

**LE
POUVOIR
D'HABITER**

Le livre blanc *de l'habitat*

Décembre 2022

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Éditorial

Renaud Payre

Vice-président Habitat, logement social et politique de la ville



“ Le contexte actuel de crise affecte tous les pans du logement : de la qualité de vie dans son logement à l'obtention d'un logement, en passant par un accès à la propriété. Ce contexte nécessite un sursaut des pouvoirs publics. Ceux-ci doivent activer les leviers en leur possession pour favoriser la construction de logements abordables, notamment en accompagnant mieux les bailleurs sociaux. C'est notre priorité. La Métropole de Lyon s'est fixé des objectifs ambitieux. Les promoteurs et plus largement l'ensemble des acteurs de l'habitat doivent aussi prendre leur part pour que l'offre développée demeure accessible aux habitantes et habitants. Aujourd'hui, la flambée des prix nie la liberté de la majorité des citoyens à choisir leur lieu d'habitation et leur logement, et par là, leur pouvoir d'habiter.

C'est ce constat qui nous a conduits à impulser une nouvelle démarche : écouter les habitantes et les habitants qui vivent sur notre territoire. Les écouter nous parler de leur enfermement dans leur quartier, dans leur logement, dans leur parcours résidentiel... les écouter parler de leur souhait de davantage de lien social : avec leurs voisins, dans des quartiers vivants, avec leur bailleur social ou leur propriétaire privé, de la part desquels ils appellent de leurs vœux une plus grande proximité.

Sur la base de ces paroles, nous avons engagé une démarche partenariale sans précédent pour la Métropole. Je remercie les bailleurs sociaux, les régies et syndics, les acteurs du bâtiment et de la promotion, les conseils en immobilier, les architectes, les aménageurs... d'avoir travaillé à nos côtés pour imaginer collectivement des réponses. Ces solutions concrètes à l'échelle de l'immeuble, du quartier, de la Métropole et parfois nationale, concernent pour beaucoup l'amélioration de l'existant mais aussi les constructions nouvelles. Elles œuvrent toutes à un projet : redonner le pouvoir d'habiter.

Nous ne recensons plus les nombreux textes d'orientations, livres blancs qui ont cherché à réinventer la construction de demain. Ce livre blanc de l'habitat ne s'inscrit pas dans leur continuité. Il part de l'usage et de la parole d'habitantes et d'habitants, et détaille 20 propositions concrètes pour répondre aux attentes exprimées.

20 propositions pour refaire de l'habitat un lieu non pas d'enfermement mais de protection ; non pas de contrainte mais d'épanouissement.

Car sans cela, ni l'émancipation ni la sociabilité ne sont possibles.

La déclinaison opérationnelle de chacune ces propositions fera l'objet de travaux associant les différents partenaires, qui vont s'inscrire dans la durée, et donc dans un contexte mouvant : initiée post-confinement, la rédaction de ce livre blanc arrive à terme en pleine crise énergétique, et l'avenir demeure très incertain.

Les contours et priorités dans la mise en œuvre des propositions devront donc s'adapter à cette imprévisibilité. Nous veillerons à partager régulièrement l'avancée du travail réalisé sur ces propositions, avec les habitantes et habitants. Ce livre blanc n'est donc pas une finalité mais pose les bases d'une démarche appelée à se poursuivre et à irriguer l'ensemble des pans de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement.

La démarche

Une méthode originale de réflexion qui place les habitants au cœur de l'élaboration du Livre Blanc

Au mois de janvier 2022, une enquête audiovisuelle a été réalisée par l'Agence Grand Public auprès d'un panel représentatif de 80 habitants issus de quatre quartiers d'habitat diversifiés, dans leur sociologie et leur tissu d'habitat, de taille et enjeux différents, situés au cœur et à la périphérie de la Métropole de Lyon : les quartiers des États-Unis à Lyon 8^e, des Minguettes à Vénissieux, de l'Écho à Neuville-sur-Saône, qui sont tous trois des quartiers politique de la ville, avec des enjeux de réhabilitation importants. Le quatrième est le quartier du Bon Lait à Lyon 7^e, constitué d'immeubles récents, dans un territoire historiquement industriel en pleine transformation (Gerland). Cette enquête, réalisée notamment auprès de locataires du parc social, mais aussi de locataires du parc privé et de propriétaires, a permis de mettre en avant des problématiques et des attentes communes en matière d'habitat. À la suite d'une rencontre publique de lancement avec les habitants et des élus de la Métropole ainsi que des trois communes concernées le 3 mars 2022, des professionnels de la filière de l'habitat se sont réunis le 11 mars 2022 pour définir les orientations à donner au travail à partir des enseignements de cette phase d'écoute des habitants.

Ce document est le résultat d'un travail de concertation mené avec un groupe de professionnels du logement, aménageurs, promoteurs, architectes, bailleurs sociaux actifs sur la Métropole de Lyon, à partir de ce premier travail d'écoute. Sur la base des grands enseignements qui en découlent, environ 80 professionnels, collaborateurs et partenaires de ces acteurs ont réfléchi à des propositions susceptibles de répondre aux besoins identifiés. Sept ateliers ont ainsi été organisés autour des différents axes retenus comme prioritaires. Suite à la tenue de l'ensemble des ateliers, le groupe de professionnels impliqués dans l'élaboration du Livre blanc de l'habitat s'est de nouveau réuni le 15 avril 2022 pour trier, classer, fusionner certaines propositions redondantes, les reformuler pour les rendre compatibles avec les exigences formulées par les habitants. 44 propositions ont ainsi été retenues par le groupe. Ces 44 propositions ont été rassemblées en 20 orientations qui constituent les « Grandes Propositions » que les professionnels du logement et de l'habitat souhaitent aujourd'hui porter à la connaissance des habitants et des élus de la Métropole. Ces pistes ont donc été consolidées

entre membres du groupe, puis les grandes orientations du travail ont été validées avec les habitants interviewés le 24 mai 2022, afin de s'assurer que le travail de finalisation s'engage sur des bases solides.

Ce document restitue donc dans un premier temps les grands enseignements tirés par le groupe de professionnels à l'issue de la phase d'écoute des habitants et revient sur les trois axes de travail issus de ces réflexions. Sa deuxième partie est consacrée à la présentation des différentes propositions formulées par le groupe de professionnels à la suite des ateliers de travail menés avec les collaborateurs de leurs structures respectives. Axe par axe, elles essaient de répondre aux grands enjeux soulevés par les habitants tels que les membres de ce groupe de travail les ont compris. Il ne s'agit pas, à travers ce Livre blanc, de formuler des propositions techniquement abouties, mais plutôt des pistes d'engagement à explorer et à formaliser collectivement à court, moyen ou long terme, dans une phase de mise en œuvre des propositions à venir.

À l'issue de la phase d'écoute des habitants : les principaux enseignements retenus par les acteurs professionnels

Un sentiment d'enfermement : le parcours résidentiel, le cadre de vie et la qualité des logements en question

Les professionnels qui ont participé à la démarche ont d'abord relevé l'expression, par les habitants, d'un sentiment d'enfermement. Ce ressenti n'est pas nécessairement lié à la taille des logements. Il renvoie plutôt au sentiment d'être contraint de vivre dans un cadre de vie donné, sans alternative. Les habitants évoquent par exemple le fait de ne pas pouvoir facilement déménager, ou faire évoluer leur logement en fonction de leurs besoins (naissance d'un enfant, séparation...). Le logement est perçu comme un élément central, intime, fondamental pour l'équilibre de chacun. Habiter, cela devrait être simple, or il s'avère que c'est bien plus compliqué qu'il n'y paraît.

La difficulté de trouver un logement dans la métropole lyonnaise - et encore plus, un logement à prix abordable - renvoie à la forte pression de la demande sur le marché immobilier. L'envolée des prix de l'immobilier rend l'accès à la propriété inabordable pour le plus grand nombre. Les interviewés racontent leurs « galères » pour décrocher un logement dans le parc locatif privé. Dans le parc locatif social, les habitants se plaignent des délais d'attente, que ce soit pour obtenir un logement social ou pour changer de logement à l'intérieur du parc social. Les indicateurs le confirment. Il y a plus de 71 000 demandes de logements sociaux

en attente sur le territoire de la Métropole, et un logement est attribué pour 8 demandes en 2021. Redonner aux habitants la possibilité de choisir leur lieu de vie suppose d'agir sur plusieurs leviers, au premier rang desquels figure la production plus importante de logements sociaux et de logements abordables sur l'ensemble du territoire. Cet enjeu interroge les formes urbaines, la question de la densité et de son acceptabilité par les habitants. Il pose la question des équilibres à trouver pour concilier production de logements, végétalisation des territoires et qualité du cadre de vie. Les habitants évoquent les questions de mixité et de diversité sociale à l'échelle des immeubles, des quartiers et des villes de la métropole lyonnaise. Avec la très forte hausse des prix de l'immobilier dans l'hyper-centre, qui s'observe aussi dans les quartiers dits « populaires », des habitants décrivent un embourgeoisement qui transforme la vie de quartier. Certains craignent de "se faire évincer" et de devoir quitter à terme un quartier auquel ils sont attachés. D'autres ont le sentiment d'être relégués à la périphérie et assignés à résidence dans un quartier qu'ils n'ont pas choisi.

