objectif de ville durable, gage de qualité et de pérennité des investissements.

La Convention cadre d'agglomération a été examinée en comité d'engagement ANRU le 22 mars 2019 et signée le 13 mars 2020 par l'ANRU, Action Logement, la Métropole de Lyon, 10 communes et 12 bailleurs sociaux. Les sites de renouvellement urbain suivants ont été retenus :

- 8 sites d'intérêt national : Bron Parilly ; Bron Vaulx-en-Velin Terraillon Chénier ; Lyon 9ème Duchère ; Rillieux la Pape Ville Nouvelle ; Saint Fons Vénissieux Minguettes Clochettes ; Vaulx-en-Velin Grande Île ; Villeurbanne Les Buers Nord et Villeurbanne Saint Jean ;
- 5 sites d'intérêt régional : Givors Les Vernes ; Lyon 8ème Langlet Santy ; Lyon 8ème Mermoz ; Saint Fons Arsenal Carnot Parmentier et Saint Priest Bellevue.

Les enjeux d'intervention sur ces quartiers se situent à deux niveaux :

- À l'échelle de l'agglomération, par la poursuite de leur intégration dans la dynamique de développement de la Métropole tout en valorisant leur potentiel ;
- À l'échelle des sites, par la poursuite du processus de transformation via les opérations d'aménagement (diversification de l'offre de logements, diversification des fonctions, requalification du parc social, création et amélioration des espaces publics, voiries...) et par le renforcement des actions pour les besoins des habitants au quotidien.

Il s'agit pour ces quartiers :

- De les rattacher à la ville (désenclaver, lier, greffer) ;
- D'y introduire de la mixité résidentielle et fonctionnelle « comme dans le reste de la ville » (diversifier les formes et les fonctions) ;
- De leur redonner une attractivité urbaine (requalifier et valoriser leur image).

Le renouvellement urbain porte donc sur des sites :

- Déjà inscrits au PNRU 1 pour lesquels les réalisations sont en voie d'achèvement et qu'il faut consolider,
- Non traités dans le PNRU 1 sur lesquels le renouvellement urbain reste à engager au titre du NPNRU,
- Ne figurant ni au PNRU 1 ni au NPNRU, mais repérés comme sensibles au regard de leurs dysfonctionnements et sur lesquels une intervention ponctuelle et ciblée apparaît nécessaire. Ces interventions sont généralement inscrites dans une démarche patrimoniale du bailleur social.

Que les démolitions figurent au NPNRU et bénéficient d'un financement de l'ANRU ou relèvent d'une démarche patrimoniale portée par les bailleurs sans subventions de l'ANRU, les règles de la reconstitution sont identiques.

Les principes de reconstitution de l'offre démolie dans les opérations du NPNRU sont contractualisés avec l'ANRU et les partenaires locaux dans la Convention cadre d'agglomération.

Concernant le cas des démolitions dites « patrimoniales » des bailleurs, elles sont de moindre importance en volume. Elles vont cependant tendre à se développer sous l'impulsion de la pression foncière, rendant le foncier privé difficilement accessible, et du besoin de diversification et d'adaptation de certains patrimoines sociaux anciens (obsolescence, importance des coûts de réhabilitation pour atteindre une performance énergétique...). Les capacités constructives dégagées par la restructuration urbaine sur le patrimoine des bailleurs seraient de l'ordre de 10 000 logements à l'échelle de la Métropole. La démolition peut être nécessaire afin de développer des produits nouveaux, et répondre aux attentes de développement d'une offre de logements sous-représentée (accession abordable, logement social étudiant...). Sur certains secteurs, elle peut contribuer à la diversification de l'habitat.

■ 2. Objectifs de l'action

- Pour l'ensemble des opérations de démolition, poursuivre la politique du « un logement construit pour un logement démoli », en reconstituant hors site selon le Règlement Général de l'ANRU, ou sur site de manière dérogatoire.
- Poursuivre les enjeux de diversification de l'offre.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

1. Poursuivre la politique de reconstitution de l'offre démolie :

Les bailleurs-démolisseurs doivent se soumettre à la règle du 1 pour 1 et reconstituer 60% de logements PLAI et 40% de logements PLUS.

La reconstitution doit être prioritairement ciblée sur les communes en déficit de logements sociaux (SRU).

Les opérations financées au titre de la reconstitution doivent permettre de compenser la diminution d'une offre à bas loyers à l'échelle de la Métropole. Elles sont développées majoritairement en dehors des QPV pour participer ainsi au rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux.

Sur l'agglomération lyonnaise, une attention particulière est aussi portée sur la **reconstitution de grands logements** : 1 logement T5 et + par tranche de 10 logements.

. Hors NPNRU, mettre en place un cadre pour le suivi de renouvellement patrimonial des bailleurs :

- Modéliser des conventions applicables à chaque projet, faisant état de l'ensemble des interventions menées par le bailleur et la collectivité (relogement, démolition, réhabilitation, diversification de l'offre, résidentialisation, intervention espace public
- Assurer un suivi de l'ensemble des conventions hors NPNRU.

3. Diversifier l'offre de logements à partir des outils suivants :

- Les exonérations fiscales (TVA réduite au sein des périmètres autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis par la loi en vigueur) et un coût de foncier maîtrisé via les opérations publiques d'aménagement. L'objectif est de favoriser la production de logements en accession à prix abordable et en locatif libre à loyer maîtrisé ;
- La recherche d'une diversification des statuts et des montages : accession, accession abordable sécurisée, locatif libre et conventionné, vente HLM, etc. En lien avec les réflexions conduites à l'échelle de la Métropole avec les opérateurs publics et privés, les pistes suivantes pourront également être explorées : développement de l'habitat intergénérationnel (logements seniors avec services adaptés, logements étudiants, colocations solidaires, etc.), développement de nouvelles formes d'habitat et montage d'opérations (habitat participatif, coopératif, méthodes de co-construction et de gestion des projets avec les habitants usagers...).

4. Par la mise en œuvre conjointe des actions suivantes du PLU-H :

- Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle dans le parc HLM (*lien fiche B9*),
- Mettre en œuvre le volet habitat du Plan Climat (*lien fiche C4*),
- Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain sur les sites classés en politique de la ville (*lien fiche C7*),
- Définir et mettre en place la politique intercommunale d'attribution de logements sociaux (*lien fiche D13*),
- Maintenir les publics prioritaires dans leur logement et prévenir les expulsions (*lien fiche D15*).

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, État, ANRU, Communes

Partenaires :

Action Logement, Bailleurs sociaux, ABC HLM, propriétaires bailleurs et leurs représentants

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements démolis
- Reconstitution de l'offre : nombre de logements locatifs sociaux financés en reconstitution ; part des logements reconstitués dans et hors QPV
- Typologie des logements reconstitués et développés
- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de ménages relogés après démolition
- Attributions des logements sociaux aux ménages par an : nombre de logements attribués aux ménages du 1er quartile hors QPV ; nombre de logements attribués aux quartiles 2.3.4 Hors QPV
- Au niveau qualitatif : degré de satisfaction des ménages
- Suivi de la diversification après démolition/reconstitution



C7. Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain sur les sites classés en politique de la ville

■ 1. Éléments de contexte

L'intervention sur le cadre de vie constitue l'un des piliers du nouveau Contrat de ville métropolitain signé en juillet 2015.

La gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP) rassemble l'ensemble des actes qui concourent au quotidien à un cadre de vie de qualité. Elle est « sociale » car elle est conçue et mise en œuvre avec et pour les habitants, et car elle contribue à un objectif d'insertion professionnelle au travers des actions conduites.

La démarche de GSUP constitue une réponse collective et concertée des acteurs locaux (communes, bailleurs sociaux, associations, régies de quartier), aux problématiques spécifiques et récurrentes de ces quartiers.

Deux échelles de travail sont définies : celle de la Métropole et celle des quartiers. C'est à l'échelle des quartiers que les plans d'actions sont définis et mis en œuvre, en mobilisant l'ensemble du partenariat.

Ces plans d'actions portent sur :

- l'amélioration du cadre de vie,
- la meilleure maîtrise des charges,
- l'amélioration du lien social,
- la participation des habitants,
- l'amélioration de la sécurité,
- la tranquillité des habitants.

Ils mobilisent de façon coordonnée l'ensemble des leviers financiers disponibles : collectivités, abatement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour le patrimoine des bailleurs sociaux en QPV et ANRU.

■ 2. Objectifs de l'action

- Renforcer, dans les quartiers, la coordination des interventions des différents services gestionnaires (villes, Métropole, bailleurs sociaux) ;
- Faire émerger des actions spécifiques financées de manière partenariale pour la résolution de difficultés quotidiennes, en complément du droit commun ;
- Assurer une veille territoriale et une évolution partagée des actions conduites et de leurs impacts.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

- **Élaborer une convention de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité**, pilotée avec l'État dans le cadre du Contrat de Ville Métropolitain. Cette convention précise les engagements de chaque partenaire. Elle est déclinée sur chaque commune par une convention locale de GSUP ;
- **Renforcer la coordination avec les directions de droit commun** de la Métropole. Il s'agit des services urbains (propreté et collecte notamment), du service en charge du Plan d'Éducation au Développement Durable et du service en charge du suivi des réclamations sur le domaine public Métropolitain ;
- **Dans la continuité du précédent Contrat urbain de Cohésion Sociale (CUCS), inscrire et mettre en œuvre dans les programmes de rénovation urbaine une nouvelle répartition foncière** entre les collectivités et les bailleurs ou copropriétés. Cet objectif a été enclenché dans le cadre de l'ANRU 1, le NPNRU doit permettre de poursuivre ce travail.

Sur les sites où la gestion du cadre de vie est la plus complexe, des expérimentations pourront être étudiées, par exemple dans l'esprit des « projets de gestion de site ».

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, État

Partenaires :

Action Logement, Bailleurs sociaux, ABC HLM, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Propriétaires bailleurs et leurs représentants

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Mise en œuvre de la convention GSUP d'agglomération et des conventions locales ;
- Participation des habitants aux actions ;
- Mobilisation des structures d'insertion par l'économie.

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



D1. Répondre aux besoins en logement des jeunes

■ 1. Éléments de contexte

L'accès au logement des jeunes est un élément fondamental du processus d'accès à leur indépendance et l'une des clés d'une insertion réussie. Or un cumul des difficultés (faibles ressources, précarité, mobilité géographique) constitue un frein pour l'accès à un logement abordable.

Par ailleurs, les jeunes ne forment pas une catégorie homogène mais regroupent différents statuts pouvant s'additionner tels que : les étudiants, les jeunes actifs, les chômeurs, les jeunes accompagnés par les Missions Locales et ceux bénéficiant d'un contrat jeune majeur de la Métropole (dont sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance et mineurs isolés étrangers), les jeunes sortant de prison...

Le constat fait par les partenaires est que l'offre de logements sociaux et privés reste inadaptée à la fois en termes de coûts, de temporalités d'accès, de localisation et/ou d'accompagnement proposé.

La Métropole de Lyon finance plusieurs associations dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de la Métropole de Lyon – (PPGID) –

2018/2023 pour accueillir, informer et orienter les publics jeunes (le Comité Local pour le Logement des Jeunes de Lyon CLLAJ, l'Union Régionale d'Habitat des Jeunes URHAJ, l'association Aide au Logement des Jeunes AILAJ, la mission locale de Vénissieux et l'Orée AJD) pour la mise en place d'actions et de dispositifs auprès du public jeune et la participation à la définition de stratégies collectives.

Les partenaires ont positionné cette thématique dans les objectifs prioritaires du PLALHPD. Elle figure également dans les axes du Projet Métropolitain des Solidarités.

Le plan quinquennal du Logement a inscrit un objectif d'accès au logement des jeunes les plus en difficulté, notamment les sortants d'ASE, afin d'éviter les sorties sèches d'institution, en s'appuyant sur des partenariats avec les associations.

La stratégie pauvreté de la Métropole de Lyon poursuit aussi ces mêmes objectifs en soutenant par exemple des actions de repérage des publics jeunes en errance dans la rue à travers des maraudes et des jeunes décrocheurs de l'ASE.

■ 2. Objectifs de l'action

- Étudier et organiser les besoins d'accueil, d'information et d'orientation des jeunes sur les questions de logement sur l'ensemble du territoire de la Métropole de Lyon, en recherchant l'articulation avec les dispositifs de droit commun et notamment en intégrant le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs (lien fiche D10) ;
- Intégrer les problématiques du public jeunes au développement d'une offre d'habitat spécifique :
 - Des opérations dédiées : résidences sociales pour jeunes actifs, résidences étudiantes (lien fiches D2 et D9), opérations visant à la mixité (chambres chez l'habitant, intergénérationnel, colocations),
 - Une offre globale : offre de logements au loyer accessible dans le flux de production neuve des bailleurs sociaux, offre à très bas coût associée à un accompagnement dédié ;
- Prévenir en amont les sorties d'aide sociale à l'enfance en proposant une insertion par le logement à l'issue de la prise en charge institutionnelle, afin de prévenir un parcours d'exclusion (hébergement amical précaire, squat, rue...);
- Développer des initiatives et/ou partenariats permettant de favoriser le lien entre le logement et l'insertion vers l'emploi ;
- Renforcer la connaissance des acteurs contribuant au logement des jeunes et des besoins liés à la diversité des situations de ces publics ;
- Analyser le développement de l'offre en résidences sociales jeunes et veiller à son articulation avec la réhabilitation de l'offre en FJT pour conserver une offre de qualité et homogène.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par le suivi et le développement d'une offre nouvelle adaptée :

- Soutenir la production d'offre de logements à destination des publics jeunes en lien avec l'Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique, y compris les Foyers de Jeunes Travailleurs.

Par la mobilisation d'une offre adaptée dans le parc existant :

- Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes dans le parc existant (chambres chez l'habitant).

