Une trajectoire de l'habiter écologique et solidaire

HABITAT, LOGEMENT, CONSTRUCTION, RÉNOVATION
COMMENT TRANSFORMER LA VILLE ?

VILLE DE LYON

Le logement est un droit fondamental.

La Ville a un rôle majeur à jouer aux côtés de la Métropole de Lyon et nous mobilisons des moyens sans précédent. Notre engagement est de résorber 100 % de notre déficit de logement social dans le mandat. Nous tenons le cap de la construction et de la production de logements, et nous comptons pour cela sur les bailleurs de logement social, les acteurs de la promotion immobilière et tous ceux qui participent à l'acte de construire. Chaque jour, nous travaillons ensemble pour des logements de qualité, pour renaturer la ville et engager une construction bas carbone.

Les Lyonnaises et les Lyonnais font face à une tension forte du marché de l'immobilier et il devient difficile pour beaucoup de se loger. Pendant plus de 15 ans, les prix se sont envolés et la spéculation immobilière s'est exacerbée à Lyon, repoussant sans cesse en dehors de notre ville une partie des habitants et faisant exploser le nombre de demandeurs de logement social.

Nous avons activé tous les leviers au service de la production de logement social et abordable, avec le développement de l'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire. L'encadrement des loyers, le renforcement de la réglementation sur les meublés de tourisme ou encore le développement de l'habitat participatif ont été engagés pour lutter contre la spéculation. Le patrimoine municipal vacant est mobilisé au service de l'hébergement d'urgence et du logement social, l'accès au logement des agents est une priorité. Nous travaillons à redonner une trajectoire plus écologique et solidaire aux quartiers de la Politique de la ville engagés dans la rénovation urbaine. La rénovation énergétique est un chantier immense des années à venir, sur laquelle la Ville investit également en secteur patrimonial.

Si le logement est un cocon, la ville doit en être son prolongement pour continuer à être désirable. Répondre aux attentes fortes des Lyonnaises et des Lyonnais pour une ville à taille plus humaine, plus végétalisée, plus apaisée est au cœur de nos priorités.

Les actions que la Ville mène nous ont permis d'être retenus par l'Union Européenne parmis les 100 villes climatiquement neutres et intelligentes à l'horizon 2030. C'est une fierté et un grand défi que nous relevons avec volontarisme.

Grégory Doucet,
Maire de Lyon

Raphaël Michaud,
Adjoint au Maire de Lyon,
délégué à la Ville abordable,
bas carbone et désirable

CHIFFRES CLÉS

- **6 000 €/m²,** c'est la moyenne des prix de vente dans le neuf à Lyon en 2021 (+ 50% en 10 ans)
- Une baisse des prix amorcée à Lyon depuis 2021
- Un loyer médian à Lyon de **12,6 €/m²** et jusqu'à **22,6 €/m²** pour les petites surfaces (Observatoire local des loyers 2020)
- Une vacance de **9,7 %** dans le parc de logements
- **60 874** logements sociaux à Lyon en 2021
- **30 575** demandes de logement social à Lyon sur les 80 799 demandeurs du Rhône (2021).
  Un taux de logement social de **22,46 %** (2021), un objectif de résorption de 100 % du déficit dans le mandat
- **12,7** demandeurs de logement social pour 1 logement en 2021 (x 2 en 5 ans)
- **2 900** logements neufs et **1 432** logements sociaux autorisés, **871** logements neufs livrés (2021)
- Bail réel solidaire et accession abordable : **10** opérations engagées, **368** logements, **99** logements en cours de commercialisation, des prix de vente en moyenne à **2 800 €/m²**
- **398** logements sociaux autorisés à la « vente HLM » en bail réel solidaire en 2021
- **161** places d'hébergement d'urgence créées dans le patrimoine vacant municipal
- Des amendes en faveur de la Ville de Lyon de **21 000 €** et de **20 500 €** sanctionnent les abus de propriétaires de meublés de tourisme
- Habitat participatif : **3** nouvelles opérations engagées et **2** opérations livrées

1. LYON TIENT LE CAP EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La Ville de Lyon maintient un objectif de production de logements ambitieux pour permettre aux Lyonnaises et aux Lyonnais de se loger. Elle soutient la production d'habitat social et abordable avec un objectif fort de qualité des logements et de la construction pour « que chaque bâtiment participe à la transition écologique ».

Face à la baisse de la construction avec une chute du nombre de permis de construire en 2018 et en 2019, la Ville de Lyon a redressé la barre en 2020 et en 2021 et a autorisé la construction de près de 2 900 logements par an.