Ces perceptions font écho à des ressentis très intimes qui engagent l'idée que les gens se font d'eux-mêmes et de leur place dans la société. Ils expriment leur fierté ou leur honte d'habiter un logement, un immeuble ou un quartier, parlent de la possibilité (ou non) d'inviter des amis ou de la famille... C'est donc une

responsabilité collective très importante qui est engagée par la question du logement et de la possibilité pour chacun d'un habitat choisi.

Considérer le rapport au logement, au quartier et à la ville, au territoire métropolitain

Transformer ces rapports à l'habitat marqués par la contrainte implique une réflexion sur le(s) parcours résidentiel(s) dans leur diversité, mais aussi sur les formes d'habitat et le cadre de vie, ainsi que sur le confort interne des logements. Les attentes exprimées par les habitants portent sur des logements de plus grande qualité c'est-à-dire d'une superficie "raisonnable" (le souvenir des volumes généreux des années 1960-1970 est souvent convoqué), avec des espaces tels que la cuisine ou le balcon qui soient pensés en fonction des usages de leurs occupants. Les habitants ne vivent pas tous de la même manière et n'ont pas les mêmes besoins. En rappelant cette évidence, ils interrogent la capacité de leur logement à s'adapter à leurs modes de vie, et non l'inverse. Comment sortir de la standardisation des habitats produits ? Quelles latitudes pour adapter son logement quand on est locataire ou propriétaire et qu'il s'avère très difficile d'en changer ? Comment repenser l'intérieur des logements pour optimiser la surface habitable et favoriser la personnalisation des usages ? Le lieu de vie ne se réduit pas à l'espace du logement. Les habitants se préoccupent de l'aménagement

comme de la gestion des parties communes et des abords d'immeuble. Ils souhaitent disposer d'espaces verts et ce besoin d'extérieur est d'autant plus fort au sortir des confinements. Ils expriment des attentes marquées en matière d'entretien de ces différents espaces qui prolongent leur logement. Ils attendent évidemment un bon niveau d'entretien des parties communes et des espaces publics (salubrité, propreté, réactivité, etc.). Leur qualité (ou leur non-qualité) favorise (ou dessert) le lien social et l'investissement positif du voisinage.

Les habitants expriment aussi le souhait de disposer de lieux de sociabilité afin de recréer du commun : des lieux où pouvoir davantage et mieux vivre ensemble. Cette attente a trouvé un écho important parmi l'ensemble des professionnels. Derrière cet enjeu des « communs », les habitants et les professionnels se rejoignent sur la nécessité de mener une réflexion sur le portage des initiatives et leur animation dans le temps. L'exemple de la salle de sports clandestine à Vénissieux, mentionnée dans l'enquête, tenue par les habitants de l'immeuble, témoigne de leur envie et de leur capacité à s'investir, mais aussi de la fragilité de la « gouvernance » de ces espaces communs. L'enjeu est de soutenir la (re) création d'espaces communs autour des logements, de favoriser les sociabilités de proximité et une qualité de vie au quotidien. Enfin, les habitants ont de fortes attentes quant à la présence des services et commerces de proximité, des centres sociaux et équipements publics, des transports. La question du logement va ainsi de pair avec la question du cadre de vie, des relations sociales et de l'inscription dans le territoire métropolitain.

Confort d'usage et empreinte environnementale : l'impératif du traitement de l'existant

L'enquête et les échanges avec les habitants mettent en exergue des dysfonctionnements locatifs, des éléments d'inconfort ou d'insalubrité non traités : une habitante compare son logement à un frigo, d'autres déplorent l'humidité ou la présence de moisissure. Beaucoup mentionnent les impacts de cette situation résidentielle sur leur santé, sur leur état moral, et les tensions que cela génère dans leur vie familiale. Les propriétaires occupants sont eux aussi confrontés à des nuisances et à des enjeux d'adaptation de leur habitation. Que ce soient les habitants ou les professionnels, tous s'accordent à considérer que la construction de nouveaux logements est nécessaire, mais insuffisante pour résoudre la pénurie de logements et traiter la diversité des situations de mal-logement. Une grande partie des réponses repose sur l'amélioration du parc de logements existants. Il s'agit d'améliorer le confort des logements, leur accessibilité, leur performance thermique et énergétique. L'enjeu de privilégier autant que possible les réhabilitations d'envergure à la démolition des immeubles est aussi souligné au regard des impacts environnementaux et du traumatisme que peuvent représenter les démolitions pour certains habitants ayant témoigné dans l'enquête. Pour mener à bien ce vaste chantier de réhabilitation du parc existant, professionnels comme interviewés soulignent la nécessité de mener une réflexion sur les priorités dans un cadre financier donné, en prenant en compte les

différents enjeux (par exemple la rénovation thermique du bâti, le remplacement des équipements vétustes, la nécessité de repenser parfois aussi l'aménagement intérieur des appartements). Les habitants souhaitent être mieux associés aux projets de réhabilitation, d'aménagement des espaces de proximité et de renouvellement urbain. Ils souhaitent être davantage impliqués dans des démarches de co-construction. Les professionnels ont identifié ces attentes et ils s'interrogent sur les modalités de cette co-construction : comment associer les habitants aux différentes étapes des projets ? De quelle manière le faire pour que ce soit opérant, efficace et cohérent avec des attentes qui peuvent être plurielles et parfois contradictoires ?

Une proximité à retisser

Quand ils sont locataires, les habitants enquêtés ressentent un manque d'écoute au quotidien de la part de leur bailleur. La difficulté à joindre rapidement un interlocuteur en mesure de traiter les problèmes signalés est régulièrement revenue dans leurs propos, tant dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé. Ce n'est pas une absence totale d'écoute qui est évoquée, mais une insuffisance et/ou une inadaptation des dispositifs de gestion de proximité pour répondre rapidement à leurs demandes, le souhait d'un suivi individualisé, de davantage de « contacts humains ». Dans le parc social, ils évoquent la difficulté à joindre facilement un référent de proximité, gardien ou équivalent, qui prenne en charge leur demande. Dans le parc privé, ils font état de la disparition des métiers de concierge ou de gardien d'immeuble. Plusieurs

habitants pointent aussi l'enjeu de la prise en compte de la vétusté des logements occupés au fil des années, les besoins de travaux ou d'adaptation dans leur logement. Ces retours parfois virulents ou « à charge » ont pu surprendre les professionnels, notamment les bailleurs sociaux qui réalisent régulièrement des enquêtes de satisfaction auprès de leurs locataires avec en général plus

de 75% de ménages satisfaits. Les professionnels de l'immobilier privé indiquent de leur côté que les métiers de gardiens ont pour partie disparu sur décision des copropriétaires. Ceux-ci décident de se passer de ce service pour réduire le montant des charges associées à ces postes et aussi du fait des questions liées à la gestion des immeubles lorsque le gardien est absent.

Ces attentes interrogent les différentes formes d'organisation de la gestion de proximité et les modalités de prise en compte des attentes des habitants-locataires.

Trois axes de travail et vingt propositions retenues collectivement

Ces axes et ces propositions sont issus des réflexions menées par les professionnels pour répondre aux attentes et besoins exprimés par les habitants enquêtés. Ils ont été partagés et amendés avec eux le 24 mai 2022. Ils identifient des possibles à explorer collectivement dans les mois et années à venir.



Axe 1. Une meilleure écoute des habitants – p. 8

1^{er} enjeu – p. 10

Redonner du pouvoir aux habitants dans la manière d'habiter la Métropole

PROPOSITION n°1 – p. 10

Associer les habitants à la conception de la politique métropolitaine de l'habitat

PROPOSITION n°2 – p. 11

Associer les habitants à l'évolution de leur résidence et de son environnement immédiat

2^e enjeu – p. 13

Avoir des interlocuteurs à l'écoute des habitants

PROPOSITION n°3 – p. 13

Remettre de l'humain pour créer du lien : gardiens, gestion urbaine de proximité, conciergeries

PROPOSITION n°4 – p. 15

Mieux accueillir les nouveaux locataires et propriétaires et les accompagner dans la durée

3^e enjeu – p. 17

Ne plus être contraint dans son logement, pouvoir en changer quand c'est nécessaire et rester si on le souhaite

PROPOSITION n°5 – p. 17

Pouvoir choisir son lieu de vie

PROPOSITION n°6 – p. 19

Mieux lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

02

Axe 2. *Vivre mieux dans son logement* – p. 20

1^{er} enjeu – p. 22

Accélérer les réhabilitations de logements

PROPOSITION n°7 – p. 22

Une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique

PROPOSITION n°8 – p. 24

Mettre l'accent sur l'entretien des logements déjà construits

2^e enjeu – p. 26

Penser le bâtiment à partir du logement et pas uniquement de la façade

PROPOSITION n°9 – p. 26

Remettre au centre le confort d'usage des logements pour les habitants

3^e enjeu – p. 28

Des logements qui s'adaptent aux besoins des habitants

PROPOSITION n°10 – p. 28

Concevoir des logements qui s'adaptent dans le temps aux besoins et usages de leurs occupants