Par un travail partenarial sur l'information et la communication sur ce public :

- Poursuivre le travail sur l'accès à l'information du public jeune ;
- Améliorer la connaissance des besoins de ce public auprès des partenaires.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, État, Région Auvergne-Rhône-Alpes, CAF, Action Logement, ABC HLM, Opérateurs du logement publics et privés, Associations logement des jeunes et logement « intergénérationnel », Fondation Abbé Pierre

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'opérations et de logements financés à destination des jeunes : résidences sociales jeunes, logements locatifs sociaux familiaux. Détail des opérations (par catégorie) ;
- Taux de demande et d'attribution de logement locatif social aux jeunes de moins de 20 ans.



D2. Répondre aux besoins en logements des étudiants

■ 1. Éléments de contexte

La capacité à loger tous les étudiants est un vecteur de l'attractivité de l'université de Lyon.

La Métropole compte **164 000 étudiants** en 2017 soit plus d'un habitant sur dix et ce nombre devrait atteindre 180 000 étudiants en 2025, en raison d'une part de la croissance nationale du nombre d'étudiants et d'autre part de l'attractivité grandissante de la Métropole pour les étudiants extérieurs.

Le fort accroissement des effectifs étudiants depuis dix ans, doublé d'un retard de production de logement social étudiant dès la fin des années 90 et des années 2000, a généré la nécessité de développer massivement l'offre afin de combler ce retard et suivre l'évolution de la demande.

En 2009, le parc locatif social spécialisé n'est que de 8 700 logements et ne s'adresse qu'à 5.8 % des étudiants, ce qui confère à la région lyonnaise le plus faible ratio logement social par étudiant après la région parisienne.

Les « plans » nationaux et régionaux de développement et les aides financières se sont structurés depuis 2009 : PLAN CAMPUS, le Contrat de Plan État Région (CPER) 2009-2014, PLAN 40 000, CPER 2015-2020...avec des objectifs quantitatifs et des financements, mais assortis de contraintes spécifiques de fléchage des attributions.

Les avancées dans la gouvernance locale et le rythme de construction de logements étudiants sont sensibles, et une stratégie offensive est mise en œuvre afin de satisfaire les objectifs très ambitieux de rattrapage et d'accompagnement de la croissance de la demande.

L'ensemble des financements mobilisés est aujourd'hui conséquent sur l'opération Campus et le CPER : un total de 46,4 Millions d'euros (Région 39 %,

État/CNOUS 25 %, Métropole 1 %) sur une période allant de 2013 à 2020.

Grâce à cette mobilisation, plus de 7 500 places sociales pour étudiants ont été livrées ou sont engagées depuis 2013.

■ 2. Objectifs de l'action

- Poursuivre un très fort développement pour rattraper le déficit avec une production nouvelle de 860 places/an en logement social étudiant entre 2018 et 2020 (Plan de mandat de la Métropole), et mettre en place les conditions d'un développement régulier,
- Au-delà de 2020 l'objectif est de maintenir un haut niveau de développement de manière à accompagner la croissance des effectifs prévisionnels et améliorer la couverture du besoin en logements des étudiants sur la Métropole, avec un rythme de production de 630 places/an.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Afin de remettre à niveau l'offre quantitative de logement locatif social à destination des étudiants avant 2020 et de préparer le cadre d'une production à un rythme régulier pour les années suivantes, plusieurs axes sont à travailler :

Conforter la gouvernance et le partenariat :

La Métropole s'est dotée d'un cadre supra CPER, PLAN CAMPUS et PLAN 40 000 partenarial.

Une convention cadre partenariale a été signée en 2015 rassemblant l'État, la Région Auvergne Rhône-Alpes, la Métropole, l'Université de Lyon, le CROUS et ABC HLM afin d'appliquer de manière coordonnée le CPER, Lyon Cité Campus et le PLAN 40 000 logements.

Cette convention a permis :

- De réaffirmer la globalité du budget des partenaires,
- De repositionner les acteurs en fonction de leurs niveaux d'excellence :

- Conforter la place centrale du Crous dans la gestion de la demande de logement social étudiant,

- Ouvrir les financements aux autres acteurs gestionnaires (bailleurs sociaux...) sous condition de respect d'un référentiel logement social étudiant, élaboré dans ce cadre.

La gouvernance doit être encore renforcée par la mise en place d'un dispositif d'aides partagé et unifié, afin de tendre vers un « guichet unique » de financement du logement social étudiant.

Des groupes de réflexions partenariaux doivent être constitués pour innover, expérimenter et lever les freins à la production.

Développer les stratégies gagnantes utilisées pour l'offre locative sociale « familiale » :

- Recentrer la réflexion sur le niveau de loyer et son accessibilité aux étudiants boursiers et non boursiers.

Il s'agit d'aider tous les logements sociaux étudiants produits sans distinction, qui respectent le référentiel « logement étudiant » qui fixe des conditions de produits, niveaux de loyers et charges et de gestion sociale, qu'il s'agisse de programmes entiers, de partie de programmes, de logements isolés, développés par tous type de producteurs (CROUS, opérateurs sociaux et même investisseurs privés si gestion sociale) ;

- Mobiliser les leviers du droit des sols :
 - Mettre en place des SMS « étudiants » ;
 - Flécher au sein des OAP les publics étudiants ;
 - Emplacements réservés sur les secteurs adaptés ;
- Utiliser les outils de l'aménagement (ZAC et PUP) en définissant des secteurs dédiés ;
- Mobiliser le foncier métropolitain (*lien fiche B1*) ;
- Faciliter la reconversion de produits (tertiaire, hôtels...) lorsque le droit des sols le permet ;

- Développer la mixité du peuplement et des produits en favorisant les expérimentations s'appuyant sur le « vivre ensemble ».

Améliorer la connaissance de l'offre et des besoins :

- Mettre en place les moyens de consolider la connaissance de la demande de logements sociaux étudiants (CROUS, bailleurs sociaux, fichier commun de la demande locative sociale) ;
- Réaliser des études régulières afin d'apprécier l'offre globale de logement étudiant, ses caractéristiques et son adéquation à la demande ;
- Inscrire les éléments régulièrement consolidés au sein de l'Observatoire partenarial de l'habitat.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

État, Rectorat, Région Auvergne-Rhône-Alpes, CROUS, Université de Lyon, ABC HLM, gestionnaires privés, communes volontaires, groupement d'étudiants, associations œuvrant sur le champ du logement étudiants (intergénérationnel, démarches citoyennes...).

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux étudiants et places agréées en gestion CROUS/hors CROUS ;
- Evolution des logements privés et sociaux mis en service ;
- Nombre de places étudiantes développées en colocation ;
- Suivi de la demande et attribution d'un logement social aux étudiants pour le logement social CROUS et hors CROUS ;
- Exemples d'opérations mixant des produits logement étudiants avec d'autres publics tels que jeunes actifs, séniors...



D3. Garantir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées

1. Éléments de contexte

La France est engagée dans une transition démographique marquée, du fait de l'arrivée de la génération issue du baby-boom à un âge de plus en plus avancé, et caractérisée par une croissance continue des classes d'âge les plus élevées, ainsi que par un allongement de l'espérance de vie.

A l'échelle de la Métropole lyonnaise, on compte en 2015 une population d'environ 273 000 personnes âgées de 60 ans et plus, qui devrait atteindre les 327 000 en 2032. Au sein de cette part de la population, la part des personnes plus âgées (plus de 75 ans) augmente et c'est dans cette tranche d'âge que les fragilités apparaissent de manière significative, entraînant une perte d'autonomie et ayant un impact sur les choix du logement.

En parallèle, la proportion de personnes en situation de handicap devrait continuer de croître dans les prochaines années d'autant que les handicaps « invisibles » ne sont que très rarement pris en compte alors qu'ils représentent pourtant 80% de l'ensemble. Le parc social loge des personnes en situation de handicap, dans des proportions difficiles à estimer : selon les résultats de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social 2016, 5% des locataires seraient bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé.

Par ailleurs, les besoins et les aspirations ne sont pas identiques. Il s'agit bien d'une population hétérogène du fait des conditions économiques, des statuts d'occupation, des différentes situations d'autonomie, de dépendance ou de handicap, des problématiques de santé et du degré d'isolement.

Ces éléments plaident pour favoriser d'une part, la consolidation des interventions en matière d'adaptation des domiciles et d'autre part, la poursuite de la production de logements adaptés dans le cadre de programmes neufs, sous réserve que l'environnement de ces logements soit lui-même adapté.

L'objectif est aussi d'encourager les offres de logements intermédiaires permettant de sortir de l'alternative entre maintien dans le même logement devenu inadapté et entrée en établissement (habitat intergénérationnel, ...).

La mise en place de la Métropole offre un cadre institutionnel inédit favorable à la mise en place d'une approche intégrée sur ces questions, par les compétences réunies en matière de programmation (délégation des aides à la pierre, programmes neufs et réhabilitations), d'évaluation médico-sociale et d'aides à la personne (Allocation Personnalisée d'Autonomie-APA, Prestation de Compensation du Handicap-PCH...), d'aménagement (voirie, ZAC...) et de planification (PLU-H, Plan de Mise en Accessibilité Voirie et Espaces publics (PAVE), schéma gérontologique). Il s'agit également de poursuivre le travail engagé par la Ville de Lyon depuis 2013 dans le cadre de la Charte du vieillissement.

Concernant la question du logement des personnes en situation de handicap, si elle trouve des réponses positives dans la loi 2005, le « critère handicap » doit être suivi d'actions de sensibilisation, de formation des acteurs et d'un contrôle dans l'application de la réglementation de l'accessibilité au logement et dans le logement. Un travail sur la production de l'offre de logements et les conditions de maintien à domicile doit également être envisagé, dans le cadre du groupe de travail logement de la Commission Métropolitaine d'Accessibilité (CMA).

En outre, ces thématiques ont été intégrées au Projet Métropolitain des Solidarités et peuvent recevoir un soutien dans le cadre de la Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie.

L'accès au logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est favorisé depuis 2015 par la loi d'Adaptation de la Société au Vieillessement qui facilite l'attribution des logements adaptés aux ménages en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Le développement d'une offre d'habitat inclusif, connaît un essor depuis la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 qui prévoit notamment l'attribution d'un forfait destiné à financer le volet animation. La Conférence des financeurs élargie à l'habitat inclusif (CFHI), compétente pour l'attribution de ce forfait, s'est mise en place début 2020 en intégrant de nouveaux membres qui interviennent dans le champ du logement. Elle est chargée de recenser les initiatives locales et de définir un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif.

■ 2. Objectifs de l'action

- Favoriser le développement d'offres d'habitat inclusif diversifiées, innovantes et alternatives aux établissements,
- Mieux prendre en compte la question de l'adaptation des logements pour un maintien à domicile des ménages dans le parc social et privé (Charte Métropolitaine en faveur de l'adaptation des logements) dans la production neuve et dans le stock existant (intervention sur les logements et traçabilité de l'offre),
- Tendre vers une identification la plus complète possible de l'offre adaptée et accessible, dans un premier temps sur la production d'offre neuve, puis sur le stock, en lien avec les partenaires engagés autour de la réécriture de la charte,
- Rechercher les solutions technologiques (robotique, domotique, santé...) et les services d'accompagnement social (lien social, solidarité intergénérationnelle, etc.) capables d'améliorer le bien-être des personnes âgées et /ou handicapées et de contribuer à la détection de la vulnérabilité, élément essentiel au maintien à domicile,
- Mettre en réseau les professionnels de terrain pour le repérage et l'accompagnement des situations d'isolement et permettre aux professionnels de terrain d'avoir accès à l'information relative à l'offre de logements et de services.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Soutenir les bailleurs sociaux et les associations dans l'élaboration d'une offre d'habitat inclusif :

- Équilibrés en termes de financements ;
- Et cohérents sur le projet social (animation de la vie sociale et partagée, attribution des logements...).

Mettre en œuvre et suivre la charte en faveur de l'adaptation des logements :

- Veiller à l'atteinte des objectifs :
 - dans les secteurs favorables / accessibles au vieillissement et au handicap ;
 - répondant au nouveau référentiel commun établi en lien avec la CARSAT et veiller aux articulations avec le référentiel habitat durable :
 - > Produire 20 à 25% de l'offre de logement locatif social neuf sur les «secteurs favorables » ;
 - > Adapter 5 à 8% du stock de logements ;
- Gérer les attributions au moyen de l'interface offre/demande des logements du parc social par une gestion coordonnée ;
- Coordonner les interventions et l'information des personnes sur l'adaptation des logements ;
- Mieux informer sur les aides mobilisables pour l'adaptation des logements (montants et conditions) dont notamment les aides apportées par l'ANAH.

Agir sur les situations d'isolement :

- Repérer les situations d'isolement en prenant appui sur les bailleurs sociaux ;
- Lutter contre l'isolement en prenant appui sur les outils numériques (MONALISA, plateforme HOST...);
- Accompagner les situations d'isolement en produisant des outils en direction des partenaires du territoire pour les personnes ne relevant pas du soin.

Faciliter le travail de terrain:

- Centraliser l'information sur l'offre de logements et services pour les personnes vieillissantes et la rendre accessible aux professionnels.

Sur la question du handicap :

- Piloter le groupe de travail logement dans le cadre de la Commission Métropolitaine d'Accessibilité.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, Agence Régionale de Santé, État, ABC HLM et bailleurs sociaux, CARSAT, APICIL, SOLIHA, ANAH, CRIAS, UNIS, Associations du secteur du handicap, SAAD, SAMSAH, SAVS, ESAD

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans le parc social et le parc privé ;
- Etablissements pour personnes âgées et établissements pour personnes handicapées : nombre de places créées, reconstruites, réhabilitées ;
- Nombre de logements dans des opérations innovantes (intergénérationnel, colocation, bégui-nage...) : logements présentés en IPHS, logements financés.