En 2021, la Ville a agréé la réalisation de 1 432 logements sociaux, soit une large partie des 3 100 logements au sein de la Métropole de Lyon. En complément des subventions de la Métropole de Lyon, la Ville a financé la production de logement social à hauteur de 3,3 millions d'euros. Elle a également octroyé des garanties d'emprunts pour 26 opérations, soit 466 logements dont 37 % logements très sociaux.

Pour soutenir la production de logements et notamment de logement social et abordable, la Ville a signé avec l'Etat un contrat dans le cadre du plan de relance en faveur la production de logements pour 2021-2022 pour obtenir une subvention de l'État. La Ville devra autoriser au moins 2 922 logements conformément aux objectifs du PLU.H. D'après l'Observatoire Urbain de la Ville, plus de 3 000 logements ont été autorisés, ce qui devrait permettre une subvention de l'État de plus de 3 millions d'euros.

Visite de la 1ère opération de logements en conception bois avec un bâtiment de 16 étages à Lyon : Albizzia Lyon 2e (UTEI / Woodeum / Hardel & le Bihan / Insolites)

Lyon engagée pour la qualité des logements et la construction bas carbone

Il y a un an, Lyon s'est fixé un nouveau cap pour un urbanisme durable et responsable, en s'engageant dans une nouvelle Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et écologique « pour que chaque bâtiment s'engage dans la transition écologique ». Véritable outil collectif au service des acteurs de la Ville, de plus en plus nombreux à s'engager dans des démarches bas carbone, la charte a fêté son premier anniversaire en juin 2021 avec des premiers objectifs atteints.

Alors que le secteur du bâtiment représente actuellement 38 % des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle mondiale et doit réduire ses émissions de 94 %, réduire nos émissions et adapter la ville au réchauffement climatique est un défi collectif, pour bâtir une ville post-carbone et plus résiliente.

Face à ces enjeux d'adaptation des méthodes constructives pour bâtir une ville plus résiliente, de nombreux promoteurs et bailleurs font aujourd'hui le choix de techniques plus écoresponsables, comme le recours aux matériaux biosourcés et géosourcés, notamment encouragés par la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments (RE2020). Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer dans la diffusion et l'impulsion de ces méthodes durables : à ce titre, Lyon, prend pleinement sa part.

Une expertise environnementale pour instruire les permis de construire au sein de l'atelier préalable

Le renforcement des compétences de la collectivité en matière d'environnement et d'écologie est un des engagements de la Charte de la Ville de Lyon. Depuis février 2022, une experte environnement, Karine Lapray, ingénieure énergie et environnement au sein du bureau d'études Tribu, a rejoint l'atelier préalable aux côtés de l'architecte conseil et du paysagiste conseil de la Ville de Lyon. Son rôle est d'accompagner et de conseiller les promoteurs, architectes et paysagistes dans la prise en compte de l'environnement dans leur projet de construction.

Construire à Lyon, c'est renaturer : zéro imperméabilisation nette, objectif atteint !

La préservation d'espace de « pleine terre » et d'arbres existants, pour chaque parcelle, a été réaffirmée par la Ville de Lyon depuis 2020. Le maintien d'une part importante de végétal dans chaque projet d'urbanisme ou de construction est un moyen incontournable pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, tout en apportant de la qualité de vie pour les habitants. Construire, c'est aussi désimperméabiliser et renaturer.

Construire à Lyon, c'est renaturer

LYON LAURÉATE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT NATIONAL « ENGAGÉ POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN »

L'opération « 145 Lafayette », portée par ICADE et l'architecte Clément Vergely, porte un projet ambitieux de transformation de l'ancien site du siège Areva- Framatome, au cœur de la Part-Dieu (Lyon 6e), dont la réhabilitation d'un immeuble de bureaux de grande hauteur (IGH) en immeuble de logements.

Le projet « Le Cèdre », porté par le bailleur de logement social SACVL, avec l'agence d'architecte Wyswyg, est situé au cœur du quartier de Montchat (Lyon 3e). Destiné à un public très précaire, il concilie une ambition forte de qualité environnementale et d'insertion architecturale et urbaine, par le recours à des matériaux naturels, bois et pierre.

Un nouvel indicateur a été mis en place via l'Observatoire Urbain de la Ville, pour quantifier l'impact des projets immobiliers sur la pleine terre et la végétalisation. Un premier bilan portant en 2021 sur un panel de 108 permis de construire atteste d'un équilibre entre les surfaces de pleine terre et les surfaces urbanisées, avec :

- une augmentation significative des surfaces végétalisées : + 18 300 m² créées
- une désimperméabilisation des sols importante de l'ordre de - 2 000 m².