PROPOSITION n°11 – p. 29

Retrouver de la place dans les logements en mutualisant des espaces communs

PROPOSITION n°12 – p. 31

Faire de l'habitat un levier de la ville inclusive

03

Axe 3. *Concilier plus de constructions et un meilleur cadre de vie* – p. 34

1^{er} enjeu – p. 36

Construire moins cher et mieux

PROPOSITION n°13 – p. 36

Pour une maîtrise du prix du foncier

PROPOSITION n°14 – p. 37

Favoriser de nouvelles manières d'habiter et développer l'habitat participatif

PROPOSITION n°15 – p. 38

Lutter contre la vacance des logements

2^e enjeu – p. 40

Une densité plus tolérable et une ville qui respire

PROPOSITION n°16 – p. 40

Des logements dans des îlots de fraîcheur et proches des espaces verts

PROPOSITION n°17 – p. 42

Développer la surélévation des bâtiments

3^e enjeu – p. 43

Des quartiers vivants

PROPOSITION n°18 – p. 43

Améliorer la qualité de vie et les services de proximité pour des quartiers plus vivants

PROPOSITION n°19 – p. 45

Favoriser le vivre-ensemble et la qualité de vie collective par la pluralité des habitats, des typologies de logement et des usages

PROPOSITION n°20 – p. 46

Un comité de suivi pour mettre en œuvre les propositions du Livre blanc de l'habitat

01

Axe 1

*Une meilleure écoute
des habitants*



La phase d'écoute et d'analyse, partagée avec les acteurs de l'habitat, met en évidence le souhait des habitants de la métropole de Lyon d'être davantage écoutés, d'être pris en compte dans leurs aspirations résidentielles et leurs besoins immédiats, de retrouver des capacités de choix et d'action dans la sphère de l'habitat et du logement.

Ils souhaitent également être associés aux étapes clefs de la conception, de la construction et du suivi de la vie des logements et immeubles dans le temps.

Dans les phases de conception des projets, savoir pour qui et comment on va construire ; dans les phases de conception, exprimer leurs attentes, avec la garantie d'un suivi dans le temps et d'une évaluation pour pouvoir réellement peser sur les retours d'expériences.

1^{er} enjeu – p. 10

Redonner du pouvoir aux habitants dans la manière d'habiter la Métropole

PROPOSITION n°1 – p. 10

Associer les habitants à la conception de la politique métropolitaine de l'habitat

PROPOSITION n°2 – p. 11

Associer les habitants à l'évolution de leur résidence et de son environnement immédiat

2^e enjeu – p. 13

Avoir des interlocuteurs à l'écoute des habitants

PROPOSITION n°3 – p. 13

Remettre de l'humain pour créer du lien : gardiens, gestion urbaine de proximité, conciergeries

PROPOSITION n°4 – p. 15

Mieux accueillir les nouveaux locataires et propriétaires et les accompagner dans la durée

3^e enjeu – p. 17

Ne plus être contraint dans son logement, pouvoir en changer quand c'est nécessaire et rester si on le souhaite

PROPOSITION n°5 – p. 17

Pouvoir choisir son lieu de vie

PROPOSITION n°6 – p. 19

Mieux lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

1^{er} enjeu

Redonner du pouvoir aux habitants dans la manière d'habiter la Métropole

Redonner du pouvoir aux habitants quant à leur manière d'habiter leur territoire, c'est tout d'abord associer les habitants aux projets d'habitat. Il s'agit de les écouter et de leur redonner du pouvoir pour que leur voix compte réellement. Il est question de co-construire avec eux les projets, que ce soit en termes de réhabilitation du parc de logements ou de réaménagement du cadre de vie.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par S.E., habitante de Vénissieux :

*“L’écoute, c’est aussi être proche des habitants.
On est le porte-parole de ce que l’on vit au quotidien.
S’ils ne nous écoutent pas nous, s’ils ne les écoutent pas eux,
sur quoi ils se basent ?”*

Proposition n°1

ASSOCIER LES HABITANTS À LA CONCEPTION DE LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT

 Agglomération

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Les habitants enquêtés ont livré le sentiment d'avoir collectivement perdu la maîtrise sur l'évolution de leur habitation, leur quartier, leur ville.

Les politiques publiques liées à l'habitat et au logement se traduisent trop souvent par des documents techniques dont le partage et l'appropriation ne sont pas aisés. Leurs effets structurent pourtant la manière de construire et de gérer la ville et les habitations.

Étant concernés en premier lieu, les habitants doivent pouvoir être associés à la compréhension et à la structuration des politiques publiques qui façonnent et encadrent la manière de fabriquer la ville et d'habiter leur territoire. Il convient de les mettre au cœur du dialogue public autour de ces enjeux et d'établir des liens plus « fluides » entre les acteurs politiques et techniques, les professionnels de l'habitat et les citoyens. Le dialogue entre les parties prenantes est essentiel pour instaurer la confiance, partager la compréhension des enjeux et comprendre les contraintes, mais aussi les besoins

de chacun. Il est nécessaire de développer les temps, les lieux, les modalités d'association qui permettent de tisser ces liens et d'organiser ce dialogue entre les élus, les habitants et les professionnels.

À l'échelle du territoire métropolitain et dans les communes, des lieux d'information, d'échanges et de concertation existent. Des démarches sont engagées pour associer les habitants à l'élaboration des politiques publiques, des projets d'urbanisme et d'habitat qui structurent leur quotidien. Il s'agit de faire en sorte qu'elles puissent toucher le plus grand nombre et la diversité

des habitants. Les habitants peuvent par exemple participer aux Assemblées citoyennes et devenir membres du Conseil de Développement de la Métropole ou bien encore participer aux démarches de concertation organisées par les collectivités dans les projets.

AXES DE TRAVAIL

- Faire connaître et conforter les instances et les différents espaces de concertation, d'échanges et d'information dans la métropole lyonnaise sur les politiques et les projets liés à l'habitat : grands chantiers prospectifs, documents cadres tels que le Plan Local Urbanisme et Habitat (PLU-H), projets urbains d'ampleur métropolitaine et projets locaux à l'échelle d'un quartier ou d'une résidence.
- Identifier les adaptations souhaitables pour que ces instances soient accessibles aux habitants-citoyens dans leur diversité (ceux qui y participent déjà et ceux qui seraient susceptibles de s'y impliquer).

- Expérimenter, sur les procédures de concertation réglementaire à venir, des modalités d'implication des habitants qui favorisent le débat citoyen.

ACTEURS ASSOCIÉS

Habitants / Métropole et communes / Professionnels de l'habitat

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court à moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- La plateforme de participation citoyenne de la Métropole de Lyon.
Dans le cadre de la modification n° 3 du Plan Local Urbanisme et Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon, celle-ci a mené une concertation large avec les habitants, pour qu'ils soient informés des évolutions envisagées dans la modification et qu'ils expriment leurs demandes. La concertation s'est déroulée entre le 13 avril et le 20 mai 2021 ; 1918 personnes se sont mobilisées et ont exprimé leurs attentes dans les réunions

publiques, sur la plateforme « jeparticipe.grandlyon.com » mise à leur disposition ou par courrier. Environ 820 personnes ont assisté aux 5 réunions organisées par la Métropole, dont les réunions publiques et ateliers ainsi que les échanges avec les professionnels et associations.

- Méthodes pour le développement urbain participatif : Processus de co-création participative, participation numérique, crowdsourcing urbain...
- L'approche de Sophie Ricard, architecte/urbaniste : Permanence architecturale, permanence territoriale, programmation en acte, promouvoir le droit d'expérimentation pour une fabrique plus démocratique de la ville, incluant les demandes des citoyens.

Proposition n°2

ASSOCIER LES HABITANTS À L'ÉVOLUTION DE LEUR RÉSIDENCE ET DE SON ENVIRONNEMENT

 Résidence et son fonctionnement / Insertion du bâtiment dans son quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Les habitants témoignent du sentiment de ne pas être associés à l'avenir de leur quartier, de ne pas avoir été informés ou consultés sur les choix ou décisions. Ils regrettent parfois de subir l'évolution de la ville et de leur lieu

de vie sans pouvoir se prononcer. Les professionnels ne sont pourtant pas hostiles à une écoute attentive et les élus y sont largement favorables. L'enjeu est donc de trouver les modalités de dialogue et de collaboration qu'il s'agisse de projets de construction, de réhabilitation ou de renouvellement urbain, dans le parc privé et dans le parc social et, quel que soit le statut d'occupation des habitants. Ces démarches permettent d'améliorer les conditions d'habiter,

de s'adapter au mieux à l'évolution des modes de vie, d'enrichir l'acte de construire et de réhabiliter par une vision plus prospective. Avec les habitants déjà installés dans le quartier, elles visent aussi à favoriser l'insertion des opérations de logements neufs et l'acceptabilité de projets d'habitat qui suscitent parfois de vives oppositions des riverains. Au-delà du logement et des espaces privatifs associés, la prise en compte des usages

et des attentes concerne également les parties communes des résidences, les locaux et services partagés, l'ensemble des espaces et services de proximité. Pour faire sens, le « commun » doit se construire, s'approprier, se décider collectivement. Remettre les habitants au cœur de la construction de ces communs (parties communes, espaces mutualisés et espaces extérieurs) est un gage de leur adaptation, de leur appropriation, de l'optimisation de leur gestion et de leur pérennisation.