D4. Fluidifier le secteur de l'hébergement et du logement accompagné

■ 1. Éléments de contexte

Sur le territoire de la Métropole, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) est porté par le GIP (groupement d'intérêt public) de la Maison de la Veille Sociale (MVS), dont la Métropole de Lyon est membre. Ce dispositif de coordination et de régulation vise à orienter les personnes en demande d'hébergement ou de logement accompagné vers un dispositif adapté et à mieux fluidifier les réponses apportées.

Le pilotage des politiques de l'hébergement, dont l'État est chef de file, et du logement accompagné nécessite un travail partenarial dans le cadre du PLALHPD (Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Il existe une offre diversifiée de dispositifs d'hébergement et de logement accompagné pour répondre à une demande variée.

On distingue :

- L'hébergement d'urgence, qui répond à une nécessité de mise à l'abri, sans conditions réglementaires de droit au séjour et de ressources (3488 places pérennes sur l'ensemble du département au 31/12/2020) ;

Au 31 décembre 2020, hors hébergement à l'hôtel, le territoire compte 3 488 places pérennes d'hébergement d'urgence. Par rapport à 2016, la capacité d'accueil (hors hôtel) a augmenté de 81%, principalement en raison de l'augmentation du nombre de places d'hébergement d'urgence hors CHRS passé de 1 420 à 3 046. Fin 2020, 87% des places sont gérées hors CHRS. Parallèlement, la capacité d'hébergement à l'hôtel a diminué de 23% environ passant de 451 à 346 places. : 87,5% des places sont concentrées sur la Métropole de Lyon, soit 3 054 places (hors hôtel).

En 2020/2021, le dispositif hivernal dénombrait 1 297 places, localisées à 94% dans la Métropole de Lyon. Le nombre de places a augmenté d'un tiers sur l'agglomération lyonnaise par rapport à la campagne

2019 / 2020. A l'inverse, il a été revu à la baisse sur le territoire du Conseil départemental du Rhône.

- Par ailleurs, à la suite du plan de pérennisation 2020 des places du renfort hivernal 2019/2020, respectivement 124 et 60 places en structures ont été pérennisées sur le territoire de la Métropole et sur le territoire du Conseil départemental du Rhône. En 2021, à l'issue du renfort 2020/2021, il est prévu de pérenniser 190 places supplémentaires sur la Métropole de Lyon.
- L'hébergement d'insertion, qui accueille un public cumulant des difficultés d'ordre économique, social et éducatif. L'objectif poursuivi est l'accès à une autonomie des personnes pour une insertion durable (808 places hors CHRS et 1416 places CHRS sur l'ensemble du département au 31/12/20) ;
- Le logement accompagné, qui recouvre une réalité variée constituée de structures, dispositifs et services comprenant :
 - Les logements en sous location solvabilisés par l'ALT (aide au logement temporaire) représentent 1 557 places fin 2020 sur la Métropole de Lyon. A titre de comparaison, au 30/06/2016, la DDETS dénombrait 1 538 places d'ALT non financées par ailleurs et 1 008 places également cofinancées en CHRS, en hébergement d'urgence hors CHRS et en hôtel. au nombre de 1 662 places sur l'ensemble du département au 31/12/2020) ou par l'APL (aide personnalisée au logement,), pour loger temporairement des personnes qui présentent des difficultés pour accéder à un logement et s'y maintenir ;
 - Les résidences sociales (qui comprennent également les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les ex-foyers de travailleurs migrants (FTM)) constituent une solution de logement pour des personnes, ouvrant droit à l'allocation logement et rencontrant temporairement des difficultés pour accéder à un logement indépendant (8165 places en Résidence Sociale sur la Métropole de Lyon au 31/12/2020, dont 1232 en Foyers de Jeunes Travailleurs). L'intermédiation locative, par des associations agréées, pour développer de la sous-location ou le mandat de gestion de logements

pour des personnes qui ont la capacité à accéder à un logement autonome à terme. Le poids de l'intermédiation locative (sous-location et mandat de gestion) a nettement augmenté, de même que celui des places en hébergement d'insertion. 1406 en 2020 sur le département du Rhône contre 476 places financées dans ce cadre en 2014).

- Les pensions de famille (600 places en 2020 sur la Métropole de Lyon contre 433 places en 2015) sont des résidences sociales, de petites tailles alliant logement privatif et espace collectif, qui accueillent de manière plus durable un public disposant d'un faible niveau de ressources dans une situation sociale et psychologique les empêchant d'accéder au logement de droit commun. Elles comprennent les Résidences Accueil pour des personnes en souffrance psychique (40 places) ;
- Différents dispositifs de santé spécifiques ont été créés depuis plusieurs années pour faciliter l'accès et le parcours de soins des personnes en situation de précarité. Il s'agit en particulier des Lits Halte Soins Santé (LHSS)⁶, des Lits d'Accueil Médicalisés (LAM)⁷, des Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT)⁸ – cadre juridique permettant également le déploiement du programme Un Chez Soi d'Abord, des Equipes Mobiles Psychiatrie Précarité (EMPP), des Permanences d'Accès aux Soins de Santé (PASS)⁹.

Dans le Rhône, il existe 30 LHSS portés par un seul gestionnaire, La Villa d'Hestia, offre complétée par 12 « lits de repos » situés à Francheville ainsi que par 20 Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) également gérés par la Villa d'Hestia. La circonscription départementale du Rhône compte 70 ACT tous situés à Lyon ou Villeurbanne.

Le logement accompagné contribue à la fluidité des parcours. Cependant, on note une relative faiblesse de la mise à disposition de ce tiers secteur à la Maison de la Veille Sociale (seuls 60 % des logements ALT sont remis à la MVS).

Concernant les opérateurs, on constate une absence d'harmonisation des pratiques. Le secteur offre une palette de réponses de l'hébergement jusqu'au logement. Les procédures, les dispositifs, acteurs concernés sont nombreux. Il demeure un besoin de clarifier ce secteur, les dispositifs, leur articulation et de connaître les acteurs locaux.

En matière de demande, le territoire métropolitain est caractérisé par :

- En 2019, 10 024 ménages ont contacté le 115 au moins une fois (70 % des appels sont traités), soit 15 900 personnes au total. Parmi eux, 42% (4 244 ménages) ont bénéficié d'au moins une nuitée

de mise à l'abri, pour un total de 29 575 nuitées. A noter cependant, que les dispositifs de mise à l'abri (115) ont aujourd'hui une capacité d'accueil limitée (environ 130 places dont 57 en halte de nuit). Les orientations sont massivement réalisées vers le parc pérenne d'hébergement.

- En 2019, environ 3 530 nouvelles demandes (en nb de personnes) ont été formulées auprès de la MVS pour lesquelles une préconisation a été formulée vers l'hébergement d'urgence (+43% par rapport à 2015 mais + 17% par rapport à 2018). Par rapport aux autres préconisations, l'hébergement d'urgence était respectivement préconisé pour 33% et 46% des nouvelles demandes. Ce poids est stable depuis 2015.
- En 2019, 7 170 nouvelles demandes (en nb de personnes) ont été formulées auprès de la MVS pour un hébergement d'insertion ou un logement accompagné (+24,8 % par rapport à 2015 et + 22,7 % par rapport à 2018). Le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'admissions sur l'année montre une tension sur l'ensemble des dispositifs mais particulièrement importante sur le dispositif classé « Sous location ALT » dans le SI SIAO. Si la tension est stable pour ce type de dispositif, en 2019, elle croit d'environ 1 point pour les autres dispositifs et de plus de 3 points pour les pensions de famille. Ainsi, on observe un désajustement croissant de l'offre d'hébergement disponible au regard des besoins maintenus et renouvelés des ménages en matière d'hébergement, Ce faible taux bloque de fait les capacités de réponses du dispositif. Les taux de rotation sont insuffisants dans un parc théoriquement conçu pour la « transition » vers le logement.

Rapport nb de demandes / nb d'admissions	2017	2018	2019
Insertion	6,2	4,2	5,3
Sous-location ALT	7,9	5,2	6,4
Sous-location APL	12,5	11,9	12,2
Résidence sociale	2,2	3,3	3,9
Pension de famille	2,4	1,2	4,4
Logement (éviterement du recours à l'hébergement)			3,8

- Une offre d'hébergement concentrée très majoritairement sur la Métropole (et plus particulièrement sur les communes de Lyon et Villeurbanne où se localisent les deux tiers de l'offre). Ainsi, selon les normes règlementaires, l'obligation d'une place pour 1 000 habitants est atteinte sur

la Métropole.

- En 2019, la moitié des personnes entrées ont accédé à un dispositif après 6,5 mois d'attente tous dispositifs d'hébergement d'insertion ou de logement accompagné confondus. La médiane la plus élevée concerne la sous-location ALT (9 mois).
- Une augmentation de la demande : ces dernières années ont été marquées par une augmentation importante du nombre de demandes des familles et des victimes de violences conjugales. Cette demande à la hausse se caractérise par une prépondérance des problématiques de santé et d'un public à droits incomplets, non éligible au logement.

Par ailleurs, la Métropole a été retenue comme territoire de mise en œuvre accéléré du plan quinquennal du logement d'abord en mars 2018 dont les objectifs de résultat à 5 ans sont les suivants :

- Réduire au moins de moitié le nombre de personnes sans-abri dans l'agglomération, sur la base d'un panel d'indicateurs à établir (nombre de recours déposés au titre du DAHO, baisse de la file active du SIAO dont le nombre de demandeurs au 115, résorption des campements illicites,...)
- Apporter à chaque jeune sans domicile et sans ressources, une solution logement et le soutien dont il a besoin pour devenir autonome.
- Ne plus avoir de « sorties sèches » d'institutions, pour les personnes qui sortent des structures ou de prises en charge de l'aide sociale à l'enfance, de détention ou d'hôpitaux psychiatriques sans solution logement. Objectif quantifié à définir dans la feuille de route.
- Ne plus avoir d'expulsions dans les parcs public et privé liées à un logement trop cher ou à des problématiques psycho-sociales non prises en charge

■ 2. Objectifs de l'action

- Contribuer à la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord ;
- Augmenter les accès directs au logement social en alternative à l'hébergement, avec un accompagnement adapté ;
- Transformer pour partie les structures d'hébergement collectif (urgence et insertion) en logements ;
- Développer une connaissance commune des dispositifs et acteurs locaux ;

- Rendre plus lisibles les différents types de structures et dispositifs ainsi que leur articulation possible pour améliorer la fluidité vers le logement de droit commun ;
- Évaluer l'adéquation du parc existant avec les besoins recensés ;
- Définir une stratégie de développement de l'offre sur le territoire au regard des besoins et de l'offre existante et en assurer le suivi (*lien fiche D7*) ;
- Renforcer la fonction d'observation sociale de la MVS avec l'Observatoire partenarial de l'Habitat et la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord ;
- Évaluer et améliorer les processus d'accueil et d'enregistrement et de suivi des demandes chez les opérateurs du réseau des résidences sociales et des FJT (MVS, ARALIS, ADOMA, URHAJ) ;
- Renforcer l'atteinte des objectifs d'accès des demandeurs identifiés par la MVS vers les résidences sociales et l'offre en logement accompagné en diffus ;
- Développer l'offre de logement accompagné et d'hébergement en diffus dans le parc existant pour mieux répondre aux demandes des familles ;
- Développer l'intermédiation locative dans le parc privé.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

- Réaliser un état des lieux du parc existant et un suivi de l'offre nouvelle,
- Réaliser une cartographie de l'offre à partir des données existantes,
- Organiser des temps d'information et de connaissances partagées des dispositifs,
- Poursuivre le groupe de suivi des accords cadre (bilans et actualisation des documents, des conventions avec ADOMA / ARALIS / UDHAJ),
- Faire valoir les réservations métropolitaines sur l'offre nouvelle,
- Poursuivre la mobilisation des logements issus du patrimoine de la Métropole et mis à disposition des associations (HHR, ASLIM, ALOJ, Le Mas), avec un objectif de 120 logements mobilisés à cet effet,
- Accompagner la mobilisation de l'offre de logements dans le parc vacant (public et privé), notamment celui des communes y compris le patrimoine

de la Métropole,

- Sur les questions de financement, de territorialisation et de nouvelles formes à développer, s'appuyer sur les instances de l'habitat spécifique.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, État, Maison de la Veille Sociale, Agence régionale de santé (ARS)

Partenaires :

ADOMA, ARALIS, UHRAJ, ABC HLM, Collectif logement du Rhône, Autres associations et opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Evolution du parc de l'hébergement (places d'hébergement et en logements accompagnés) et de la demande ;
- Temps d'informations organisés afin de favoriser l'acculturation commune ;
- Bilans et actualisation des accords-cadres ;
- Niveau d'utilisation des réservations publiques ;
- Nombre de logements de la Métropole mobilisés et mis à disposition auprès d'opérateurs.



D5. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et favoriser l'accès au logement pour les ménages sédentarisés

1. Éléments de contexte

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole de Lyon est compétente en matière de réalisation, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Au 1er janvier 2021, 19 aires (dont 3 intercommunales) sont en fonctionnement soit un total de 376 places ou 188 emplacements, un emplacement correspondant à deux places (réalisation à 90% des objectifs du schéma départemental). Seules 2 aires n'ont pas encore été réalisées (Lyon et Oullins).

Ainsi, le schéma départemental-métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2019-2025) prévoit donc pour la Métropole la réalisation de 2 nouvelles aires d'accueil pour un total de 42 places supplémentaires.

Par ailleurs, les forts taux d'occupation relevés (12 aires à 80% et plus sur l'année 2020), la tendance à l'allongement des durées de séjour depuis 2010 et le fait qu'une majorité des familles stationnant sur les aires soient toujours les mêmes, confirment la priorité à accorder au relogement.