Plantations végétales dans la cour d'une école, Lyon 9e

Une « rue des enfants » piétonnisée, végétalisée et réappropriée pour les enfants, Lyon 7e

Renforcer les équipements de proximité et végétaliser la ville partout où c'est possible

Habiter, ce n'est pas seulement se loger, c'est aussi avoir accès à des équipements et des services à proximité, des espaces publics et des espaces de nature. La Ville et la Métropole de Lyon se donnent des moyens sans précédent pour renforcer les équipements de proximité et végétaliser la ville partout où c'est possible.

- 4 nouvelles écoles inaugurées en 2023
- Créer 45 nouvelles places de crèche en 2023 3 crèches en plein air programmées d'ici la fin du mandat
- 11 « cours nature » désimperméabilisées et végétalisées déjà livrées dans les écoles et les crèches, 30 en phase d'étude et de concertation, un objectif de 152 cours nature réaménagées d'ici à 2026
- 46 « rues des enfants » avec la piétonisation et l'apaisement aux abords des 70 écoles et des crèches. 10 800 enfants directement concernés
- 9 vergers plantés par an (1 par arrondissement) avec un objectif de 500 arbres fruitiers plantés chaque année
- 1 100 nouveaux jardins de rue créés en 2021 et 2022, soit plus de 12 km de rues jardinées

Plan nature : 114 millions d'euros sur le mandat 2022-2026, un budget inédit !

2. LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE : OBJECTIF 25 % !

Avec un taux de logement social de 22,46 % en 2021, la Ville de Lyon doit résorber 100 % de son déficit dans le mandat. Pour atteindre cet objectif de 25 %, la Ville de Lyon mobilise tous les leviers dont elle dispose, aux côtés de la Métropole de Lyon.

En 2021, 60 874 logements sociaux à Lyon, pour 270 984 résidences principales, soit 22,46 %

Les principaux bailleurs sont :

Grand Lyon Habitat : 20 518 logements sociaux

Alliade Habitat : 8 530 logements sociaux

Lyon Métropole Habitat : 5 861 logements sociaux

Immobilière Rhône-Alpes groupe 3F : 4 102 logements sociaux

Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL) : 3 499 logements sociaux

ICF Habitat : 2 105 logements sociaux

Batigère : 1 632 logements sociaux

Réhabilitation 1 et 3 rue du Plâtre, Lyon1er
Résidence Alliade de 12 logement pour 25 étudiants et jeunes salariés.
Architectes Claire Tournier et Graine d'Idée (@E PERRET)

Le logement social au service des agents de la Ville de Lyon

Policiers, auxiliaires puéricultrices, agents territoriaux spécialisés dans les écoles maternelles (ATSEM), jardiniers, cuisiniers en crèche, aide-soignant.es, électriciens pour l'éclairage urbain, sont autant de métiers essentiels au fonctionnement de la ville et au quotidien. La Ville emploie 8 500 agents. Pour que le logement ne soit pas un frein à l'emploi, elle s'engage au service du logement pour ses agents, qui n'ont pas les mêmes droits que les salariés des entreprises.

Après l'expérimentation d'une première convention avec la SACVL, bailleur de logement social de la Ville de Lyon, la Ville de Lyon a signé deux nouvelles conventions avec Grand Lyon Habitat et CDC Habitat en 2022, pour renforcer l'accès à l'offre de logement social et intermédiaire pour les agents de la Ville.

2.1. PRODUIRE PLUS DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE, UN LEVIER MAJEUR

Renforcer la production de logement social et abordable dans la construction neuve, que ce soit dans les grandes opérations d'aménagement ou dans les opérations immobilières, est un levier majeur pour permettre à toutes et tous de vivre dignement.

La production de logement social et abordable a été renforcée dans les grands projets urbains, par la Métropole et la Ville de Lyon, avec 46 % de logement social et abordable à la Part-Dieu et jusqu'à 60 % à Confluence sur les 1 200 logements restant à construire.

Projet B1 C1 à la Confluence, Lyon 2e
Nexity et l'équipe d'architectes coordonnée par Baumschlager Eberle

Suite aux inflexions du projet de la Confluence (juin 2022), les 10 derniers lots de la ZAC 2, qui comptent 1200 logements, intègrent 40 % de logement social et 20 % de logement abordable.