AXES DE TRAVAIL

- Partager et mutualiser les méthodes de concertation développées avec les riverains et les habitants dans le cadre des opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation à l'initiative des collectivités et des professionnels de l'habitat social et privé. Enrichir les pratiques des retours d'expérience sur les démarches participatives menées.
- Réaliser des enquêtes auprès des locataires et des accédants à la propriété dans les deux années qui suivent la livraison des opérations de construction neuve ou de réhabilitation/restructuration lourde, pour apprécier la qualité de vie dans le logement, la résidence et le quartier ; prendre en compte les attentes et nourrir la conception des futurs projets (enquête de satisfaction, étude sociologique ou focus groupe).
- Expérimenter/ développer la réflexion partagée entre concepteurs (architectes, maîtres d'ouvrage) et utilisateurs (habitants) afin de prendre en compte l'expertise d'usage dans l'élaboration des projets et de développer la citoyenneté active.

ACTEURS ASSOCIÉS

Habitants du quartier / Métropole et communes / Porteurs de projet tels que les promoteurs, aménageurs, architectes, bailleurs sociaux

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme, à moyen terme, au gré des projets

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Locus Solus, un habitat participatif locatif à Bordeaux. Comment concevoir et produire un habitat collectif locatif qui réponde aux attentes de ses futurs occupants et aux enjeux environnementaux du territoire ? Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux, a mené le projet ambitieux de concevoir et construire un ensemble locatif de 44 logements et une ferme urbaine avec les futurs locataires, les équipes de gestion, de la production et de la maîtrise d'œuvre. Les futurs locataires ont pu, à l'aide des architectes du projet, imaginer la composition de leurs futurs logements, l'aménagement et le fonctionnement de la ferme urbaine et des locaux partagés. Ce type de démarche, habituellement réservé aux propriétaires, a permis de les impliquer, depuis des ateliers de concertation jusqu'au suivi du chantier sur une période de 4 ans.
- Des expériences de préfiguration qui s'appuient sur l'urbanisme transitoire. Ces démarches se développent fortement dans la métropole lyonnaise. Sur les sites en reconversion ou à aménager, elles permettent de développer temporairement différentes activités et usages : habitat, activités économiques, artistiques, associatives et culturelles.

Elles contribuent à préfigurer les usages futurs et les aménagements à venir. C'est notamment le cas dans le cadre de la ZAC des Terrasses avec Lyon Métropole Habitat pour préfigurer le futur quartier de la Clairière à Bron ; dans les opérations d'aménagement du GIE La Ville Autrement sur l'Autre Soie, la ZAC Gratteciel Nord et Le Château à Villeurbanne ; sur le site des Grandes Voisines à Francheville avec Plateau Urbain, le Foyer Notre-Dame des Sans-Abri et l'Armée du Salut.

- Le baromètre du Bonheur en Résidence. Pour construire et faire vivre son projet stratégique 2020-2025, Est Métropole Habitat a associé des habitants-locataires. Au travers d'ateliers prospectifs et de focus groupes, ils ont élaboré un baromètre du bonheur en résidence. Les critères d'évaluation de ce baromètre définissent ce qui relève du bien-être et de la sphère d'action du bailleur : un bailleur accessible et réactif, pouvoir d'agir, vivre ensemble, résidence vivante, cadre de vie, confort de base. Cet outil est un support de dialogue avec les habitants, pour soutenir les dynamiques sociales et suivre collectivement les évolutions sur les résidences. Les opérations de réhabilitation sont des moments privilégiés pour concerter les transformations projetées. Dans le cadre de l'opération de réhabilitation du Grand Bois, un local a été co-conçu avec les habitants sur un passage traversant. Il a été réalisé dans le cadre d'un chantier participatif à destination de l'association Cœur du Mas Cuisine qui agit en matière d'équilibre alimentaire, de bien-être et de solidarité.

2^e enjeu

Avoir des interlocuteurs à l'écoute des habitants

Les habitants ont exprimé des attentes en termes de proximité, de liens à retrouver, passant avant tout par la présence de personnels à leur écoute, tant dans le parc social que dans le parc privé. Ils expriment un sentiment d'isolement en tant que locataires du parc social. Dans le parc privé, l'éloignement entre propriétaires ou gestionnaires et locataires a aussi été souligné.

Des interviews ressort une demande de plus de liens entre les habitants et les professionnels de l'habitat, notamment les bailleurs ; de visites régulières de leurs propriétaires, afin de recueillir leurs demandes, assurer la maintenance ; de visites de contrôle après emménagement.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par M. M., habitant de Neuville-sur-Saône :

“On a l'impression que l'on est seul, on est là juste pour payer le loyer, personne ne cherche à savoir ce que l'on pense, ce que l'on veut, ce qu'il manque.”

Proposition n°3

REMETTRE DE L'HUMAIN POUR CRÉER DU LIEN : GARDIENS, GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ, CONCIERGERIES

 Agglomération / Résidence / Îlot
Segment de marché : parc privé
et parc social

OBJECTIFS

Les résidents des logements sociaux et privés formulent unanimement des attentes fortes en termes de proximité. Les habitants enquêtés témoignent d'un besoin de proximité humaine et regrettent fréquemment l'absence d'un interlocuteur direct à qui s'adresser en cas de difficultés liées à l'habitat. L'attachement à la figure du gardien d'immeuble et les regrets exprimés quant à la disparition progressive de ce métier manifestent ces

attentes en matière de présence et de gestion urbaine de proximité. Dans le parc privé, le remplacement des gardiens par des entreprises prestataires est à l'initiative des copropriétaires. Ces décisions sont liées à des arbitrages économiques et aux difficultés posées par la gestion des absences. Dans le parc social, la mutualisation est d'ores et déjà pratiquée par les bailleurs à l'échelle de leur patrimoine, avec des gardiens et plus largement des métiers de proximité en charge de plusieurs immeubles. Les questions concernent le périmètre des tâches dévolues aux différents métiers de proximité, les effectifs pour y

répondre sur un secteur donné, le maillage des points contacts et des agences de proximité pour que les locataires puissent s'y rendre facilement. À l'heure du « tout digital », l'articulation entre les outils numériques, les plateformes téléphoniques et la présence humaine est un enjeu majeur. Un accompagnement est parfois nécessaire pour que l'usage du numérique soit possible et des alternatives doivent être à disposition. Un équilibre est à trouver entre outil numérique, plateforme téléphonique et présence humaine pour

que les services à distance ne conduisent pas à du non-recours. Les insatisfactions exprimées par les habitants enquêtés sur la gestion de proximité renvoient aux enjeux de réactivité et d'efficacité de la chaîne de traitement de leurs demandes. Elles peuvent concerner des dysfonctionnements techniques dans le logement, de la responsabilité du bailleur ou du locataire, un sinistre, les prestations dans les parties communes et les extérieurs, la gestion locative, le stationnement, la gestion des ordures ménagères, les troubles d'usages, la sécurité, etc. L'amélioration du service rendu mobilise les professionnels de l'habitat de longue date, mais reste un enjeu permanent. Dans le parc social, des enquêtes de satisfaction a minima triennales sont réalisées auprès des locataires pour identifier les axes de progrès et les améliorations nécessaires. À l'échelle des quartiers ou des résidences, les démarches de gestion urbaine de proximité, la pratique des diagnostics en marchant et les projets de gestion de site sont des méthodes de travail partenariales qui peuvent être mobilisées. Elles associent les habitants et l'ensemble des professionnels concernés pour partager un diagnostic, coordonner les interventions, traiter les dysfonctionnements, valoriser les potentiels de chaque site. Leur activation permet de co-construire des stratégies de requalification et de gestion ajustées aux spécificités des situations résidentielles et des dynamiques des habitants.

AXES DE TRAVAIL

- Poser le principe du rôle fondamental des gardiens en renforçant leur nombre, et plus largement le rôle fondamental des agents de proximité :
 - en renforçant la mutualisation au sein du patrimoine d'un même

bailleur social,

- en examinant les formes de mutualisation possibles entre inter-bailleurs sociaux,
- en examinant les formes de mutualisation possibles à l'échelle de plusieurs copropriétés du parc privé et/ou les alternatives en matière de gestion et de service de proximité pour préserver présence humaine et lien social.

- Étudier avec les syndics de copropriété, la mise en place de conciergeries de quartier qui permettraient aux copropriétaires et aux locataires du parc privé, ainsi qu'aux locataires du parc social, d'avoir accès à un éventail de services mutualisés. Cela suppose d'étudier également leurs conditions d'implantation (modèle économique, "zone de chalandise", etc.) et les conditions de développement d'un immobilier commercial à bas coût (exemple : Bail Réel Solidaire Commerce / Activité).
- Sur les secteurs et les résidences où des dysfonctionnements sont signalés par les habitants, mettre en place les méthodes de travail partenariales pour co-construire avec les habitants, le bailleur social et les partenaires des stratégies de requalification et de gestion ajustées.