Également, depuis le 1er janvier 2019, la Métropole est compétente en matière de gestion des terrains familiaux locatifs. Au 1er janvier 2021, sur les 8 terrains familiaux identifiés sur le territoire de la Métropole, 6 ont été repris en gestion, un a été transformé en opération d'habitat adapté et un autre doit être remis aux normes avant d'être repris en gestion. Les 6 terrains familiaux locatifs gérés par la Métropole représentent 58 emplacements.

Parmi les 6 terrains repris en gestion, un est en cours de fermeture et les ménages doivent être relogés dans une opération d'habitat adapté et deux autres font l'objet de réflexions quant à leur fermeture en raison de leur vétusté.

Ainsi, la gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs est étroitement liée au relogement des familles qui souhaitent s'installer durablement et qui faute de solutions alternatives s'installent sur

les aires d'accueil.

Des relogements ont été menés à bien ou sont en cours (Lyon et Irigny) dans le cadre d'opérations d'habitat adapté concernant des groupes qui étaient déjà sédentarisés dans les communes concernées (St Priest, St Genis Laval, Chassieu, Pierre Bénite, Feyzin, Vénissieux, Lyon).

La fiche action « appui au relogement » du schéma départemental-métropolitain identifie donc des objectifs opérationnels en matière d'accès au logement sédentaire :

- Financer un outil de type maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin d'accompagner la production d'habitat adapté et de suivre sur la durée les opérations réalisées et les ménages relogés ;
- Produire 30 logements adaptés par an à destination de ménages gens du voyage ;
- Consolider la prise en compte du public gens du voyage au sein des publics prioritaires de la convention intercommunale d'attribution pour l'accès au logement social de droit commun ;
- Améliorer la mobilisation du droit commun pour mieux accompagner les usagers ;
- Expérimenter une action d'auto-construction accompagnée et en lien avec le recours à l'accession à la propriété (PSLA) ;
- Apporter aux acteurs concernés des ressources méthodologiques.

■ 2. Objectifs de l'action

Mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental-métropolitain d'accueil et d'habitat :

- Assurer le bon fonctionnement des aires d'accueil par la mise en place d'un dispositif de gestion adéquat ;
- Répondre aux besoins des ménages en recherche de sédentarisation recensés par le schéma par la réalisation d'opérations d'habitat adapté ou le relogement de droit commun ;
- Aménager 2 aires d'accueil, une de 16 places à Oullins et une autre de 26 places à Lyon ;
- Mobiliser les dispositifs d'aides aux ménages du PLALHPD : aides du FSL (mobilisables par les usagers des aires d'accueil depuis la refonte du règlement intérieur), mesures d'accompagnement social lié au logement pour les familles en cours de relogement ;
- Coordonner les dispositifs d'accueil et de gestion à l'échelle métropolitaine ;
- Appuyer la scolarisation et renforcer le soutien à la parentalité et la prévention ;
- Renforcer le travail sur les questions de santé, de vieillissement et de handicap ;
- Améliorer la connaissance des acteurs et l'implication des gens du voyage ;
- Développer des actions d'insertion sociale et professionnelle.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par la réalisation des aires d'accueil :

La Métropole assure la réalisation des aires d'accueil dans un cadre partenarial défini par le schéma départemental-métropolitain (comité de suivi, comité restreint, commission départementale-métropolitaine consultative des gens du voyage).

Par la gestion des aires d'accueil :

- Par l'intermédiaire de marchés de prestations (gestion technique et administrative) ;
- Par la mise en œuvre des comités de suivi des aires d'accueil conformément aux dispositions du schéma départemental-métropolitain ;
- Par le biais d'une convention de médiation et de coordination de l'action sociale.

Par le relogement ou l'amélioration des conditions de logement des familles gens du voyage :

La Métropole assure :

- Un appui aux communes qui s'engagent dans le relogement des familles sédentaires (appui technique, animation du partenariat...)
- Un travail d'identification des situations en demande de solutions de logement alternatives aux aires d'accueil et de recherche de logement dans le cadre du logement social classique ;
- Un accompagnement post-relogement des familles ayant intégré une opération d'habitat adapté ;
- Le lien entre le relogement des gens du voyage et l'Habitat Spécifique ;
- Une priorité au relogement de droit commun (réservations).

Par la mise en œuvre conjuguée d'autres actions du PLU-H :

- Produire 30 logements adaptés par an (*lien fiche D7 Développer une offre d'habitat spécifique*).

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, État, Département du Rhône, Intercommunalités du Rhône, ABC HLM et bailleurs sociaux, associations gens du voyage, associations d'insertion par le logement.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places disponibles à la location par an ;
- Nombre de logements adaptés produits par an ;
- Nombre de relogements dans le logement social diffus ;
- Taux d'occupation des aires (dans la limite de 80%) ;
- Nombre de dépassement de délai identifiés et nombre de procédures engagées.



D6. Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique

1. Éléments de contexte

Pour assurer le droit au logement des personnes en souffrance psychique, l'État et le Département puis la Métropole de Lyon et se mobilisent depuis 2002 par la mise en place d'une démarche partenariale permettant de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

L'analyse des différentes actions menées depuis (expérimentation de formations-actions, organisation d'un forum d'échange entre professionnels en 2009, réalisation d'une première, puis d'une deuxième version du guide Santé Psychique et Logement) a permis de confirmer le besoin de :

- Proposer aux territoires les clés d'une gestion collective des situations complexes et un accompagnement dans la construction de réponses locales aux problèmes de santé psychique vers et dans le logement,
- Mettre à disposition des acteurs de terrain, les outils et les modes opératoires nécessaires à la mise en réseau des partenaires, autour de l'accès et du maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique,
- Prévenir les situations d'urgence par un travail coordonné en amont sur l'accès et le maintien dans le logement.

C'est dans cette perspective que les acteurs locaux ont signé le 17 avril 2013, la convention partenariale « Santé Psychique et Logement », renforçant ainsi la volonté commune de travailler ensemble sur cette problématique et de favoriser la constitution d'instances partenariales locales. La convention s'inscrit dans le cadre du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD). **La thématique est également prise en compte dans le cadre du Projet Métropolitain des Solidarités.**

Cette démarche, qui associe les élus des collectivités, les bailleurs et gestionnaires de logements, les professionnels du secteur social et médico-social, les professionnels de la psychiatrie, les associations et les familles d'usagers, à trois cibles principales :

- Favoriser l'action commune entre ces différents

acteurs,

- Définir des modes opératoires pour intervenir le plus en amont possible, mais également pour gérer au mieux les situations de crise,
- Adapter la gamme de produits logements aux problématiques rencontrées par certains ménages (personnes isolées et/ou familles).

Depuis la signature de la convention, plusieurs actions ont été mises en place : convention bailleurs-hôpitaux, puis groupes de travail, rencontres inter-dispositifs, réécriture du guide et alimentation du blog, formations-action sur plusieurs communes ou groupements de communes. Des réflexions communes ont permis également l'élaboration de projets d'habitat spécifique.

Depuis le 1er janvier 2015, les nouvelles compétences métropolitaines offrent un cadre institutionnel favorable à la déclinaison d'offres de logements et d'accompagnement adaptées aux spécificités de ces ménages.

Depuis 2018, la Métropole de Lyon a rejoint les agglomérations engagées dans le dispositif d'appartement de coordination thérapeutique « Un chez soi d'abord ». Ce programme s'intègre dans la mise en œuvre du Logement d'abord qui a pris des objectifs sur l'accompagnement psychologique des ménages à 3 niveaux :

- prévenir les expulsions pour les ménages dont la santé mentale peut mettre en péril le maintien dans le logement pour cause de trouble de jouissance ou conflit de voisinage,
- anticiper les sorties d'hospitalisation psychiatrique par l'accès au logement et l'évitement de la rue,
- assurer une médiation vers le parcours de soin des ménages qui accèdent au logement après un long parcours de sans-abrisme.

Enfin, le Plan territorial de santé mentale voté en 2020 intègre dans ses objectifs le logement comme condition de rétablissement dans le parcours de soins des personnes.

■ 2. Objectifs de l'action

- Développer, sur les territoires volontaires, des dispositifs de coordination qui soient reconnus et utilisés par les acteurs,
- Offrir une culture commune aux différents partenaires de terrain, permettant à la fois d'améliorer la connaissance réciproque des acteurs (missions, compétences) et des publics concernés,
- Favoriser le travail en réseau des partenaires au plan opérationnel à la fois pour traiter les situations individuelles et définir des modes opératoires en amont,
- Optimiser et actualiser les outils et modes opératoires existants, en favorisant l'appropriation et l'essaimage,
- Renforcer les réseaux et dispositifs actifs localement (notamment les Conseils Locaux de Santé Mentale),
- Développer une offre de logement adaptée pour les personnes en souffrance psychique en lien avec le protocole de l'habitat spécifique (*lien fiche D7*) et le nouveau cadre réglementaire pour le développement de l'habitat inclusif (fiche D3).
- 100 logements mobilisés dans le cadre du programme « Un chez soi d'abord » en file active (objectif partiel en 2019, première année de mise en œuvre : 43 logements mobilisés).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Pour l'élaboration du cadre de travail et d'une culture commune :

- Poursuivre le déploiement des formations-actions pour former le plus de communes volontaires,
- Partager les outils et dispositifs développés par les territoires et les actions menées à l'échelle métropolitaine via le blog et la rencontre annuelle inter dispositifs,
- S'appuyer sur les Conseil locaux de Santé Mentale et les Ateliers Santé Ville, en faire partager l'intérêt aux acteurs locaux et contribuer à leur développement sur d'autres territoires.

Pour favoriser l'accès au logement :

- Renforcer les formes de partenariat pour améliorer l'accès et le maintien dans le logement et sécuriser les parcours des personnes, notamment en mobilisant la convention intercommunale d'attribution,

- Étudier des modalités de financement et d'accompagnement adaptées,
- Consolider le travail mené avec la Maison Départementale et Métropolitaine des Personnes Handicapées pour améliorer l'intervention auprès des ménages (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale-SAVS et Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés-SAMSAH),
- Réfléchir à de nouvelles formes de financement pour l'accompagnement des ménages,
- Consolider le partenariat entre les bailleurs et les hôpitaux pour la pratique des baux glissants.

Pour accroître l'offre de logements à destination de ces ménages :

- Développer des offres de logements (habitat partagé, structures collectives de petite taille..) en lien avec les opérateurs du logement familial, du logement accompagné et de l'hébergement, des hôpitaux et du pôle Personnes Âgées/Personnes Handicapées de la Métropole,
- Soutenir le développement d'une offre de logements dans le parc existant par les conventions passées entre les bailleurs et les hôpitaux.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon, Groupement de coopération sociale médico-sociale (GCSMS)

Partenaires :

Région Auvergne-Rhône-Alpes, communes, ABC HLM et bailleurs sociaux, Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes, Centre Hospitalier Saint Cyr au Mont d'Or, Centre Hospitalier le Vinatier, Centre Hospitalier Saint Jean de Dieu, Collectif Logement Rhône, Coordination 69, UNAFAM, UNAF0, UNIS Lyon Rhône.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de professionnels formés et nombre d'instances créées ;
- Nombre de logements réalisés dont appartements thérapeutiques, résidences accueil, opérations innovantes ;
- Nombre de relogements effectués au titre des publics prioritaires dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.



D7. Développer l'offre d'habitat spécifique

■ 1. Éléments de contexte

L'Habitat Spécifique a pour objectif de proposer, à des ménages auxquels les solutions traditionnelles de logement ne sont pas adaptées, une réponse à leurs difficultés permettant de favoriser leur insertion. La spécificité du logement peut résider dans la localisation (les biens en diffus, isolés sont favorisés), la typologie (les grands logements qui sont rares mais constituent une réponse à des ménages), un rapport différent à l'extérieur (une entrée séparée ou un terrain qui permet de faire des activités de plein air) et toujours un accompagnement adapté (individuel et/ou collectif), etc.

Les publics concernés sont d'une manière générale ceux identifiés dans le cadre du Plan logement hébergement d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) (ménages en souffrance psychique, jeunes sans ressources ou sortant de dispositifs, femmes victimes de violence, sortants de détention, ménages vieillissants en précarité, etc.) et pour qui l'offre existante n'est pas toujours adaptée. Il s'agit également des ménages gens du voyage qui stationnent sur les aires d'accueil et souhaitent intégrer un habitat et ceux qui ne sont plus autorisés à vivre sur des terrains non constructibles. A ce titre, le schéma départemental-métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage prévoit une action « appui au relogement » et préconise la poursuite de la réalisation de logements spécifiques groupés et diffus (*lien fiche D5*).

Deux types de réponses sont proposés :

- Les réponses de type institutionnel qui regroupent les résidences sociales (dont requalification des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), Foyers pour Jeunes Travailleurs (FJT) et Pensions de famille / Résidences accueil), les centres d'hébergement d'urgence et d'insertion, les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale,
- Les réponses de type logements familiaux spécifiques qui peuvent être des maisons isolées ou appartements en diffus, avec ou sans aménagements spécifiques et offrant un mode de gestion adapté.

Ces opérations sont réalisées par des bailleurs sociaux, accompagnés d'une structure associative gestionnaire ou des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

En 2022, la Métropole et ses partenaires ont actualisé et amélioré le protocole qui précise les objectifs et les modalités opérationnelles pour le développement de cette offre. Ce « protocole de l'habitat spécifique et accompagné » a été validé par les instances de gouvernance du PLAID. Dans le cadre du protocole une instance technique, Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique (IPHS), réunit chaque mois les représentants techniques des signataires pour l'étude des projets et la définition des objectifs de production.

Les enjeux de production d'une offre d'habitat spécifique sont également intégrés aux actions du PLAID et au Schéma départemental-métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage. En outre, la Métropole de Lyon et l'État s'engagent auprès des opérateurs Adoma et Aralis sur la requalification de leur offre (Plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants notamment) et le développement d'une offre nouvelle, à travers la signature de conventions partenariales quinquennales.

Dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du plan quinquennal « logement d'abord » et de sa poursuite à partir de 2023, la Métropole de Lyon a défini un programme d'actions visant à accroître la production d'une offre logements spécifiques pour les ménages sans-abri.

■ 2. Objectifs de l'action

Objectifs quantitatifs :

L'objectif de production annuelle de logements spécifiques familiaux à l'échelle de la Métropole de Lyon est de 100 dont 30 pour la sédentarisation des ménages gens du voyage.

Dans le cadre du Logement d'abord (2018-2023) la production de 20 pensions de familles pour environ 400 places, 500 places en habitat groupé (180 places

par an) et 500 places en logements modulaires est prévue.

La Métropole de Lyon veillera à un équilibre des opérations sur l'ensemble du territoire.

Objectifs qualitatifs :

Pour l'offre de logements spécifiques :

- Accroître l'offre au regard des besoins identifiés sur les territoires et par les associations, en lien avec les communes,
- Encourager la production d'une offre en PLAI adapté dans le flux de la production neuve HLM,
- Garantir un accompagnement adapté aux ménages ciblés,
- Soutenir l'émergence de projets innovants qui répondent aux besoins identifiés par les acteurs locaux, en orientant vers les appels à projets existants,
- Assurer le lien avec les dispositifs de droit commun d'accès au logement et notamment la mise en œuvre du logement d'abord,
- Pour les ménages gens du voyage sédentarisés, porter une attention particulière aux souhaits des ménages concernés au regard de leur localisation présente.

Pour les réponses de type institutionnel :

- Faciliter la requalification des résidences sociales existantes, la transformation des structures d'hébergement d'insertion,
- Définir une stratégie de développement de l'offre sur le territoire au regard des besoins et de l'offre existante et en assurer le suivi,
- Penser de nouvelles formes innovantes de logement accompagné permettant de répondre aux besoins des personnes en situations bloquées (*lien fiche D4*),
- Mettre en œuvre les objectifs de suivi définis dans les conventions partenariales (Adoma et Aralis).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Animer la démarche dans le cadre de l'IPHS :

- Étudier et valider les dossiers inscrits à la programmation des logements sociaux de l'année en cours (plan de financement, projet social, plan de l'opération et des logements, coût de la gestion locative, montant des redevances...),
- Permettre l'élaboration de projets à partir d'opportunités présentées par les acteurs du logement (associations, bailleurs),

- Assurer le suivi des opérations présentées à l'aide d'un tableau de bord,
- Alimenter une « banque de projets » qui recense les initiatives visant à créer une offre spécifique nouvelle et travailler sur les opérations « bloquées »,
- Assurer une veille technique sur les produits à développer en fonction de l'analyse des besoins,
- Faire le lien avec les programmes de financement et appels à projets nationaux (PLAI adapté, DIHAL, 10 000 logements accompagnés),
- Être un lieu ressource pour échanger sur les projets attendants à la production de l'habitat spécifique,
- Veiller à la bonne gestion des logements réservés sur ces opérations,
- Interroger les capacités d'interventions financières pour le développement de l'offre d'hébergement et de logement accompagné : investissement (délégation des aides à la pierre, Région, communes...), fonctionnement (État-DDETS Métropole, CAF, ARS...).
- Actualiser le protocole dans le cadre du nouveau PLAID (2023- 2027) en y inscrivant les objectifs relatifs au logement d'abord et à l'habitat inclusif.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

État (DDT et DRDJSCS), Communes, ABC HLM et bailleurs sociaux, Action Logement, Banque des territoires, Collectif Logement Rhône, Fondation Abbé Pierre, Maison de la veille sociale.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements familiaux spécifiques et de structures collectives financés par année, et précisément le nombre de logements en pension de famille et habitat groupés financés.
- Localisation des opérations en cohérence avec l'équilibre défini dans les objectifs.
- Nombre d'opérations pour le relogement des ménages Gens du voyage présents sur les aires d'accueil de la Métropole.

2.

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



D8. Faciliter le logement des actifs

■ 1. Éléments de contexte

Le constat du lien entre accès au logement et accès à l'emploi est de plus en plus partagé.

Les entreprises sont de manière croissante confrontées à des difficultés de recrutement liées au logement et à la mobilité des salariés : les difficultés pour trouver à se loger feraient qu'en zone tendue, un certain nombre de personnes susceptibles de changer de poste y renonceraient pour ne pas accroître leurs efforts financiers en matière de logement.

Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement peuvent constituer un frein au retour à l'emploi. L'augmentation des coûts du logement a un impact direct sur la mobilité résidentielle comme sur la mobilité professionnelle. Les difficultés peuvent porter sur le recrutement, la mobilité interne, mais également une productivité moindre des salariés à cause de l'allongement des temps de trajet domicile-travail.

Selon une étude du Credoc commandée par le Medef en 2012 concernant le rôle du logement dans la mobilité professionnelle, 70% des actifs ont déclaré qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela les obligeait à déménager en occasionnant un surcoût financier. Et il apparaît qu'en 5 ans, 500 000 personnes ont renoncé à un poste pour éviter une dépense accrue de logement. Pour 56% des actifs, éviter un déménagement est un critère essentiel dans le choix d'un nouveau poste, alors que le critère de la rémunération l'est pour 48% d'entre eux.

Selon cette même étude, pour une entreprise sur quatre, la question du logement complique le recrutement, pour une sur cinq elle a un impact sur la mobilité interne, et 40% des entreprises sont concernées par les difficultés de logement de leurs salariés.

La mobilité résidentielle et le coût du logement sont donc étroitement liés au dynamisme économique et en conséquence à l'attractivité et à la compétitivité des territoires.

■ 2. Objectifs de l'action

- Prendre en compte l'accessibilité à l'emploi dans la stratégie territoriale de production de logements,
- Rapprocher les besoins des salariés et les logements adaptés en gamme, volume, taille et prix,
- Favoriser la mixité fonctionnelle pour éviter que certains territoires n'évoluent vers une mono-fonctionnalité (résidentielle ou économique),
- Favoriser la ville des courtes distances.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Par la mise en œuvre d'un suivi et d'une observation territorialisée permanente à l'échelle des bassins de vie sur l'emploi et l'offre de logements :

L'observation portera notamment sur les caractéristiques des emplois (stock et flux), du parc de logements et de la construction neuve (taille de logements, niveaux de prix dans le neuf et l'ancien, évolution des loyers, production de logement social...). L'objectif est de veiller à ce que les différents segments de production de logements répondent le plus aux besoins identifiés dans les différents bassins de vie.

Ce volet d'observation est à déployer progressivement dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'habitat, en lien avec l'Opale et en partenariat avec l'Agence d'urbanisme.

Par le rééquilibrage de la production de logements par bassin de vie pour répondre aux besoins des salariés :

En fonction des besoins identifiés des salariés, il s'agira d'intervenir sur les segments de marché suivants :

- Logement locatif social (*lien fiche B6*) ;
- Logement intermédiaire (*lien fiche B4*) ;
- Accession abordable et notamment les logements en bail réel solidaire (*lien fiche B2*) ;
- Résidences services privées (*lien fiche D9*).

Les engagements en matière de développement de l'offre pour le logement des salariés sont par ailleurs formalisés dans une convention cadre de partenariat avec Action Logement pour la période 2021-2022, délibérée par le Conseil Métropolitain du 27 septembre 2021.

Cette convention, cosignée par Action Logement et la Métropole, identifie les priorités partagées d'action et permet de déterminer les orientations de l'activité d'Action Logement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Dans le cadre de cette convention-cadre entre la Métropole et Action Logement, un comité technique et un comité de pilotage ont été mis en place.

Par la prise en compte des besoins en logement plus spécifiques des salariés :

Les salariés en mobilité professionnelle, en difficulté ou en situation précaire, les salariés en situation de handicap ainsi que les jeunes en apprentissage, alternance ou stage, peuvent rencontrer des diffi-

cultés particulières pour accéder à un logement. Ainsi, il s'agit d'avoir des actions sur le marché du logement en direction de ce type de publics.

En facilitant la mixité fonctionnelle sur le territoire métropolitain :

- En cohérence avec les orientations du SCOT, il s'agit pour le PLU-H de donner aux habitants des solutions de proximité en termes de logements, d'emplois et de services, en favorisant l'implantation ou le maintien d'activités économiques dans une logique de mixité fonctionnelle, pour des activités et services à faibles nuisances et lorsque le contexte urbain le permet (desserte en TC, équipements et services). Le maintien ou le renforcement des activités économiques seront recherchés en cohérence avec les fonctions résidentielles des territoires. Le règlement du PLU-H instaure pour cela des secteurs de mixité fonctionnelle,
- Une plus forte densité des programmes immobiliers sera par ailleurs recherchée dans les zones d'activités futures lorsque la nature de ces activités le permet.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Action Logement

Partenaires :

Communes, CCI, MEDEF, CGPME, Chambre des métiers et de l'artisanat, ABC HLM et bailleurs sociaux

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Mise en place d'un système d'observation par conférences territoriales des maires dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'habitat.



D9. Suivre l'occupation et le développement des résidences services privées

■ 1. Éléments de contexte

Les « résidences services » privées répondent aux besoins spécifiques de certaines catégories de population, qui optent pour ce type d'hébergement pour deux raisons :

- soit une durée de séjour prévisionnelle qui ne permet pas l'intégration d'un logement à bail «classique»,
- soit une spécificité des services (meublés, services hôteliers) qui répondent à des besoins.

Entrent dans cette catégorie :

- **les résidences de tourisme et résidences hôtelières** qui sont des établissements commerciaux d'hébergement hôtelier. Elles sont constituées de chambres ou d'appartements offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elles sont dotées d'un minimum d'équipements et de services communs. Ce ne sont normalement donc pas des résidences principales et ne peuvent donc pas donner lieu à un bail permettant aux occupants de mobiliser, le cas échéant, les allocations logement.

- **les résidences proposant la formule du co-living**. Il s'agit d'un modèle hybride entre hôtellerie, résidence de tourisme, résidence pour étudiants/jeunes actifs et le meublé classique. Même si les projets varient d'un porteur à l'autre, ils proposent généralement :

- un espace privé meublé : chambres individuelles, studios ou petits appartements qui sont, eux, considérés comme résidence principale.
- des lieux communs ouverts à chaque étage qui permettent de créer des liens sociaux comme une cuisine, un jardin ou des espaces de détente,
- un espace de coworking.

Ce concept de coliving ne fait pas encore l'objet d'une classification claire dans les destinations encadrées par le code d'urbanisme. Dès lors, deux

appréciations sont possibles : habitation sous destination hébergement ou hébergement hôtelier ou touristique.

Ce type de résidences concerne le plus souvent des jeunes actifs ou des personnes-seules voire ménages en transition (instance de divorce, installation, départ proche..) qui s'y installent dans ces résidences de manière finalement relativement longue. Cela peut être plus problématique si cela concerne des ménages en situation précaire peinant à trouver une solution adaptée à leurs besoins car ces derniers subissent alors des taux d'effort considérables.

En effet, il est important de noter qu'en contrepartie des services offerts et de l'avantage de la flexibilité en termes de durée d'occupation, le coût est élevé. Exemple des résidences de co-living où le « loyer » mensuel minimum est d'environ 590 €/mois avec un prix moyen se situant autour de 700 €/mois. En effet, à la seule occupation de l'espace privé, s'ajoute un bouquet de services associés (charges courantes, ménage, entretien, accès internet, énergie, accès laverie/salle de sport...). Il serait intéressant

Enfin, ce type d'hébergement dit hôtelier peut cacher une vraie destination et vocation résidentielle et leur traitement en structures hôtelières leur permet de ne pas répondre aux contraintes qui sont imposées sur la production de logements neufs et en particulier le respect des Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

Dans la même logique, l'hébergement hôtelier est un produit encadré dans le PLU-H : la traduction du Schéma de développement de l'hébergement touristique (SDHT) dans le PLU-H vise à encadrer le développement des hôtels dans certains secteurs de l'agglomération. Le développement de résidences, avec une vocation résidentielle, se font au détriment et en remplacement d'une hôtellerie traditionnelle

■ 2. Objectifs de l'action

- En amont : connaître, suivre et accompagner le développement des résidences hôtelières et de co-living afin que cela n'entre pas en dissonance avec les politiques de la Métropole, que ce soit en termes d'Habitat ou de l'hébergement touristique
- S'agissant spécifiquement du coliving, consolider une doctrine métropolitaine sur la qualification du produit (habitat ou hôtellerie) ;
- En termes d'observation, connaître et actualiser l'évolution du parc de résidences services, voire engager une étude sur l'occupation de ces résidences, notamment pour disposer d'une vision objectivée sur la présence de publics fragiles économiquement qui pourraient être captifs de cette offre faute de ne pouvoir disposer d'une réponse adaptée.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Sur l'existant et son évolution :

- Réaliser une étude du parc de résidences services privées pour l'établissement d'un état des lieux initial (localisation, tarifs, gestionnaires, typologies de clientèles et taux de remplissage) et améliorer la connaissance et l'évaluation du service rendu par ce parc par des études régulières, en lien avec le service métropolitain concerné par l'hébergement touristique,
- Le cas échéant, favoriser le partenariat avec les gestionnaires afin de trouver des solutions pour les publics captifs.

Sur l'offre nouvelle :

- Sécuriser le développement des opérations de co-living en adoptant une doctrine métropolitaine classant le produit « coliving » en destination Habitat sous destination Hébergement tel que défini au PLU-H avec un affichage clair auprès des porteurs de projets leur permettant de travailler le montage de leurs opérations. Cette doctrine pourra être amenée à évoluer en fonction de la définition juridique de ce produit par le législateur. Dans l'attente, elle devra être partagée avec les communes de la Métropole afin que les projets de coliving bénéficient d'un traitement uniforme en matière d'instruction des permis de construire déposés.
- Suivre le nombre de projets développés en coliving et en résidences de tourisme.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, FPI, gestionnaires spécialisés, opérateurs et investisseurs

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre de demandes de permis examinées chaque année ;
- Nombre de places développées ;
- Étude sur l'occupation.