À Lyon, les « secteurs de mixité sociale » imposent la réalisation de logement social dans toutes les opérations immobilières, avec un objectif de rééquilibrage à l'échelle de la Ville et des arrondissements. Dans la modification 3 du Plan local d'urbanisme en cours, la Ville et la Métropole ont proposé des évolutions inédites : le seuil de 1 000 m² a été abaissé à 500 m² et 800 m² dans les secteurs les plus en tension. Les taux ont été augmenté jusqu'à 35 %. Pour les opérations de plus de 5 000 m², la réalisation de logements en accession sociale en bail réel solidaire a également été intégrée.

Les victimes de violences intrafamiliales : une nouvelle priorité

La politique d'attribution en matière de logements sociaux a été revue et simplifiée en mars 2022, avec cinq catégories de public parmi lesquelles deux nouveaux types. Les ménages à reloger dans le cadre du renouvellement urbain, les ménages en situation d'habitat indigne grave et avéré, les agents municipaux sont une priorité réaffirmée. Ont été ajoutées les victimes de violence intrafamiliales et les ménages qui souhaitent un logement plus petit.

La Ville de Lyon est également engagée dans l'accueil et l'information des demandeurs de logement social avec 10 espaces d'accueil, dont 6 espaces pour assurer des rendez-vous conseils personnalisés.

- À Lyon, 43 % des demandeurs de logement social sont des ménages avec enfants, 52 % ont un contrat de travail et 65 % ont des ressources supérieures au SMIC. 35 % sont sans logement.

- 5 376 demandes de logement social enregistrées dans l'un des 10 espaces d'accueil de la Ville de Lyon dont 1 920 nouvelles demandes.

Une évolution de la fiscalité locale pour accompagner la politique de l'habitat

La Ville de Lyon a fait évoluer la fiscalité locale en juillet 2021 avec l'augmentation de la taxe sur les résidences secondaires qui est passée de 20 % à 60 %, taux maximum. La fiscalité sur les logements en bail réel solidaire a évolué pour favoriser l'accession sociale à la propriété, ainsi que la fiscalité sur les logements neufs pour encourager la construction. La loi le permet depuis 2017 pour les communes situées dans des zones à forte tension.

2.2. DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE DURABLEMENT ABORDABLE AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Face à l'augmentation des prix immobiliers, la Ville se mobilise au côté de la Métropole de Lyon pour stabiliser les coûts du foncier, favoriser la production de logements abordables et accompagner les Lyonnais dans leur parcours résidentiel.

La Métropole de Lyon s'est donné comme objectif la création de 1 000 logements en bail réel solidaire par an d'ici à 2026 sur l'ensemble de son territoire, au service des ménages souhaitant accéder à la propriété. Elle met également à disposition des fonciers à prix minorés pour permettre la sortie de nombreuses opérations.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) repose sur la dissociation du bâti et du foncier qui permet aux ménages d'acquérir leur résidence principale auprès d'opérateurs et de louer le foncier à la Foncière Solidaire du Grand Lyon. Ainsi, le prix du logement est moins élevé que sur le marché de l'immobilier classique car il n'est pas impacté par le coût du terrain. Le BRS s'adresse exclusivement aux ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du Prêt Social Location-Accession (PSLA), et en priorité à des ménages aux ressources inférieures à ces plafonds.

La Ville de Lyon participe à ce nouvel outil par un encouragement fort au développement et à l'approbation de nombreux projets avec son adhésion à la Foncière solidaire du Grand Lyon depuis 2020.

Projet Wellcome, BNP Paribas Immobilier - Lyon 7e : 35 logements en bail réel solidaire, un appartement T3 à partir de 183 000 €

- 10 opérations engagées et 368 logements en bail réel solidaire (BRS) prévus par des bailleurs sociaux ou des promoteurs à Lyon avec une livraison entre 2023 et 2025
- 99 logements en cours de commercialisation dont 60 logements à la Confluence
- La commercialisation des logements est ouverte pendant six semaines, en priorité aux agent·es de la Ville de Lyon et de la Métropole

Réorienter les ventes HLM vers l'accession durablement abordable (BRS)

La part de logement social étant inférieure à 25 % à Lyon et pour permettre aux bailleurs de logement social de répondre à leurs obligations de « vente HLM », la Ville a fait le choix d'autoriser ces « ventes HLM » en bail réel solidaire pour du logement durablement abordable.