ACTEURS ASSOCIÉS

La Métropole, les communes / Syndics de copropriété / Promoteurs / Aménageurs / Bailleurs sociaux.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Depuis plus de 40 ans, les Régies de Quartier et les Régies de Territoire agissent avec et pour les habitants, principalement dans les quartiers prioritaires

de la ville et le monde rural. Dans la métropole lyonnaise, on peut citer la régie du quartier de la Duchère, Eurequa dans le 8^e arrondissement, la régie de quartier A.M.I.R. à Rillieux-la-Pape, ainsi que la régie de quartier RIB à Bron. Il s'agit d'associations qui regroupent des habitants, des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux. Elles ont pour missions d'entretenir, d'embellir et de veiller sur le ou les quartiers. Elles développent une activité économique qui favorise l'insertion sociale et professionnelle d'habitants éloignés de l'emploi, l'émergence de nouveaux services et le lien social.

- Plus récemment, différentes structures se développent en proposant des services de conciergerie : conciergerie d'entreprise, de quartier, de tiers lieux, d'immobilier. Elles peuvent être de statut privé ou relever de l'économie solidaire. C'est notamment le cas de la Conciergerie Solidaire de l'espace Darwin à Bordeaux, qui essaime son modèle sur l'ensemble du territoire. Dans le quartier du nouveau Revaion à Saint-Priest où une résidence intergénérationnelle vient d'être livrée, avec le soutien de la ville et du bailleur social, une conciergerie va ainsi s'implanter avec une offre de services adaptés aux attentes des résidents.
- Le label Quali'Hlm® permet aux organismes Hlm qui le souhaitent de s'engager sur l'amélioration en continu de leur qualité de service et rendre celle-ci plus visible auprès des locataires et partenaires. Ce label se traduit par une démarche concertée autour des activités cœur de métier pour alimenter une dynamique

d'amélioration permanente de la qualité de service, selon une rigueur méthodologique inspirée de la norme ISO 9001, et dans une perspective de management souple et adapté. Il intègre l'accompagnement

du parcours résidentiel et celui du vieillissement du locataire. Quali'Hlm® Résidences est quant à lui centré sur la qualité du service dans l'habitat spécifique (logement-foyers, résidences autonomie, etc.). Par ailleurs,

un dispositif d'appui est aussi mobilisable pour le traitement des situations complexes qui peuvent exister dans certains quartiers ou résidences.

Proposition n°4

MIEUX ACCUEILLIR LES NOUVEAUX LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES ET LES ACCOMPAGNER DANS LA DURÉE

 Résidence et son fonctionnement
Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Comme l'a montré la phase d'écoute, habiter, c'est se sentir « chez soi », en sécurité et protégé dans son intimité, mais aussi s'inscrire dans un environnement urbain et social donné, avec des espaces de vie plus collectifs, des relations de voisinage, une vie de quartier. Dans le rapport à l'habitat se joue la question des bases communes du vivre-ensemble, de l'appréhension des droits et obligations de chacun, de la relation de confiance vis-à-vis de son bailleur quand on est locataire, des relations sociales et du développement d'un sentiment d'appartenance.

La phase d'installation est un moment important pour faciliter l'intégration et le dialogue avec et entre les différents habitants, dans les programmes neufs au moment de leur mise en service, mais aussi à l'issue des réhabilitations lourdes et au fil des déménagements, lorsque de nouveaux copropriétaires ou de nouveaux locataires arrivent. Des bailleurs sociaux organisent l'accueil des nouveaux arrivants dans les programmes neufs. Ils proposent également un appui

aux accédants dans le cadre de l'accession sociale sécurisée et de la vente HLM, leur transmettent des guides d'installation. Il existe des collectifs structurés au travers des associations de locataires. Certaines proposent aussi un accompagnement et des formations aux futurs accédants. Dans les copropriétés privées, ce soutien est fonction des dynamiques propres à chaque conseil syndical. Il est souvent moins structuré et certaines copropriétés privées se trouvent en difficulté. Dans la durée, il s'agit aussi de soutenir les initiatives des habitants qui souhaitent être davantage acteurs sur leur territoire de vie et parfois de les susciter. Favoriser le « pouvoir de faire » des habitants, c'est les aider et les accompagner si nécessaire dans la réflexion, la conception et la réalisation de projets collectifs, simples ou complexes. Des outils, des compétences et des savoir-faire sont mobilisables pour soutenir ces démarches, en prenant en compte les divergences, les conflits d'usages et d'appropriation, les contraintes de faisabilité inhérentes à tout projet.

AXES DE TRAVAIL

- Dans les collectifs de locataires : faire émerger et accompagner de nouveaux représentants

de locataires. La Métropole peut avoir un rôle de coordinateur à l'échelle du territoire, à travers par exemple l'organisation d'une journée de rencontre annuelle.

- Développer les projets participatifs et les expérimentations d'ateliers de bricolage et de rénovation dans les logements.
- Évaluer l'intérêt d'élargir à une cible plus large les formations à la gestion de copropriétés actuellement proposées dans le cadre du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) porté par la Métropole et, à titre expérimental, dans les nouvelles copropriétés privées, en quartier politique de la ville.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole / Promoteurs / Syndics et conseils syndicaux de copropriété / Bailleurs sociaux

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court à moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Les KAPS et la maison des projets de la Clairière. La Clairière est une résidence de 51 logements



sociaux située sur le « Terrain des Sœurs », à Villeurbanne. L'un d'eux est réservé à des étudiants : 4 « kapseurs » qui vivent dans une Kolocation À Projets Solidaires (KAPS). Mises en place par l'AFEV, ces « KAPS » regroupent des jeunes, prêts à s'investir pendant au moins un an dans la vie du quartier et celle de leur résidence. Avec les équipes de proximité du bailleur social, Est Métropole Habitat et Atelier Emmaüs, ils ont aidé leurs nouveaux voisins à emménager et à aménager leurs appartements. Ils participent aussi à la création de la « maison des projets » dans un local mis à disposition des habitants. Lieu d'échange et d'entraide

entre voisins, elle favorise l'émergence de projets multiples : construction de mobiliers, brunch, atelier pour les enfants, etc.

- La Maison pour agir ! Située tout près du Mas du Taureau, à Vaulx-en-Velin, la Maison est un lieu pour toutes les personnes qui veulent construire ensemble une société et des quartiers plus écologiques et solidaires. Découvrir comment lutter contre l'isolement, défendre une alimentation saine, réduire les déchets ou encore s'entraider entre parents : l'équipe de l'association Anciela est présente pour partager les idées et aider à les réaliser.

- Bricologis, espace ressource à Vaulx-en-Velin, propose un atelier de bricolage bois, un dispositif de prêt d'outils, des espaces de coworking, un espace de convivialité ouvert tous les jours ; ainsi qu'un accompagnement pour des projets.

3^e enjeu

Ne plus être contraint dans son logement, pouvoir en changer quand c'est nécessaire et rester si on le souhaite

Lors de la phase d'écoute, les habitants ont exprimé une sensation d'enfermement dans leur trajectoire résidentielle, le sentiment de ne pas pouvoir choisir leur lieu de vie. Cela se manifeste dans le temps (impossibilité de maîtriser son parcours résidentiel) comme dans l'espace (impossibilité d'échapper à une assignation à résidence).

La difficile mobilité au sein du parc social engendre une impression de manque de transparence sur les critères de priorité, d'un manque de lisibilité ou de compréhension dans les critères d'attribution.

Le sentiment d'enfermement dans le parcours résidentiel, ressenti par les habitants du parc privé, s'explique notamment par les niveaux de prix en location ou en acquisition.

Les interviews pointent également les problèmes de discrimination dans l'accès au logement, en raison de l'accent ou de la couleur de peau.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par K. A., habitant de Vénissieux :

“Si je pouvais y habiter, j'habiterais à Meyzieu, Décines, Villeurbanne. Mais une fois qu'ils vous ont casés dans ces tours, c'est impossible d'en sortir.”