3.

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



D10. Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole

1. Éléments de contexte

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole, comportant plusieurs dispositifs obligatoires, dont un service d'information et d'accueil des demandeurs.

Ce service doit permettre notamment l'exercice d'un « droit à l'information » pour les demandeurs de logement social et les personnes envisageant de l'être. Les informations à fournir concernent plusieurs niveaux :

- modalités générales d'accès au logement social et d'attribution des logements sociaux,
- territoire de la Métropole : lieux et modalités d'accueil et d'enregistrement des demandes, localisation et caractéristiques du parc de logement social, indicateurs de délais de satisfaction des demandes, critères de priorités utilisés, éventuel barème de cotation,
- informations contenues dans les dossiers individuels des demandeurs.

Il s'agit d'améliorer la transparence des processus d'enregistrement et de traitement des demandes, afin d'aider les demandeurs à déposer des demandes davantage qualifiées et de leur donner des repères sur le traitement de leur demande.

Concernant l'accueil des demandeurs, il s'agit de mettre en place et de coordonner un service d'information et d'accueil territorialisé, à partir des lieux d'accueil existants et couvrant l'ensemble des be-

soins : accueil, information, enregistrement, accompagnement, suivi.

Un état des lieux réalisé en 2015 a mis à jour l'organisation actuelle, marquée par :

- la présence d'un grand nombre d'acteurs (près d'une centaine), avec une place prépondérante des bailleurs sociaux,
- l'absence de coordination entre ces acteurs, y compris sur un même territoire, dont certains présentant une grande densité de guichets,
- l'absence d'homogénéité dans le service rendu et l'information donnée,
- l'hétérogénéité des niveaux de professionnalisation des agents d'accueil,
- un faible niveau de satisfaction des demandeurs.

Le SAID a été mis en place dans le cadre du PPGID. En janvier 2021 on compte 67 lieux d'accueil et d'information sur le territoire, recensés sur le portail www.logementsocial69.fr.

Les rendez-vous se prennent en ligne et des indicateurs mensuels permettent d'évaluer l'activité de ce réseau.

2. Objectifs de l'action

- Poursuivre l'amélioration de l'information pour les demandeurs, pour assurer le droit à l'information,
- Poursuivre l'organisation du service d'accueil et d'information sur le territoire de la Métropole.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Élaborer les outils d'information et leurs contenus et les mettre à disposition du grand public et des professionnels :

- Améliorer les supports : portail d'information internet, plaquettes d'information,
- Généraliser l'information à disposition des demandeurs, via les guichets et les services en ligne,
- Mettre l'information à disposition des professionnels,
- Poursuivre la dynamique de formation.

Construire le service territorialisé d'accueil et d'information de la Métropole :

- Asseoir l'organisation générale et territoriale,
- Poursuivre le travail sur la complémentarité des différents lieux,
- Péréner l'animation du réseau des lieux d'accueil (formations, démarches d'amélioration).

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes, ABC HLM et bailleurs sociaux

Partenaires :

État, CCAS, Action Logement, Associations concernées, SIAO (Maison de la Veille Sociale), ADIL, association de gestion du fichier commun.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Production des outils d'information papier et numérique (portail) ;
- Suivi d'activité des lieux d'accueil ;
- Accès effectif des demandeurs à leur dossier de demande de logement social et aux informations sur les processus ;
- Complétude et fiabilité des informations données aux demandeurs.



D11. Définir et mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux au service de la mixité sociale et de l'équilibre territorial

1. Éléments de contexte

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 97) a réformé en profondeur la gestion des demandes de logement social et des attributions de logements sociaux. Elle a rendu obligatoire la création d'une conférence intercommunale du logement et la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social.

Le plan partenarial, piloté par la Métropole de Lyon, couvre les champs de l'information, de l'accueil et de la gestion partagée des demandes pour l'ensemble des publics.

La conférence intercommunale du logement, copilotée par l'Etat et la Métropole de Lyon, est le lieu d'élaboration de la politique intercommunale des attributions. Cette politique doit tenir compte des critères généraux d'attribution définis par le cadre réglementaire en vigueur, du droit au logement et des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial des villes et des quartiers.

La conférence intercommunale adopte plus précisément des orientations sur :

- les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations,
- les modalités de relogement des personnes relevant des publics prioritaires, du droit au logement et des projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Ces orientations figurent dans un document cadre délibéré par la Métropole et approuvé par l'Etat.

En application de l'article 70 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, la conférence élabore également une Convention intercommunale d'attribution (CIA), qui définit, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville, auquel elle est annexée :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale,
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La conférence intercommunale de la Métropole de Lyon a été installée le 9 décembre 2015. Elle rassemble l'ensemble des maires des communes de la Métropole, des professionnels des attributions et des associations représentant les usagers et les publics défavorisés.

La loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 comporte des dispositions nouvelles qu'il appartiendra à la conférence intercommunale du logement de mettre en œuvre, au regard du contexte local.

2. Objectifs de l'action

La mise en œuvre des lois ALUR, Egalité citoyenneté, ELAN, articulées au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), conforte la logique de solidarité intercommunale de la Métropole de Lyon en engageant l'ensemble du territoire dans l'objectif d'accueil des ménages en attente d'un logement social ou d'une mutation au sein du parc HLM, ainsi que sa politique d'accueil équilibré à l'échelle des quartiers et des communes.

Il s'agit pour la Métropole de Lyon d'assurer l'organisation des réponses à la demande des ménages, sur l'ensemble de son territoire, et avec l'ensemble de ses partenaires.

La mise en œuvre de cet objectif nécessite :

- De conforter le rôle de la Métropole,
- D'animer les instances de pilotage et de travail dédiées,
- D'élaborer et mettre en œuvre les documents cadre.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Les documents cadres ont été validés par la CIL et adoptés en Conseil métropolitain :

- Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Politique d'attribution : document cadre des orientations d'attribution et Convention intercommunale du logement.

Par l'application et l'ajustement des documents-cadre :

- Production des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Par la mise en œuvre conjuguée d'autres actions du PLU-H :

- Elaborer et appliquer le plan partenarial de gestion de la demande (*lien fiche D10*),
- Permettre et coordonner l'accès au logement des publics prioritaires en lien avec le PLAID (*lien fiche D12*),
- Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle au sein du parc HLM (*lien fiche B9*).

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Communes, État, ABC HLM et bailleurs sociaux

Partenaires :

Action Logement, associations représentant les usagers et les publics défavorisés, association de gestion du fichier commun.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Indicateurs de suivi de la CIA, portant sur l'analyse de la demande et des attributions :
 - Evolution du contexte du logement social sur le territoire ;
 - Evolution du profil des demandeurs ;
 - Caractéristiques liées à l'attribution des logements sociaux ;
 - Atteinte des objectifs de la CIA.



D12. Permettre et coordonner l'accès au logement des « publics prioritaires »

1. Éléments de contexte

L'accès au logement social des publics prioritaires s'effectue par l'activation d'une série de dispositifs partenariaux, inscrits au Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD). Dans un souci de cohérence des réponses apportées en matière de logement et d'hébergement, ce document-cadre (2016-2020), prorogé en 2021 et en cours de révision est le résultat de la fusion des plans d'action du logement (PDALPD) et de l'hébergement (PDAHI) dans un document unique, tel que prévu par l'article 34 de la loi ALUR et qui fixe « *les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernés par le Plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile* ».

Les dispositifs partenariaux dédiés à l'accès au logement des publics prioritaires visent principalement les ménages tels que définis par la loi Besson du 31 mai 1990, à savoir « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ». Il est admis depuis le PDALPD 2012-2015 que la notion de public prioritaire recouvre les personnes en demande de logement social qui sont sans ou mal logées (en situation d'hébergement, menacé de perte du logement, dans un logement indigne, ou avec un taux d'effort trop important, ou dans un logement devenu inadapté à la taille du ménage ou à la situation de santé) et dont les ressources ne dépassent pas les conditions d'accès au logement social. Ce sont là des situations « en panne », « bloquées » ou encore « complexes » qui peuvent être identifiées par des travailleurs sociaux dans le cadre de leurs suivis, ou signalées par des lieux d'accueil à la faveur d'éléments biographiques ou relatif à la trajectoire résidentielle qui ressortent lors du dépôt de la demande de logement ou d'une demande de renseignement émanant du demandeur.

Les publics prioritaires pour l'accès au parc locatif social sont pris en compte au moyen :

- De filières dites généralistes, à l'instar du contingent préfectoral réservé aux publics prioritaires (qui représente 32 759 logements dont le tiers est situé en ZUS), et des autres contingents (parc non réservé des bailleurs), celui de la Métropole, celui des collecteurs du 1% Logement (Action Logement) ;
- De filières d'accès ciblées pour des situations spécifiques, comme l'Accord Collectif Intercommunal d'Attributions (ACIA), document-cadre adossé au PLALHPD qui prévoit un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales. Sur l'ensemble des attributions réalisées en 2015 : 752 ménages ont accédé au logement par le biais de l'Accord Collectif Intercommunal ; il s'est agi de sortants d'hébergement que ce soit par le biais de la Maison de la Veille Sociale (pour 468 ménages) ou relevant du dispositif Accelair (réfugiés statutaires sortant de CADA, pour 284 ménages). On retrouve également dans ce cadre la prise en compte de publics dits spécifiques comme les gens du voyage en demande de sédentarisation ou d'habitat adapté, les personnes en souffrance psychique, les personnes occupant des logements insalubres ou frappées d'interdiction d'habiter.

Enfin, toujours dans le cadre de ces filières d'accès spécifiques, on retrouve une convention de réservation en flux : ce sont là des relogements réalisés dans le cadre de conventions passées par le Service accès au logement et mixité sociale (État-DDETS) avec les bailleurs sociaux pour de la gestion en flux déléguée.

À la croisée de ces filières, un dispositif local dont la Métropole de Lyon assure la maîtrise d'ouvrage, permet de reloger des ménages repérés comme prioritaires et prêts à l'accès au logement. Il s'agit des commissions prioritaires des Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA).

Les différents dispositifs partenariaux dont il est question visent par ailleurs à limiter le nombre de recours DALO déposés étant entendu que les recours DALO ne sauraient constituer une nouvelle filière d'accès au logement social, dispositif devant conserver son rôle de voie de recours.

L'ensemble de ces dispositifs donnent à voir une com-

plexité dans l'organisation qui se traduit en termes de déficit de lisibilité de l'ensemble (pour les professionnels ainsi que pour les destinataires finaux de ces actions), de coexistence de plusieurs filières qui ne permet pas toujours de faciliter la fluidité des parcours résidentiels, d'une difficulté pour comptabiliser et valoriser les efforts engagés par les différents partenaires pour concourir au relogement de ces ménages.

L'organisation actuelle ainsi organisée en filières d'attribution ne permet pas de répondre à tous les publics prioritaires, notamment ceux qui ne sont pas identifiés ou évalués comme tels par les dispositifs déjà existants.

D'autres changements importants sont à venir tels que la mise en place d'un réseau de lieux d'accueil et d'information des demandeurs de logement social (*lien fiche D10*).

■ 2. Objectifs de l'action

- Améliorer la lisibilité des actions et dispositifs concourant à l'accès au logement des publics prioritaires,
- Mieux identifier les publics prioritaires et les formes d'accompagnement dont ils relèvent,
- Renforcer l'efficacité des dispositifs de prévention des recours DALO par l'optimisation des dispositifs partenariaux d'accès au logement au côté du droit commun,
- Renforcer la coordination et la complémentarité entre les dispositifs d'accès et l'accompagnement social,
- Renforcer la connaissance des dispositifs par les partenaires.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Mettre en œuvre le document de référence :

- Mettre en œuvre la convention intercommunale d'attribution qui intègre l'accord collectif intercommunal (2017-2019) qui se substitue à compter du 1er janvier 2016 à l'accord collectif départemental (2012- 2015) et pour lequel la Métropole est désormais placée en chef de file (ordonnance n°2014-1543, art 14 & article L 441-1-1 du CCH).

Améliorer la connaissance et l'observation des publics prioritaires :

- Au sein des outils de gestion partagée, poursuivre et finaliser le repérage des ménages relevant des dispositifs d'accès des publics prioritaires,
- Initier une réflexion sur une objectivation et hiérarchisation du repérage des demandeurs prioritaires,
- Mettre en place et fiabiliser l'observation statistique et continue des publics concernés par les différents dispositifs et le DALO.

Améliorer la connaissance des processus d'attribution et de gestion :

- Informer et faire monter en compétences les partenaires sur les dispositifs d'accès et le DALO (notamment les communes),
- Améliorer la connaissance des dispositifs de gestion des demandes prioritaires par les demandeurs eux-mêmes dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs,
- Poursuivre et amplifier la mobilisation du contingent de logements réservés à la Métropole de Lyon au sein de l'ACIA.

Renforcer le partenariat :

- Améliorer la saisine des dispositifs d'accès et des dispositifs d'accompagnement,
- Animer l'instance de suivi de l'ACIA et de coordination des ILHA,
- Évaluer la pertinence de la mise en place de commissions prioritaires sur d'autres territoires,
- Favoriser le développement de possibilités de logement accompagné (sous-location avec bail glissant, mandat de gestion...).

Contribuer à la mise en œuvre d'autres actions du PLU-H :

Lien fiche B9 : Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle dans le parc HLM.

Lien fiche D4 : Fluidifier le secteur de l'hébergement et du logement accompagné.

Lien fiche D5 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et favoriser l'accès au logement pour les ménages sédentarisés.