- 398 logements sociaux autorisés à la « vente HLM » en bail réel solidaire en 2021 sur les 440 ventes HLM autorisés par la Ville de Lyon en 2021

2.3. MOBILISER LE PATRIMOINE PUBLIC VACANT AU SERVICE DE L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DU LOGEMENT SOCIAL

Face à la vacance des logements qui représente 9,7 % des logements à Lyon, avec 78 % de logements privés, mais seulement 3 % dans le parc privé des collectivités, la Ville de Lyon se veut exemplaire en mobilisant son patrimoine public vacant, soit de façon temporaire au service de l'hébergement d'urgence, soit de façon pérenne pour créer de nouveaux logements sociaux.

Chiffre clé

À Lyon, une vacance de **9,7 %** dans le parc de logements, mais une vacance de longue durée limitée

La vacance de longue durée (> à 2 ans) représente **3 698** logements

Un bâtiment vacant du patrimoine municipal remis sur le marché dans le 6e arrondissement, SACVL

Suite à la réalisation d'un état des lieux de son patrimoine vacant, la Ville de Lyon a remis sur le marché 31 logements vacants, dont 22 logements instituteurs. Parmi ces logements, 5 logements sont mis à disposition d'associations assurant des missions d'intermédiation locatives.

Dans le cadre de sa politique de résorption du sans-abrisme et de l'amélioration des conditions de vie des personnes sans-abri, la Ville de Lyon s'est engagée au travers du programme « Faire Solidarité : pour un Patrimoine Lyonnais à Usage Solidaire » (Faire PLUS), à mettre à disposition des bâtiments et du foncier aux associations et opérateurs sociaux pour développer l'offre d'habitat adapté et inclusif sur le territoire.

Près d'une vingtaine de biens ont été sélectionnés à l'issue d'un état des lieux du patrimoine municipal pour enrichir la politique de solidarités du Centre communal d'action sociale. Cette diversité de biens a permis le développement de projets innovants aux formes multiples pour lutter au mieux contre les différentes formes de précarité.

Dans le cadre du dispositif « zéro enfant à la rue » porté par la Ville, 100 nouvelles places pour des familles ont été mobilisées depuis l'hiver 2021 au profit de l'hébergement d'urgence et de l'intermédiation locative, dont un ancien commissariat et 8 logements.

Un ancien commissariat, propriété de la Ville de Lyon, transformé en centre d'hébergement d'urgence, le "44"

161 places d'hébergement d'urgence dans le patrimoine municipal vacant

L'Hôtel Moderne mis à disposition de 6ème Sens Immoblier pour la réalisation d'une colocation multiculturelle et solidaire
©Cedric Spérandio

Une maison et des places en résidence autonomie séniors ont été mises à disposition d'une association depuis juin 2021 pour la mise à l'abri de 36 jeunes en recours de minorité, représentant plus de 13 000 nuitées.

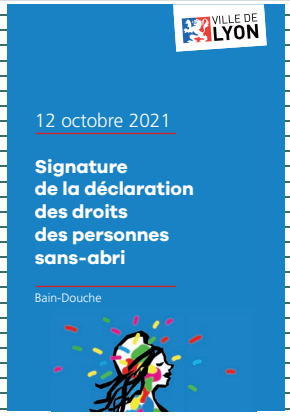
Un ancien bâtiment administratif est transformé à compter de septembre 2022 pour 18 mois en centre d'hébergement d'urgence avec 25 places pour des demandeurs d'asile.

Un terrain disponible dans l'attente de la construction d'un futur groupe scolaire sera mobilisé pour favoriser l'intégration des personnes migrantes au travers de l'habitat participatif au sein d'un village de tiny house.

Le programme Faire PLUS continuera son déploiement fin 2022/2023 pour 1 000 m² supplémentaires de biens mis à disposition de porteurs de projets associatifs.

La Ville favorise également la mise à disposition de biens privés pour le développement de projets solidaires. Grâce à la mise à disposition par le promoteur 6ème Sens Immobilier au CCAS d'un ancien hôtel, Lyon accueille pour la première fois un projet d'habitat intercalaire, multiculturel et solidaire porté par l'association Caracol en partenariat avec Habitat et Humanisme. Il vise à favoriser la mixité, en réunissant dans un même cadre de vie des personnes d'âges, d'origines et de parcours différents et en y adossant une activité de formation pour l'insertion professionnelle.

La Ville de Lyon a signé en octobre 2021 la **déclaration des droits des personnes sans-abri** initiée par la Fondation Abbé Pierre et la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (Feantsa). Son objectif est de protéger et faire valoir les droits des citoyennes et citoyens sans-abri, pour l'accès au logement, aux services publics et sociaux.