Proposition n°5

POUVOIR CHOISIR SON LIEU DE VIE

 Agglomération / Résidence
Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Pouvoir choisir un logement et un lieu de vie correspondant à ses besoins et à ses aspirations est extrêmement difficile sur le territoire de la Métropole de Lyon. Les choix résidentiels des habitants qui ont de faibles ressources ou des revenus moyens sont limités

par la très forte tension du marché immobilier et le manque de logements sociaux et abordables. L'enjeu est d'élargir les capacités de choix en matière d'habitat et de lieu de vie, pour permettre une diversité de parcours en fonction des trajectoires individuelles et des aspirations de chacun. Être hébergé, résident, locataire ou propriétaire. Vivre seul ou à plusieurs, en famille, en colocation ou dans un habitat partagé. Pouvoir

changer de logement, mais rester dans le quartier auquel on est attaché, où l'on a ses habitudes, sa vie parfois depuis toujours. Pouvoir vivre ailleurs et autrement, dans un autre type d'habitat, dans un autre quartier ou une autre commune. Pouvoir rester chez soi malgré le handicap ou le grand âge. Avoir des alternatives quand vivre seul n'est plus possible ou souhaité. De nombreux lieux ressources existent pour orienter les habitants

dans toutes leurs démarches liées au logement et à l'habitat. Ils peuvent être généralistes (ADMIL, réseau Pimms) ou spécialisés (ALEC, SOLIHA, CAF, etc.). Pour informer, conseiller et accompagner plus particulièrement les demandeurs de logements sociaux, un site en ligne « logementsocial69.fr » et un réseau de lieux d'accueil labellisés existent dans la métropole lyonnaise. Ils sont gérés par les bailleurs sociaux, les collectivités et les associations. La lisibilité, l'accessibilité pour tous et la bonne connaissance de ce maillage par les habitants sont des enjeux partagés. Dans le parc social et dans le parc privé, les habitants enquêtés décrivent par ailleurs des mécanismes de sélection des candidats locataires qu'ils jugent opaques, avec de nombreuses démarches et des justificatifs à produire, sans l'assurance d'une proposition ou d'une réponse. Si la réponse est avant tout dans l'augmentation de l'offre de logements sociaux et abordables et la lutte contre la spéculation immobilière, une meilleure prise en compte des choix résidentiels semble possible en faisant évoluer les pratiques en matière de gestion immobilière, de traitement des demandes et d'attributions des logements sociaux. Pour une grande partie des ménages éligibles au logement social ainsi que pour les ménages du parc privé, la possibilité de choisir le logement pour lequel on se porte candidat reste souvent théorique. Malgré tout, quelques initiatives sont à relever : Action Logement a développé la plateforme d'offres de logement « AL'in.fr » pour les salariés. La plateforme Bienvéo de l'Union sociale pour l'habitat permet aux bailleurs sociaux de mettre en ligne les logements disponibles à la location. À l'initiative de l'inter-bailleur, la location choisie a pu être expérimentée dans la métropole

lyonnaise et le Rhône en direction des locataires Hlm. La pérennité de l'outil Bienvéo n'est pas assurée, elle interroge sur la poursuite de cette expérimentation. Elle est aussi pratiquée par une partie des associations qui accompagnent les ménages prioritaires. Ces pratiques répondent à des enjeux de transparence sur l'offre disponible et d'équité dans le traitement des demandes. Elles permettent aux ménages de faire leurs arbitrages en connaissance et d'éviter les refus liés à un logement non souhaité. Les conditions d'élargissement des pratiques de location choisie sont à l'étude pour ouvrir cette capacité de choix à tous les candidats à la location. Les expériences de bourse d'échanges sont un autre moyen de susciter la mobilité parmi les locataires, quand les aspirations résidentielles concordent et qu'une permutation des logements entre deux ménages est possible.

AXES DE TRAVAIL

- Pour informer, conseiller et accompagner les habitants dans la diversité de leurs démarches et projets liés à l'habitat (accession, location, habitat participatif, travaux d'amélioration, etc.) :
À court terme : cartographier les lieux ressources en matière d'information et de conseil sur

l'habitat social et l'habitat privé, analyser les améliorations possibles du point de vue des habitants-usagers (actuels et/ou potentiels).
À moyen terme : aller vers un service public de l'habitat et du logement.

- Rendre plus visibles et lisibles les règles d'attribution des logements sociaux, en lien avec la généralisation, prévue en 2023, de la cotation des demandes de logements sociaux. La même réflexion pourrait être menée dans le parc locatif privé.
- Mettre en place une bourse d'échange de logements sociaux à l'échelle de l'inter-bailleurs. Une expérimentation similaire pourrait être conduite dans le parc privé avec un principe de frais réduits sous réserve d'une moindre mobilisation des services des régies immobilières (visites gérées par les locataires entre eux par exemple).
- Dans l'optique de tendre vers la location choisie, travailler par étapes à sa mise en place.

ACTEURS ASSOCIÉS

Bailleurs sociaux / Métropole, communes / FNAIM / UNIS

En 2021, les mutations dans le parc social représentent 40% des demandes et 30% des attributions. L'importance des demandes de mutation sur certains secteurs s'explique en partie par la tension sur l'offre de logement social due au contexte de renouvellement urbain. Plus globalement, sont pointées les difficultés à reloger les ménages déjà locataires du parc social du fait de souhaits plus marqués en termes de quartier notamment. Certaines catégories de demandeurs de

mutation ne trouvent pas toujours la typologie de logement adéquate : des familles avec enfants souhaitant un plus grand logement ou des personnes âgées dans de grands logements à bas loyers (un T2 leur coûterait parfois le prix de leur T4 occupé depuis 40 ans). La gestion en flux des réservations vise spécialement plus de fluidité sur les mutations (en redonnant aux bailleurs le choix des logements « prélevés à la source » pour satisfaire les mutations)

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court et moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social dans la métropole lyonnaise : un portail commun, un réseau de 116 lieux d'accueil labélisés, des outils et des formations partagés.
- La bourse d'échange de logements USH74 s'adresse aux locataires des bailleurs sociaux de Haute-

Savoie souhaitant changer de logement. Le principe : échanger son logement contre celui d'un autre locataire Hlm. Une application informatique et des règles partagées permettent d'organiser ces permutations de logement.

Proposition n°6

MIEUX LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT

 Agglomération

Segment de marché : parc privé

OBJECTIFS

L'enquête menée auprès d'habitants met en lumière des risques importants de discrimination dans les pratiques de sélection des candidats à la location. Dans le parc social, la formalisation et la publicisation de la politique d'attribution sont obligatoires. La gestion des demandes de logements sociaux s'inscrit dans un cadre réglementaire et partenarial. Les procédures d'attributions sont formalisées avec des contrôles réguliers qui sont pratiqués à l'initiative des bailleurs sociaux en interne et par l'ANCOLS. La généralisation prévue de la cotation renforce l'encadrement des pratiques de priorisation. Des formations sont proposées aux professionnels pour les sensibiliser aux risques de discriminations directes, indirectes et systémiques. Le marché de l'immobilier privé n'est pas soumis à cet encadrement réglementaire. Les pratiques sont extrêmement hétérogènes avec une multiplicité de propriétaires, d'agences et de régies immobilières. L'enjeu de la lutte contre les discriminations y est de ce fait très prégnant.

AXES DE TRAVAIL

- Réaliser des « tests à l'aveugle » pour identifier et documenter les pratiques de discrimination dans l'accès au logement locatif privé.
- Mettre en place des mesures d'accompagnement, de recueil et de traitement des plaintes pour les victimes de discrimination, en s'appuyant sur les réseaux et associations d'aide aux victimes qui existent déjà.
- Adopter une charte de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement, adossée à un label.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole, communes / UNIS / FNAIM / Associations

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Le plan villeurbannais de lutte contre les discriminations au logement. En 2010, la Ville de Villeurbanne a lancé le premier Plan de lutte contre les discriminations au logement en France. Dix engagements sont déclinés dans un plan d'action reprenant les préconisations faites dans les différents

diagnostics locaux menés auprès des agences immobilières, des bailleurs sociaux, des intermédiaires du logement, de la ville de Villeurbanne, des personnes en recherche de logement. Parmi les actions à initier : une charte d'engagement à décliner par types de signataires (agences et régies immobilières, bailleurs sociaux, gestionnaires de foyers, réservataires, structures d'accompagnement au logement...), « testing » sur l'attribution de logement privé, création d'un label « égalité et non-discrimination » pour les agences immobilières, campagne d'information grand public, aide au recours au droit.

- Le Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté (PLAID) 2022 – 2027, co-élaboré par l'État et la Métropole en concertation avec leurs partenaires et adopté par la Métropole en décembre 2022, fait une place particulière à la lutte contre les discriminations au logement. Les acteurs du plan s'engagent sur ce thème au travers de l'action 7 « Faire le lien entre une politique d'accueil inclusif et la lutte contre les discriminations au logement ».



02

Axe 2

*Vivre mieux dans
son logement*

Lors de la phase d'écoute, les habitants ont exprimé des attentes en termes de qualité de vie et de qualité de leur logement. Beaucoup ont partagé leurs préoccupations sur l'état de leur appartement, que ce soient en termes d'isolation thermique ou phonique, de chauffage, de taille du logement ou des pièces de vie, voire de disposition des pièces. Un sentiment de honte a parfois été exprimé à l'égard de leur logement, voire une sensation de « faillite » lorsque la santé est impactée par la qualité du logement. La notion de confort a également des incidences sur la vie sociale et personnelle : les habitants veulent être fiers de leur logement pour qu'il soit un lieu de convivialité permettant de recevoir la famille ou les amis.