Lien fiche D10 : Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole

Lien fiche D13 : Maintenir les publics prioritaires dans leur logement et prévenir les expulsions.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, État (DDETS)

Partenaires :

ABC HLM et bailleurs sociaux, Communes, Collectif Logement Rhône, Maison de Veille Sociale (MVS), Forum Réfugiés, Association de gestion du fichier commun

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Part des attributions effectuées aux publics prioritaires dans le cadre de l'accord collectif intercommunal des attributions (ACIA),
- Nombre de ménages labellisés comme prioritaires lors des Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA),
- Convergence des objectifs entre les différentes parties prenantes (réservataires, bailleurs sociaux, collecteurs),
- Temps de formation-sensibilisation auprès des opérateurs professionnels,
- Instances de pilotage de la CIA.



D13. Maintenir les publics prioritaires dans leur logement et prévenir les expulsions

1. Éléments de contexte

Le droit au logement est affirmé dans la loi Besson du 31 mai 1990 dont l'article premier dispose : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».

Depuis, de nombreux textes législatifs et réglementaires sont venus approfondir et compléter ce droit fondamental. Des mesures relatives au maintien dans les lieux et en faveur de la prévention des expulsions sont notamment prévues.

La charte départementale et métropolitaine de prévention des expulsions 2019-2025 est le document central de la prévention des expulsions, qui a pour objet de faire émerger une vision partagée et une culture d'action commune entre les différents acteurs. Elle marque la mobilisation de l'ensemble des partenaires du département et de la métropole en faveur de la prévention des expulsions, qui s'engagent individuellement sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs précis et des actions concrètes qui seront évalués annuellement et actualisés régulièrement.

Prévue à l'article 7-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la charte a été élaborée de façon concertée avec les différents partenaires du territoire, selon les modalités fixées par le décret n° 2016-393 du 31 mars 2016.

Elle a recueilli l'avis favorable de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) le 27 septembre 2019 et a été approuvée par les comités responsables du Plan départemental et du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD et PLALHPD), respectivement en novembre 2019 et en décembre 2019.

Sur la période de la charte, l'objectif est de réduire, grâce aux efforts collectifs de toutes les parties prenantes, de 10% chaque année, le nombre de concours de la force publique (CFP) exécutés pour revenir au niveau de 2012 (256 CFP).

Deux principaux outils sont définis pour favoriser le maintien dans le logement des publics prioritaires, et notamment :

- le Fonds de Solidarité Logement (FSL),
- la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX).

Ces dispositifs constituent des outils majeurs du PLALHPD.

Le FSL, dont le règlement intérieur a été révisé le 10 décembre 2018, s'adresse aux ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement ou s'y maintenir.

Le FSL propose des aides financières directes aux ménages pour :

- résorber des impayés de loyer en vue du maintien des ménages dans leur logement,
- résorber des dettes ou abandonner des créances pour des ménages présentant une dette auprès de leur fournisseur d'énergie ou d'eau ;

Ou de mesures d'accompagnement pour :

- favoriser l'accès ou le maintien dans le logement de personnes en difficulté, au moyen de mesures d'accompagnement social lié au logement,
- prendre en compte les difficultés de certains copropriétaires occupants en situation d'impayés de charges, dans les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde, voire en élargissant à d'autres copropriétés concernées par des opérations publiques, après validation de la Métropole.

D'autres formes de soutien aux ménages dits défavorisés sont mobilisables au titre du FSL comme le recours à des formes de logement accompagné ou l'octroi d'une aide au financement des suppléments de dépenses de gestion locative à des associations.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la mise en place d'une commission de coordination

des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) dans chaque département.

Créée par arrêté du 20 avril 2010, elle est, depuis le 1er janvier 2015, coprésidée par le Préfet, le Département du Rhône et la Métropole de Lyon.

Les membres de la CCAPEX sont notamment les représentants des bailleurs sociaux et privés, de la CAF et de la Mutualité Sociale Agricole, des collectivités territoriales, des CCAS, de la Banque de France...

Intégrée au PLALHPD, la commission a pour objet de préciser les modalités d'intervention des différents acteurs et les principes de coordination entre les différents dispositifs de prévention des expulsions.

Ces travaux ont conduit à élaborer un règlement intérieur et à réactualiser la charte de prévention des expulsions. Une instance technique est par ailleurs créée afin d'apprécier les difficultés rencontrées, d'analyser les améliorations à apporter dans les dispositifs puis de formuler des recommandations.

Dans le cadre de cette charte, la Métropole s'engage notamment à :

- Renforcer l'objectif de prévention des expulsions locatives dans la mise en œuvre des différents volets du FSL et l'intervention de ses services sociaux de proximité au cours des principales étapes de la procédure d'expulsion (signalement impayés précoces CAF, assignation, sollicitation du concours de la force publique),
- Optimiser l'articulation des différents volets du FSL avec les autres dispositifs et notamment le traitement du surendettement,
- Veiller à harmoniser les modalités de mise en œuvre du FSL par les équipes sociales des Maisons de la Métropole (et des Solidarités),
- Poursuivre l'information et l'outillage des travailleurs sociaux pour favoriser les bonnes pratiques.

■ 2. Objectifs de l'action

- Aider financièrement les publics défavorisés se trouvant dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer ou des charges ;
- Proposer des mesures d'accompagnement social lié au logement, visant prioritairement le maintien des ménages dans leur logement, ou la recherche d'un logement mieux adapté pour prévenir les situations d'expulsion locative sans relogement ;
- Renforcer la coordination de l'ensemble des partenaires institutionnels et la complémentarité des aides accordées qui concourent au maintien des

publics prioritaires dans leur logement ;

- Faciliter la communication sur les dispositifs mobilisables en cas de situations d'impayés de loyer, en lien notamment avec le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Favoriser la mobilisation des ménages en procédure d'expulsion grâce au déploiement de diagnostics « prévention des expulsions » délégués à des associations et visant à multiplier les démarches « d'aller vers » le ménage aux différents stades de la procédure (assignation, étude de l'accord du concours de la force publique...) ;
- Favoriser la mobilisation des partenaires de la prévention des expulsions pour les situations les plus fragiles et dont le concours de la force publique est accordé, afin d'envisager toutes les solutions encore possibles pour éviter la sortie sèche du logement ;
- Favoriser l'accès aux ménages en procédure d'expulsion à un conseil sociojuridique en soutenant, notamment, la permanence APPEL (Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

- Animer le volet « prévention des expulsions » dans le cadre du PLALHPD (2022-2026) , à travers la mise en œuvre de la charte départementale et métropolitaine de prévention des expulsions locatives 2019-2025, en redéfinissant les rôles et les engagements des partenaires et en faisant évoluer la CCAPEX pour qu'elle puisse se saisir des situations individuelles bloquées et émettre des avis aux parties-prenantes ;
- Favoriser le relogement des ménages identifiés comme public prioritaire de la Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2024 et qui ont un taux d'effort supérieur à 30% Poursuivre le soutien de la Métropole envers le dispositif APPEL (Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives) ;
- Conformément aux évolutions de la CCAPEX contenues dans la loi ALUR, participer, aux côtés de l'État-DDETS, à l'animation des sous-commissions CAPEX sur les territoires de Lyon7 – 8 et Villeurbanne.
- Transmettre plus systématiquement les diagnostics sociaux et financiers auprès des tribunaux judiciaires lors des assignations en résiliation de bail ;
- Intégrer cette thématique dans les informations collectives réalisées par certains opérateurs au titre de l'ASLL ;

- Mettre en place des outils informatiques partagés pour permettre l'échange d'informations autour des situations en procédure d'expulsion (État, huissiers, CAF, services sociaux...).
- Suivre la mise en œuvre des diagnostics prévention des expulsions issus d'un marché public 2021-2022.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

État-DDETS, CAF, CCAS, bailleurs sociaux, associations d'insertion par le logement et opérateurs du logement accompagné, contingent de logements (SIAL et Métropole, parc non réservé des bailleurs), SIAO (Maison de la Veille Sociale), Banque de France, Huissiers de justice.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'aides accordées FSL accordées aux ménages (accès et maintien), en distinguant pour le FSL maintien ceux qui ont bénéficié d'un secours ferme et ceux qui ont obtenu une aide sous condition de mutation réalisée ;
- Nombre de ménages accompagnés par une mesure ASLL, évolution sur la période et part des mesures consacrées au maintien dans le logement ;
- Réalisation des objectifs en matière de relogements des personnes menacées d'expulsion dans le cadre des publics prioritaires de la Convention Intercommunale d'Attribution (2019-2024) (taux d'effort supérieur à 30% et menacés d'expulsion) ;
- Amélioration de la part des ménages locataires du parc privé aidés par le FSL ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un diagnostic prévention des expulsions ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un conseil sociojuridique en permanence APPEL.

4.

Garantir le droit au logement



D14. Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

■ 1. Éléments de contexte

En matière de logement, les discriminations relèvent surtout d'une logique systémique : elles sont le résultat de mécanismes produisant des inégalités d'accès au logement, dans lesquelles des pratiques discriminatoires peuvent se nichier.

21 critères de discrimination sont actuellement reconnus par la loi.

La prise en compte des enjeux d'accès au logement, des mobilités résidentielles et des ségrégations spatiales dans le PLU-H de l'agglomération lyonnaise constitue par ailleurs un levier pour une meilleure efficacité des actions de lutte contre les discriminations.

L'action du PLU-H devra s'adresser en parallèle en direction du parc social et du parc privé de logements. Elle s'appuiera sur les démarches concrètes existantes à l'échelle de la Métropole, portées par les nombreux acteurs déjà mobilisés.

■ 2. Objectifs de l'action

- Veiller à ce que les politiques publiques métropolitaines n'induisent pas de risques discriminatoires,
- Lutter contre les discriminations dans l'accès au

logement en collaboration avec les partenaires du parc privé et du parc social.

- Sensibiliser et former les acteurs du logement aux troubles psychiques pour éviter la stigmatisation des personnes rencontrant des problématiques de santé mentale (objectif inscrit dans la fiche action « Logement » du plan territorial de santé mentale).
- Agir sur les représentations des gens du voyage sur les professionnels pour lutter contre des formes de stigmatisation (objectif inscrit au Schéma départemental métropolitain d'accueil et d'hébergement des gens du voyage).

■ 3. Modalités de mise en œuvre

En direction du parc privé de logements :

Il s'agira d'engager un partenariat visant à sensibiliser les gestionnaires de logements privés et les propriétaires sur le respect de l'égalité de traitement dans l'accès au logement, en lien avec le Défenseur des Droits :

- Travailler en partenariat avec les syndicats de propriétaires et gestionnaires (UNPI, FNAIM, UNIS...),
- Mettre en place des sensibilisations / formations en direction des agences immobilières volontaires, portant sur un « code de bonnes conduites » avec les propriétaires et avec les candidats. Des

outils tels que le testing pédagogique pourront être utilisés,

- Créer un label de type « Louer sans discriminer » à l'échelle de l'agglomération en direction des agences immobilières,
- Informer et sensibiliser les propriétaires bailleurs ainsi que le public et les associations de locataires de leurs droits et obligations.

Bien que tenant compte de l'ensemble des critères discriminatoires reconnus par la loi, quatre critères ayant un impact plus fort sur l'accès au logement feront l'objet d'une attention particulière : la santé, le handicap, l'âge et le critère ethno-racial.

En direction du parc social de logements :

Il s'agira d'accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en place collective d'outils favorisant le respect de l'égalité de traitement dans l'accès au logement social :

- Mettre en place des sensibilisations / formations à la lutte contre les discriminations et à l'égalité de traitement, en direction des bailleurs sociaux et des réservataires volontaires,
- Créer une Charte de bonnes pratiques à l'échelle de la Métropole, concernant les bailleurs et les réservataires et garantissant l'égalité de traitement des demandeurs,
- Mettre en oeuvre une politique d'attributions partagée entre la filière de droit commun et les filières spécifique d'accès au logement social,
- Valoriser le volet de lutte contre les discriminations dans les contrats de plan avec les offices HLM métropolitains,
- Mettre en place un dispositif d'examen des demandes en délai dépassé : dispositif d'alerte systématique sur les demandes en délai anormalement long, afin que toute demande éligible soit effectivement examinée,
- Tester et évaluer l'anonymisation des demandes de logement avec les bailleurs volontaires,
- Analyser les mutations et travailler avec les bailleurs sur les zones de risque éventuellement identifiées.

En lien avec la fiche action D10 :

Construire le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social sur le territoire de la Métropole :

- Assurer une information claire au demandeur au moment du dépôt sur les démarches et les règles de traitement de la demande via l'élaboration d'un guide d'information sur l'attribution de logements sociaux,

- Encadrer précisément les pièces justificatives demandées au moment de la constitution du dossier de demande, afin de limiter le risque d'excès dans les informations requises, conformément à la réglementation en vigueur.

Mettre en place un Observatoire d'agglomération des discriminations :

Ce volet d'observation sera piloté par la Métropole en partenariat avec le Défenseur des droits, les communes et les associations volontaires. Il recueillera les situations présumées de discrimination ou les pratiques ne respectant pas l'accès au droit ou l'égalité de traitement qui seront faites remonter par les partenaires (accès à l'emploi, au logement, aux loisirs...).

Deux axes d'intervention pourraient être mis en oeuvre :

- un volet quantitatif, de recueil et traitement des données,
- un volet qualitatif, d'animation du réseau d'acteurs locaux, de recueil et capitalisation de bonnes pratiques, dans le cadre du partage des savoirs et des compétences. Des temps de séminaires autour de chercheurs pour présenter les avancées des travaux universitaires en matière de lutte contre les discriminations pourront également être organisés.

Plus spécifiquement sur l'accès au logement, l'observation pourra concerner également les attributions dans le logement social permettant notamment de les comparer à la demande enregistrée, ainsi que les mutations. Sur ce volet, l'Observatoire pourra être alimenté par les ILHA, les observatoires des flux et le fichier commun de la demande locative sociale sur l'ensemble du territoire de la Métropole.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, Défenseur des Droits, ABC HLM et bailleurs sociaux, Réservataires, Associations, Propriétaires bailleurs, Acteurs du logement privé, ILHA

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Bilan des actions mises en oeuvre.