Focus sur le baromètre du non-recours : rendre visible l'invisible pour mieux agir et protéger

Les études montrent que 30 % des aides sociales n'atteignent par leurs cibles, la Ville a lancé un « baromètre du non-recours aux droits » dont l'objectif est de déterminer scientifiquement les freins et blocages à l'accès aux droits. Plus de 90 acteurs ont été impliqués dans la démarche, dont les bailleurs sociaux. Près de 2 000 personnes ont répondu à cette enquête.

En s'appuyant sur les résultats de cette étude, qui seront connus en novembre 2022, un bouclier social municipal sera créé. Il s'agit d'une politique publique volontariste dont l'objectif est d'articuler plus efficacement les actions locales à destination des plus fragiles et de garantir l'effectivité de certains droits et des conditions minimum d'aides.

La Ville porte l'ambition d'offrir un système simple et lisible pour que chacun bénéficie des droits auxquels il peut prétendre. Cela passe notamment par un travail d'automatisation, de simplification et un accueil adapté mais également une plus forte articulation et coordination des acteurs.

Pour la Ville de Lyon, agir au plus tôt, dès le premier décrochage ou accroc de vie, c'est réduire à plus long terme le coût social de la lutte contre l'exclusion.

3. DE NOUVEAUX OUTILS POUR LIMITER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE À LYON

La tension sur le marché du logement est très forte à Lyon et empêche de plus en plus de personnes d'accéder à un logement digne et abordable. La Ville de Lyon, aux côtés de la Métropole de Lyon, déploie de nouveaux outils pour lutter contre la spéculation immobilière : renforcement de la réglementation sur les meublés de tourisme, encadrement des loyers, développement de l'accession sociale en bail réel solidaire ou encore de l'habitat participatif.

3.1. MIEUX ENCADRER LES MEUBLÉS DE TOURISME ET LUTTER CONTRE LES ABUS

La Ville de Lyon a fait évoluer la réglementation pour limiter le phénomène et éviter que la situation ne devienne incontrôlable. Elle a renforcé ses outils de contrôle et elle sanctionne les abus.

Pour protéger les logements, la Métropole de Lyon a renforcé la réglementation relative au changement d'usage en meublés de tourisme, en collaboration avec la Ville de Lyon. Elle concerne tous les logements loués en meublés touristique qui ne sont pas la résidence principale du loueur.

C'est la Ville de Lyon qui assure, en application du règlement, la délivrance des autorisations de changement d'usage après instruction, c'est également elle qui est compétente pour l'exercice de contrôle auprès des propriétaires loueurs.

La Ville de Lyon agit pour lutter contre les dérives des meublés de tourisme par les contrôles, les mises en demeure, régularisations, voire les contentieux. Depuis 2022, aux côtés de Strasbourg, Bordeaux, Nice ou encore La Rochelle, Lyon est engagée dans l'expérimentation d'un outil « API meublé de tourisme » visant à obtenir des données de façon simple et sécurisée des plateformes de location de meublés de tourisme, portée par l'État.

Un premier jugement a été rendu en avril 2021 condamnant le contrevenant à une amende de 21 000 € pour ne pas avoir sollicité d'autorisation de changement d'usage pour son meublé touristique dans un appartement. Un deuxième jugement a été rendu en juillet 2022 condamnant le contrevenant à une amende de 20 500 € pour 3 appartements irrégulièrement transformés.

Pentes de la Croix-Rousse, Lyon 1er
Un des quartiers de l'hypercentre
qui concentre des meublés de tourisme

L'expérimentation commence déjà à porter ses fruits et a permis de mesurer l'évolution des meublés de tourisme et de vérifier les écarts entre ce qui est déclaré et autorisé, et la réalité, et mieux cibler les contrôles. Par rapport à la situation d'avant la crise sanitaire en 2019, on constate en 2021 un recul de l'usage des plateformes de location touristique à Lyon. En 2021, 5 381 logements ont été loués au moins une nuit, dont 45 % de résidences principales, pour 8 947 logements en 2019 et 64 % de résidences principales. En revanche, le nombre de logements loués plus de 120 jours par an a peu évolué : 1 120 logements en 2021 pour 1 067 logements en 2019.

3.2. ENCADREMENT DES LOYERS, C'EST PARTI DEPUIS LE 1ER NOVEMBRE 2021

L'encadrement des loyers par la Métropôle de Lyon, a été mis en place à Lyon et à Villeurbanne dès le 1er novembre 2021 pour restaurer le « pouvoir d'habiter » des Lyonnais.es. Dès novembre 2020, la Métropole de Lyon s'est portée candidate auprès de l'État pour expérimenter ce dispositif sur le territoire de Lyon et de Villeurbanne.