Pour autant, malgré les inquiétudes nommées sur l'état des appartements, beaucoup d'habitants soulignent les qualités intrinsèques des logements anciens : hauteur sous plafond, luminosité, taille, rangements, qualités qu'ils disent ne pas (ou moins) trouver dans les logements produits aujourd'hui. Ils soulignent donc l'importance de réhabiliter les logements anciens pour retrouver et profiter de leurs qualités de conception initiales.

Par ailleurs, on constate un intérêt marqué et de fortes demandes des habitants pour une plus grande évolutivité, selon leurs besoins, des appartements anciens et nouveaux.

1^{er} enjeu – p. 22

Accélérer les réhabilitations de logements

PROPOSITION n°7 – p. 22

Une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique

PROPOSITION n°8 – p. 24

Mettre l'accent sur l'entretien des logements déjà construits

2^e enjeu – p. 26

Penser le bâtiment à partir du logement et pas uniquement de la façade

PROPOSITION n°9 – p. 26

Remettre au centre le confort d'usage des logements pour les habitants

3^e enjeu – p. 28

Des logements qui s'adaptent aux besoins des habitants

PROPOSITION n°10 – p. 28

Concevoir des logements qui s'adaptent dans le temps aux besoins et usages de leurs occupants

PROPOSITION n°11 – p. 29

Retrouver de la place dans les logements en mutualisant des espaces communs

PROPOSITION n°12 – p. 31

Faire de l'habitat un levier de la ville inclusive

1^{er} enjeu

Accélérer les réhabilitations de logements

Depuis plusieurs décennies, les tendances montrent que les logements neufs sont marqués par la diminution des espaces de vie, des espaces de rangement, la baisse des hauteurs sous plafond, la disparition des appartements à double exposition. Les grandes qualités de conception des logements anciens expliquent en partie l'attachement des habitants à ces lieux de résidence, mais ceux-ci peuvent aujourd'hui rencontrer des problèmes de vieillissement voire d'insalubrité, de non-respect des normes, d'isolation. Les habitants s'interrogent alors : pourquoi ne pas réhabiliter ce qui existe déjà plutôt que de construire des appartements moins bien conçus ?

Ce souhait de réhabilitation, couplé à un meilleur entretien, se double d'un souhait de préservation du cadre de vie, associée à une limitation de la construction et de la bétonisation. Cette position est à articuler avec la forte tension des parcours résidentiels et à l'insuffisance de l'offre de logements sur le territoire de la métropole lyonnaise.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par A. K., habitant de Vénissieux :

“Entretenir l'existant... je pense que c'est récupérable. Dans les anciens logements, on peut trouver des F4 de 100m² ; maintenant, si on trouve ça dans les logements neufs, c'est du luxe. Le mien, c'est un 30m², avec deux façades. On ne trouve plus de doubles façades dans les nouvelles constructions.”

Proposition n°7

UNE RÉHABILITATION REPENSÉE POUR UN PLUS GRAND CONFORT THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

📍 Logement / Résidence / Îlot /
Insertion du bâtiment dans le quartier
Segment de marché : parc privé
et parc social anciens

OBJECTIFS

Au-delà de l'enjeu que représente la production de logements neufs de qualité et financièrement accessibles pour satisfaire les besoins des habitants, la réhabilitation du parc

de logement existant s'impose comme une problématique majeure. L'amélioration du confort de ces logements est un axe structurant des politiques de l'habitat et du développement durable. Dans cette perspective, la Loi Climat & résilience prescrit des mesures importantes sur la rénovation thermique des bâtiments et les économies d'énergie sur l'ensemble du parc

existant, et en particulier pour traiter les « passoires thermiques ». L'urgence environnementale et climatique, ainsi que les situations de précarité énergétique, imposent de mettre les enjeux de réhabilitation au cœur de l'action publique. Avec l'accélération du changement climatique, l'isolation thermique des logements est bien évidemment un enjeu pour le confort thermique

d'hiver, mais également pour le confort en été. Ce constat s'est imposé avec les vagues de chaleur, toujours plus intenses et récurrentes.

La phase d'écoute des habitants a aussi mis en lumière l'enjeu du confort acoustique des bâtiments et des logements. Il s'agit de protéger les occupants des nuisances sonores extérieures, mais aussi de prévenir les nuisances sonores liées à la cohabitation et au voisinage dans les immeubles collectifs quand l'isolation phonique est défaillante. Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, la réhabilitation massive et intensive des logements doit permettre d'améliorer l'habitabilité du parc existant en offrant un plus grand confort acoustique et thermique au quotidien. Cette démarche doit être accompagnée par l'ensemble des acteurs de la filière de l'habitat, à chaque étape (conception, production, réalisation, usages et financement). Il s'agit de faciliter les montages opérationnels des projets et de trouver l'équilibre financier de ces opérations, pour faire tenir dans une épure

financière, les exigences de réhabilitation énergétique et les attentes des locataires en matière d'intervention dans les logements.

AXES DE TRAVAIL

- Respecter les engagements pris dans le schéma directeur des énergies de la Métropole, adopté en 2019, qui fixe un objectif de 200 000 logements réhabilités d'ici 2030 dont 100 000 accompagnés par Ecoréno'v. La Métropole s'est également engagée à un rééquilibrage de ses aides à la réhabilitation entre le parc social et le parc privé. Depuis, 2015, 20 330 logements écorénovés ont été financés par la Métropole, dans le cadre d'Ecoréno'v (12 277 dans le parc privé et 8 053 dans le parc social). En secteur NPNRU, l'objectif est de réhabiliter 9 786 logements (3 010 étaient réalisés fin 2021 et 1 570 sont en cours).
- Intensifier le dispositif Ecoréno'v déployé par la Métropole et expérimenter des démarches partenariales permettant d'accélérer et d'amplifier

la mise en œuvre des opérations de réhabilitation.

- Développer les collaborations entre professionnels de l'ALEC et du CAUE Rhône Métropole pour une vision intégrée des projets de réhabilitation mettant en synergie diagnostic thermique et acoustique avec un objectif de qualité architecturale.
- Dans une approche bas carbone, pour le patrimoine nécessitant des niveaux d'intervention très importants, s'orienter vers des conditions de financement équivalentes au neuf (durée des prêts en particulier), notamment quand seule la structure du bâtiment reste utilisable et intéressante.
- En tant que collectivité locale engagée sur le sujet de la réhabilitation thermique, porter une démarche de lobbying aux niveaux national et européen afin de faire évoluer les modalités d'intervention et de permettre la mise en œuvre d'une politique en faveur du développement durable dans l'habitat, avec un cadre législatif et fiscal efficace.

CE QUE DIT LA LOI

La Loi Climat et Résilience revient sur les obligations de la loi LEC de 2019 et resserre le dispositif sur les passoires thermiques. Elle rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique, permettant de renseigner pleinement l'acheteur potentiel. Celui-ci devra notamment formuler des propositions de travaux présentant « un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien » et permettant « un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante ». La première étape de ce parcours doit permettre d'atteindre au moins la classe E.

La loi impose également la généralisation de l'interdiction de hausse des loyers dans les passoires thermiques. La loi interdit toute augmentation de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique. La mesure s'applique à compter du 25 août 2022 en toutes circonstances (nouveau bail ou révision annuelle) et pour tout type de location (vide, meublé, bail mobilité...). Cette interdiction s'appliquait déjà, par décret, depuis le 1^{er} janvier 2021, mais aux seuls logements F et G situés dans 28 agglomérations connaissant une situation tendue en matière de logement.

ACTEURS ASSOCIÉS

Bailleurs sociaux / Syndics
de copropriété / Métropole /
Architectes / ALEC / CAUE

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court et moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- L'Association BBCCA a mis au point la première démarche bâtiment bas carbone appliquée aux opérations de réhabilitation. Pour un bâtiment neuf, le label BBCCA atteste d'une réduction de l'empreinte carbone sur 50 ans, par des émissions évitées ou le stockage carbone, comprise entre 250 et plus de 700 kg de CO₂/m²

de surface de plancher selon la typologie du bâtiment et le niveau BBCA atteint (Standard, Performance ou Excellence). La référence est un bâtiment

du parc existant qui émet environ 1 500 kg de CO₂/m². Pour un bâtiment rénové, le label BBCA atteste au minimum d'une division par deux des

émissions en exploitation avec des exigences additionnelles sur la construction qui s'adaptent selon le type de rénovation lourde ou thermique.