E

Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat



E1. Organiser la gouvernance du volet Habitat du PLU-H pour garantir son opérationnalité

1. Éléments de contexte

Depuis l'élaboration du 1er Programme Local de l'Habitat de l'agglomération lyonnaise en 1995, le Grand Lyon pilote et anime, seul ou en lien avec l'État, les différentes instances qui permettent de suivre et d'orienter à l'échelle intercommunale, la mise en œuvre de la politique de l'habitat, dans le souci d'une approche transversale, partenariale et équilibrée.

Depuis la création de la Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, l'intégration de la politique sociale du logement dans la politique de l'habitat enrichit et renforce la dimension intégratrice de cette politique publique.

La mise en œuvre du volet Habitat du PLU-H repose par ailleurs sur la déclinaison à différentes échelles territoriales, Métropole, Bassins de vie, Communes et arrondissements pour la Ville de Lyon, des orientations d'agglomération figurant dans le POA.

L'évolution rapide du contexte métropolitain ainsi que de l'environnement national et local de la politique de l'habitat, renforce les besoins en matière de pilotage, de partage des enjeux et des évolutions, dans un objectif de réajustement éventuel de l'action publique.

2. Objectifs de l'action

- Veiller à l'articulation des instances du PLU-H avec l'ensemble des lieux de pilotage stratégiques ou thématiques (instance de pilotage du PLAID 2023-2026, du NPNRU, du Contrat de Ville, Conférence Intercommunale du Logement, ECORENOV', ...) ou territoriaux (comités de pilotage des dispositifs territoriaux, Conférences Territoriales des Maires...) de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement,
- Assurer un rôle d'ensembliser des politiques locales de l'habitat en organisant notamment la rencontre et le débat, tels que les « Rendez-vous Habiter et se Loger », avec les acteurs institutionnels et locaux (associations, opérateurs publics et privés...) autour des grandes thématiques structurantes du PLU-H,
- Organiser les échanges avec les communes et les Conférences Territoriales des Maires afin d'adapter les stratégies opérationnelles au plus près des territoires, en articulant au mieux la stratégie globale et la proximité,
- Suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et du logement à toutes les échelles géographiques, en la réajustant en fonction de l'évolution des besoins et de l'environnement,

Budget habitat

Orientations du PLU-H	Projections 2021 à 2023	
	Fonctionnement sur 3 ans en K€	Investissement sur 3 ans en K€
Orientation 1 : Favoriser un haut niveau de production de logements	1,13	100,00
Orientation 2 : Développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale	0,75	123,44
Orientation 3 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie	19,80	70,37
Orientation 4 : Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie	41,68	7,86
Orientation 5 : Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat	2,10	0,00
Total habitat sur 3 ans	65,46	301,67

- Communiquer sur les résultats, les éléments de bilan de l'ensemble des dispositifs thématiques et/ou territoriaux, capitaliser et diffuser les retours d'expériences et les meilleures pratiques des acteurs de l'habitat de la Métropole, auprès des autres élus et des partenaires, et auprès du grand public,
- Approfondir la connaissance sur certaines thématiques et la partager avec l'ensemble des acteurs,
- Stimuler l'innovation

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Mise en place d'un Comité de pilotage Habitat du PLU-H composé d'élus métropolitains et des maires des communes, dont le rôle est de suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLU-H aux différentes échelles territoriales, de valider des évolutions en cas de besoin et de partager la politique de l'habitat et du logement, à l'échelle de la Métropole.

Calendrier :

- Présentation d'un bilan annuel,
- Évaluations triennales.

Le suivi et l'observation se feront notamment en articulation avec l'Observatoire partenarial de l'habitat (*lien fiche E2*).

En fonction des éléments de bilan, les objectifs et les modalités de mises en œuvre portés par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU-H pourront évoluer. En particulier, les éléments financiers et les objectifs chiffrés en matière d'habitat, dont la production globale de logements et la production de logements locatifs sociaux, inscrits dans le POA, pourront évoluer par des modifications simples.

L'évolutivité du PLU-H permettra d'adapter facilement les objectifs ainsi que les outils réglementaires devant soutenir la production, pour être au plus près des besoins réels des territoires et mettre à jour si besoin les équilibres de répartition de la production par secteurs.

La rencontre et le débat avec les partenaires seront assurés en particulier via l'organisation par la Métropole de Lyon des « Rendez-vous Habiter et se Loger », mais également dans le cadre d'autres instances partenariales existantes.

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteur de projet :

Métropole de Lyon

Partenaires :

Communes, État, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Sepal, ABC HLM et bailleurs sociaux, associations, promoteurs, constructeurs et aménageurs, fédérations professionnelles regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement, prestataires, monde de la recherche.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Bilan d'activité des instances de pilotage de la politique de l'habitat et du logement ;
- Bilan des actions et outils de communication déployés par la Métropole.



E2. Observer et anticiper les évolutions de l'habitat à différentes échelles géographiques

1. Éléments de contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2007, un Observatoire d'agglomération de l'habitat a été mis en place afin de permettre le suivi régulier de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et du logement.

Co-piloté par la Métropole et le SEPAL en partenariat avec l'État, il porte sur le périmètre du SEPAL (74 communes). L'observation se fait aux échelles géographiques du SEPAL, de la Métropole, des conférences territoriales des maires, des communes, des arrondissements pour la ville de Lyon et à une échelle infra-communale pour certains indicateurs.

L'Agence d'urbanisme, opérateur global de l'Observatoire, établit les conventions nécessaires avec les fournisseurs de données, centralise, structure et alimente la base des données, et assure par ailleurs l'animation du partenariat.

L'Observatoire fonctionne avec un accès restreint aux partenaires, via une application web depuis 2015, à des données de base et à des indicateurs de suivi du marché du logement et des politiques publiques de l'habitat.

À ce jour plus de 300 indicateurs abordent les principaux champs de connaissance de l'habitat : des indicateurs statistiques de contexte, des indicateurs de suivi d'activité et des indicateurs connexes permettant de mettre en perspective les questions d'habitat avec d'autres problématiques telles que l'emploi ou la précarité.

Ils sont articulés autour de grands champs d'observation :

- Population et ménages
- Parc de logement et évolutions : constitution du parc, construction neuve, marché immobilier, performance énergétique, copropriétés
- Logement social : offre, demande, occupation
- Publics spécifiques : jeunes et étudiants, vieillissement et handicap, publics prioritaires, gens du voyage
- A l'échelle infracommunale : recensement et reve-

nus, ressources, pauvreté

Cette structuration peut être amenée à évoluer en fonction de la création de nouveaux indicateurs.

Ils sont articulés autour de huit grands champs d'observation :

- Population et Ménages ;
- Habitat, logement : parc, construction neuve, marché, financement du logement locatif social ;
- Demandeurs, entrants et occupants du parc social ;
- Gens du voyage ;
- Hébergement ;
- Performance énergétique, environnement, nuisances ;
- Densité ;
- Aides à l'accès et au maintien dans le logement.

Cette structuration peut être amenée à évoluer en fonction de la création de nouveaux indicateurs.

L'observatoire a été enrichi par un nouvel outil : l'Observatoire territorial du logement étudiant, labellisé en 2019 au niveau national, et dont l'opérateur est l'Agence d'urbanisme.

2. Objectifs de l'action

L'objectif est de renforcer l'Observatoire partenarial de l'habitat et assurer sa pérennité pour :

- garantir une observation permanente de la situation de l'habitat et du logement sur le territoire de l'agglomération lyonnaise,
- produire de la connaissance partagée, en centralisant et facilitant l'accès aux données,
- animer le partenariat,
- fournir les éléments pour l'évaluation de la mise en œuvre du PLU-H et du Scot et contribuer à leur réajustement si nécessaire,
- alimenter les instances métropolitaines de pilotage des politiques de l'habitat et du logement (conférence intercommunale du logement...),

- éclairer les politiques locales par des analyses objectives et partagées et aider à la prise de décision.

■ 3. Modalités de mise en œuvre

Consolider et élargir le champ de l'observatoire partenarial de l'habitat :

- Articuler l'Observatoire partenarial de l'habitat avec d'autres dispositifs d'observation et bases de données (Observatoire local des loyers, Observatoire territorial du logement étudiant, observatoires de la demande de logement social, Atlas du logement social, OPALE, Observatoire des déplacements, Observatoire de la cohésion sociale ...),
- Enrichir l'observation sur de nouveaux champs avec la création d'indicateurs supplémentaires (volet foncier, bail réel solidaire, hébergement et logement accompagné, vente HLM, sans-abrisme, demande et attribution de logements sociaux, volet habitat du NPNRU...),
- Restituer, quand cela est possible, certains indicateurs à des échelles géographiques supplémentaires (secteurs politique de la ville, IRIS).

Améliorer la communication sur les résultats d'observation pour une meilleure appropriation par les acteurs locaux

■ 4. Gouvernance de l'action

Porteurs de projet :

Métropole de Lyon, Sepal et État

Opérateur global :

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Partenaires :

Communes, ABC HLM, CAF, FPI, Chambre des notaires, SNAL, CECIM, FNAIM, UNIS, INSEE, LCA-FFB, Université de Lyon, MRIE, SOLIHA Rhône et Grand Lyon, ADIL du Rhône, Fondation Abbé Pierre, MVS, Région Auvergne-Rhône-Alpes.

■ 5. Indicateurs d'évaluation

- Développement de l'outil d'observation,
- Nouveaux indicateurs créés dans l'Observatoire partenarial de l'habitat,
- Communication et diffusion des résultats d'observation : instances, formations, publications réalisées.

Glossaire

ACIA Accord collectif intercommunal d'attributions	Loi ALUR Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	Loi SRU Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain
ADIL Agence d'Information sur le Logement	MEDEF Mouvement des Entreprises de France
AILOJ Association d'Aide au Logement des Jeunes	MOS Maîtrise d'œuvre Sociale
ALE Agence Locale de l'Énergie	MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
ALSR Agence Locative Solidaire du Rhône	MRIE Mission Régionale d'Information sur l'Exclusion
ALT Aide au Logement Temporaire	NPNRU Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain
ANAH Agence Nationale pour l'Habitat	OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	OPAH Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
APA Allocation Personnalisée d'Autonomie	OPALE Observatoire Partenarial Lyonnais en Économie
APL Aide Personnalisée au Logement	PAVE Plan de mise en Accessibilité Voirie et Espaces publics
ARS Agence Régionale de Santé	PCET Plan Climat Énergie Territorial
ASLIM Action Soutien Logement Insertion Meublé	PCH Prestation de Compensation du Handicap
ASLL Accompagnement Social Lié au Logement	PDU Plan de Déplacement Urbain
BBC Bâtiment Basse Consommation	PERVAL Baromètre immobilier des notaires
CADA Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile	PIG Programme d'Intérêt Général
CAF Caisse d'Allocations Familiales	PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement à loyer très social)
CARSAT Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail	PLALHPD Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	PLS Prêt Locatif Social (logement à loyer intermédiaire)
CCAPEX Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions	PLUS Prêt Locatif à Usage Social (logement à loyer social)
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie	PNB Points Noirs du Bruit
CDC Caisse des Dépôts et Consignations	POPAC Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Fragiles
CECIM Centre Études de la Conjoncture Immobilière	PPGID Plan Partenarial pour la Gestion de la Demande et l'Information des Demandeurs
CGPME Confédération Générale du patronat des Petites et Moyennes Entreprises	PPRT Plan de Prévention des Risques Technologiques
CIA Commission Intercommunale d'Accessibilité	PRES Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur
CIL Conférence Intercommunale du Logement	PSLA Prêt Social Location-Accession (programmes d'accession sociale sécurisée à la propriété)
CNOUS Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires	PUP Projet Urbain Partenarial
COS Coefficient d'Occupation des Sols	QPV Quartier Prioritaire Politique de la Ville
CPER Contrat de Plan État-Région	QVA Quartier de Veille Active
CRIAS Centre du Rhône d'Information et d'Action Sociale	SAAD Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile
CROUS Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires	SAMSAH Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés
CUS Convention d'Utilité Sociale	SAVS Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
DALO Droit au Logement Opposable	SCOT Schéma de Cohérence Territoriale
DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner	SEPAL Syndicat mixte d'Études et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise
DIHAL Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement	SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
DPU Droit de Préemption Urbain	SMS Secteur de Mixité Sociale
DUP Déclaration d'Utilité Publique	SNAL Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs
ER Emplacement réservé	SNI Société Nationale Immobilière (filiale de la Caisse des Dépôts)
ERP Établissement Recevant du Public	SOLIHA SOLIdaires pour l'HABITAT (issue de la fusion des Mouvements PACT et Habitat & Développement)
ESAD Équipe Spécialisée Alzheimer à Domicile	STML Secteur de Taille Minimale de Logements
FAPIL Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement	TFPB Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FJT Foyers pour Jeunes Travailleurs	UDHAJ Union Départementale pour l'Habitat des Jeunes
FNAIM Fédération Nationale de l'Immobilier	UNAFAM Union Nationale des Amis et Familles de Malades Mentaux
FPI Fédération des Promoteurs Immobiliers	UNAFO Union professionnelle du logement accompagné
FSL Fonds de Solidarité Logement	UNIS Union des Syndicats de l'Immobilier
FTM Foyers de Travailleurs Migrants	UNPI Union Nationale de la Propriété Immobilière
GIP MVS Groupement d'Intérêt Public Maison de la Veille Sociale	URHAJ Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
GSUP Gestion Sociale et Urbaine de Proximité	VEFA Vente en l'État Futur d'Achèvement
HRH Habitat et Humanisme Rhône	ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ILHA Instances Locales de l'Habitat et des Attributions	ZUS Zone Urbaine Sensible
IPHS Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique	
LCA-FFB Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment	