Pour les baux signés à compter du 1er novembre 2021, le loyer (hors charges) au m² de surface habitable, dit loyer de base, ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré défini par arrêté préfectoral. Cet arrêté définit 3 niveaux de loyers de référence, un loyer médian, un loyer majoré de 20 % et un loyer minoré de 30 %. Un complément de loyer est applicable selon des caractéristiques particulières de localisation et de confort.

Pour connaître le loyer de référence, un locataire ou un propriétaire peut utiliser un calculateur :

https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/

3.3. HABITAT PARTICIPATIF : 1 OPÉRATION PAR ARRONDISSEMENT !

La Ville soutient le développement de l'habitat participatif, aux côtés de la Métropole de Lyon, que ce soit par son soutien à la Fabrique de l'habitat participatif pour accompagner les groupes d'habitants ou pour favoriser son développement dans des projets publics ou privés. Une opération d'habitat participatif par arrondissement, tel est l'objectif !

L'habitat participatif est une démarche citoyenne d'habitants qui 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.

« Nous aimons vivre en ville, nous choisissons de vivre ensemble, nous voulons nous ouvrir à nos voisins et au quartier ! », groupe d'habitants lors de l'inauguration de l'habitat coopératif du Moulin, Lyon 7e.

Deux opérations d'habitat participatif sont engagées dans la ZAC des Girondins (7e arrondissement). D'autres projets sont également à l'étude dans ce cadre, que ce soit par les bailleurs de logement social ou les promoteurs. Un développement privé d'habitat participatif sénior est immaginé dans le 8e arrondissement.

En complément du développement de l'habitat participatif dans les grandes opérations d'aménagement aux côtés de la Métropole de Lyon, la Ville a choisi de mobiliser un foncier municipal (2e arrondissement). Une consultation est en cours pour le choix du bailleur.

La Ville soutient et finance l'activité de la Fabrique de l'Habitat participatif, association qui accompagne des collectifs d'habitants dans la construction de leur projet (projet social, environnemental, statut juridique, maîtrise d'ouvrage…).

4. QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN SE POURSUIT, PLUS ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Les projets de renouvellement urbain se poursuivent dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville, en partenariat avec la Métropole de Lyon et l'État, comme à la Duchère ou à Mermoz.

Deux projets d'agriculture urbaine en partenariat avec la Ville et la Métropole de Lyon ont remporté l'appel à projets national « Quartiers fertiles » impulsé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui soutient 100 projets en France : l'un à la Duchère (Lyon 9e), l'autre à Mermoz (Lyon 8e).

Le projet de la Duchère investit le quartier de la Sauvegarde pour déployer une cité nourricière qui consiste à construire une halle destinée à la vente de produits locaux accessibles à tous. Couplée à des sites de production agricole, cette halle renforcera les pratiques maraîchères existantes dans le quartier et à proximité. Elle aura en outre vocation à « cultiver » le lien social, le vivre-ensemble et le pouvoir d'agir des habitants et usagers, via des ateliers de médiation et de sensibilisation, d'action culturelle, de création artistique, de concertation et d'événements festifs. Cette halle agriculturelle se veut enfin un lieu innovant en matière de gouvernance et de culture pour renforcer le pouvoir d'agir. Elle s'appuiera ainsi sur un modèle de conception et de gestion collectif horizontal associant les habitants aux autres acteurs locaux (entreprises, institutions, associations, élus...). La dimension artistique sera quant à elle au cœur du projet pour faire de cette halle un creuset de l'exercice des droits culturels des habitants.

Le projet « de la graine à l'assiette » à Mermoz et à Langlet Santy (Lyon 8e) regroupe plusieurs activités de production agricole, de transformation et de distribution. La production agricole est portée par plusieurs acteurs qui font appel à des méthodes innovantes tels que l'aquaponie, des cultures verticales, le lombricompostage ou la production de champignons en parking souterrain. La distribution est assurée par VRAC via la création de la première « maison solidaire de l'alimentation ».

Pour réaliser le premier programme de 73 logements en accession libre de la future cité-jardin de la Sauvegarde, la Métropole de Lyon et la Ville ont souhaité faire la part belle à la construction biosourcée. À l'issue d'une large consultation, c'est la SCIC Habitéé, promoteur éthique et écologique, qui a été retenue. La prochaine étape sera la désignation de l'architecte en charge du projet en novembre 2022.

Inauguration de la Résidence Jacquard SACVL à la Duchère, Lyon 9e : 66 logements sociaux

Barre Sakharov à la Duchère : démarrage des travaux pour une réhabilitation ambitieuse !

La résidence Sakharov (332 logements) va connaître une transformation de grande ampleur pour améliorer la qualité de vie de ses 1500 habitants : réhabilitation énergétique des logements avec labellisation BBC rénovation (étiquette F à C), création de halls d'entrée et de 16 nouveaux ascenseurs, réaménagement du parking comprenant la création de vrais cheminements piétons, la plantation de 34 nouveaux arbres ainsi que la végétalisation du site (2 fois plus de pleine terre qu'initialement).

Une attention particulière est également portée à la galerie située en rez-de-chaussée : elle sera restructurée avec la création de 13 nouveaux logements. Elle permettra par ailleurs d'accueillir l'association « VétiDuch' » ainsi qu'un local associatif.

Au total, près de 20 millions d'euros vont être investis par la SACVL.

Le chantier, installé durant le dernier trimestre 2022, démarrera début 2023 pour une livraison prévue fin 2024. Afin d'accompagner les habitants pendant ces deux années de travaux, un chargé de la relation locataires sera présent sur site, aux côtés des équipes de la SACVL.

Écorénovation énergétique des bâtiments patrimoniaux : un outil complémentaire d'Écorénov et de MaPrimeRénov

Une aide spécifique de la Ville de Lyon en complément des aides existantes de l'État « Ma primeRénov » et de la Métropole de Lyon « ÉcorenoV » va être mise en place à l'automne 2022 pour accompagner les copropriétaires dans la rénovation de leur logement et améliorer la performance énergétique de ces bâtiments patrimoniaux : l'aide « Écopatrimoine ».

La Ville de Lyon souhaite engager et développer la rénovation thermique du bâti ancien (avant 1948) qui, par ses matériaux de construction (pierre, pisé, béton de mâchefer, briques...), son caractère souvent patrimonial et la configuration plus complexe des immeubles, présente des enjeux spécifiques. À Lyon, ce bâti représente environ 80 000 logements, soit 26,3 % du parc de logements, comprenant 4 933 copropriétés d'une taille moyenne de 14 logements.

Le dispositif d'aide "Écoreno'v de la Métropole de Lyon", qui est aujourd'hui entré dans un rythme de réalisations pérenne et s'accélérant, avait eu peu d'impact sur ce parc. Ses dispositions avaient été adaptées en 2021, permettant de créer une aide à la maîtrise d'œuvre, une subvention des audits et un niveau de performance à atteindre ajusté.

La Ville a souhaité enrichir ce dispositif par :

- la mise en place d'une aide financière, intitulée « Éco-patrimoine », destinée à développer l'emploi d'enduits correcteurs ou isolants thermiques liés à la chaux. Ce type d'enduit, présentant une bonne cohésion avec les matériaux de construction traditionnels, une bonne capacité de perméabilité à la vapeur d'eau, améliore la performance thermique d'hiver comme d'été des parois, tout en s'adaptant à leurs qualités architecturales et de mise en œuvre ;

- la création d'un poste d'architecte, chargée de mission transition écologique, qui a en charge le conseil technique et architectural au montage des projets (permanences), l'information des propriétaires (notamment dans le cas d'injonctions de ravalement), le suivi des aides de la Ville, la mise en place d'un pôle ressources et la coordination des acteurs (Métropole, UDAP, ALEC...).

Aujourd'hui, plusieurs immeubles démonstrateurs existent ou sont en cours de mise en œuvre, sur le parc immobilier social comme privé. Il en est ainsi du groupe Jean Gay dans le Vieux-Lyon, d'un immeuble XIXe Cours Lafayette et de la cité "Tony Garnier" boulevard des États-unis.

Réhabilitation de la cité Tony Garnier Grand Lyon Habitat - Lyon 8e

LYON 2030
Inspirons le changement

Lyon 2030 : un territoire engagé vers la neutralité climatique

La Ville de Lyon est engagée dans le programme européen des 100 Villes climatiquement neutres et intelligentes à horizon 2030, dont elle est lauréate aux côtés de plusieurs grandes villes européennes.

Plusieurs acteurs du logement et de la construction sont déjà partenaires de cette démarche qui a pour objectif d'atteindre la neutralité climatique du territoire grâce aux efforts et à l'innovation de tout l'écosystème lyonnais.

Photos © Ville de Lyon - M. Chaulet. Imprimé sur papier 100 % recyclé issu de forêts gérées durablement