Proposition n°8

METTRE L'ACCENT SUR L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS DÉJÀ CONSTRUITS

 Logement / Résidence

Segment de marché : parc privé et parc social anciens

OBJECTIFS

Les habitants interviewés expriment de fortes attentes en matière de travaux de réhabilitation, d'adaptation et d'embellissement dans leur logement et leur immeuble. Ces attentes interrogent les modalités d'association des habitants à la programmation des travaux d'entretien et d'embellissement dans leur résidence et leur logement, notamment quand ils sont locataires et que les discussions ne s'inscrivent pas dans une opération de réhabilitation où la concertation locative s'impose. Pour ceux qui sont locataires, ces travaux relèvent d'arbitrages patrimoniaux et financiers qui leur échappent en grande partie. Les travaux qu'ils peuvent réaliser dans leur logement sont aussi soumis à un accord préalable de leur propriétaire bailleur, social ou privé. Quand ils occupent le logement depuis longtemps, la question de la vétusté et des besoins de travaux se pose avec d'autant plus d'acuité. Les difficultés à changer de logement renforcent aussi les besoins d'adaptation in situ. La place donnée aux pratiques d'auto-réhabilitation est interrogée : comment soutenir les initiatives et accompagner ces pratiques

sans pour autant basculer dans l'injonction à faire par soi-même ? Comment veiller aussi au respect des exigences techniques et de sécurité ? Des associations développent des chantiers d'auto-réhabilitation et d'auto-construction accompagnée, du prêt d'outils, des animations collectives, des réseaux d'entraide de proximité pour mieux s'approprier son logement et son espace de vie. Des partenariats avec les bailleurs permettent d'essaimer ces pratiques dans les quartiers d'habitat social et dans les copropriétés privées. Les bailleurs sociaux qui expérimentent ces démarches d'auto-réhabilitation constatent qu'elles doivent se déployer dans un cadre qui ne force pas le locataire ou le bailleur à faire des travaux dont il ne se sent pas capable ou pour lesquels il n'est pas disponible. Dans tous les cas, l'auto-réhabilitation doit selon eux s'appuyer sur un accompagnement important, voire des formations adaptées. Les travaux d'entretien et d'embellissement dans les logements, les parties communes et les aménagements extérieurs sont propices à la réalisation de chantiers d'insertion ou de chantiers participatifs qui impliquent des habitants, des jeunes et/ou des personnes en insertion professionnelle. Ces chantiers sont le plus souvent des projets fédérateurs, supports

d'une dynamique collective qui favorise aussi les liens et l'appropriation positive des espaces communs.

AXES DE TRAVAIL

- Soutenir les actions en faveur de l'auto-réhabilitation avec les habitants et les locataires qui souhaitent se mobiliser et mettre en place les formations nécessaires pour accompagner ces habitants.
- Poursuivre l'organisation de chantiers d'insertion et de chantiers jeunes qui permettent à ces derniers de découvrir de nouveaux métiers, en lien avec les locataires, les associations et partenaires et la Métropole.
- Expérimenter la mise en place d'un budget participatif à la disposition des résidents pour réaliser des travaux d'embellissement ou des projets collectifs, avec la validation de la copropriété ou du bailleur social (notamment sur les aspects liés à la sécurité et juridiques).
- Engager avec les bailleurs sociaux une réflexion de fond sur l'approche de la réhabilitation. Les modalités actuelles de financements conduisent à des interventions lourdes et rares (tous les 20 ans environ). Deux dynamiques

complémentaires pourraient être envisagées avec des travaux intermédiaires tous les 10 ans et sous réserve de financements (salle de bain, cuisines, éléments ponctuels d'adaptation) et des travaux plus conséquents qui concernent le volet thermique, les colonnes, l'électricité, etc.

ACTEURS ASSOCIÉS

Syndics de copropriété / Bailleurs sociaux / Métropole, communes

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Moyen terme et long terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- L'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) consiste pour un particulier à effectuer lui-même les travaux de rénovation de son logement. Il bénéficiera des conseils et de la direction d'un professionnel reconnu dans le secteur de l'ARA et qui est la plupart du temps issu du mouvement Compagnons Bâisseurs. Ce dernier veillera à ce que le chantier respecte les règles de sécurité et les normes de construction. Il peut aussi arriver qu'il prête son matériel aux personnes non équipées. Sa présence sur le chantier pourra être ponctuelle ou continue.

Il est aussi possible que des bénévoles aident à la réalisation des travaux. Depuis 2015, l'ANAH a commencé à soutenir financièrement ces initiatives. Le RéPAAR (Réseau Pluriel de l'Accompagnement à l'Auto-Réhabilitation) vise à consolider et développer l'auto-réhabilitation accompagnée au niveau national et local.

- Un chantier jeunes XXL 2.0 a été réalisé dans le quartier Saint-Jean à Villeurbanne, avec Est Métropole Habitat, Synergie Family, la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi et la Mission Locale. Pendant 4 semaines, Est Métropole habitat a proposé des chantiers en pied d'immeuble, pour une équipe de 10 à 15 jeunes. Les habitants et habitantes du quartier ont été informés et impliqués dans l'action, du début à la fin du projet. L'accompagnement vers l'emploi, alternant ateliers collectifs innovants, ludiques et participatifs, et suivi individuel ont été réalisés par Synergie Family ; un suivi personnalisé de chaque jeune a été assuré après le chantier par la Mission Locale du territoire. Un effort particulier a été fait dans le lien avec les entreprises (job dating, rencontres inspirantes, possibilité de mentorat sur la base du volontariat).

- Des chantiers jeunes pour adultes : fortement engagées dans l'amélioration de leur qualité de vie résidentielle, 6 femmes du quartier de la Grappinière à Vaulx-en-Velin, accompagnées par les équipes de Grand Lyon Habitat, par l'association Eisenia et le centre social Georges Lévy, ont contribué à la création de corbeilles ludiques à proximité des aires de jeux à l'occasion d'un chantier adultes solidaire durant les vacances de la Toussaint. Ce collectif a réalisé une bande dessinée reprenant les actions entreprises depuis 4 ans sur le quartier - La Grap' Ensemble pour le bien vivre ensemble - qui sera diffusée prochainement. D'autres projets ont eu lieu en 2022 : implantation d'un troisième composteur, ateliers collectifs d'aide au bricolage dans le cadre du renouvellement urbain etc...

2^e enjeu

Penser le bâtiment à partir du logement et pas uniquement de la façade

Le logement doit permettre aux habitants de se sentir bien. La prise en considération de la qualité des usages est donc un enjeu majeur pour la construction neuve. Il est primordial de porter une attention et des moyens aussi importants à la conception intérieure des logements et des espaces communs qu'à la réalisation des façades d'immeuble. Cette considération doit intégrer la qualité des usages des logements en prenant en compte les besoins et les modes de vie des habitants.

À l'enjeu du confort de vie à l'intérieur du logement, se combine l'enjeu du confort thermique et acoustique. Le confort thermique est évoqué par les habitants comme une question majeure, renforcée par le contexte d'augmentation des coûts de l'énergie et de bouleversement climatique.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par C.E., habitante de Vénissieux :

“Dans ce logement, j'ai honte d'inviter des gens, voilà, même de faire dormir quelqu'un. Je ne fais pas dormir mon petit-fils parce qu'il fait froid. J'ai une chambre, c'est un frigo, je peux vous dire, je mets mes légumes là-bas.”

Proposition n°9

REMETTRE AU CENTRE LE CONFORT D'USAGE DES LOGEMENTS POUR LES HABITANTS

📍 Logement / Résidence / Îlot /
Insertion dans le quartier

Segment de marché : parc privé
et parc social neufs

OBJECTIFS

Avoir plus de confort dans son logement pour plus de bien-être au quotidien. Cette attente a été exprimée par les habitants interviewés. Au-delà du geste architectural et de l'insertion urbaine, il s'agit de valoriser

aussi le travail fin mené sur les plans intérieurs, le choix des équipements et matériaux, l'intégration de rangements, etc. Le confort d'usage suppose également de prendre en compte les aléas climatiques, l'alternance et l'intensification de vagues de froid et de vagues de forte chaleur, plusieurs fois par an, sur le territoire de la Métropole. La conception bioclimatique des logements et l'usage de matériaux

plus écologiques ou biosourcés permettent de mieux s'adapter à ces changements et de réduire l'empreinte environnementale. Concilier la qualité et la durabilité de l'enveloppe du bâti et des espaces intérieurs, tout en contenant les coûts de construction n'est pas un exercice simple. Il est nécessaire de permettre aux architectes et aux constructeurs de travailler différemment.

Différentes pistes sont évoquées : pondérer les critères d'attribution lors des concours pour rééquilibrer la prise en compte de l'image d'ensemble « depuis la rue » et la qualité de l'intérieur des logements et des parties communes ; considérer l'orientation et l'exposition des logements ; imposer une taille minimale pour certaines pièces et/ou une hauteur sous plafond pour une meilleure habitabilité, un meilleur confort thermique d'été et pour rendre possible l'aménagement d'une mezzanine ou l'installation de lits superposés ; concevoir des logements en volume.

AXES DE TRAVAIL

- Mettre en place des critères d'habitabilité des logements (en s'appuyant sur l'expertise d'usage des habitants) dans la cadre d'une charte du « bien construire » ou envisager leur intégration dans le référentiel habitat durable.
- S'appuyer sur les retours d'expérience des habitants, en soumettant les évolutions des cahiers des charges des bailleurs sociaux à un panel d'habitants référents.
- Donner plus de poids aux critères d'habitabilité des logements dans les concours et les processus de sélection des projets de construction et de réhabilitation
- Concevoir et produire des logements bio-climatiques. Mettre en œuvre l'obligation de produire des logements neufs traversants / bi ou tri orientés.

ACTEURS ASSOCIÉS

Architectes conseils / Aménageurs sur les projets publics / Promoteurs / Architectes / Concepteurs des bâtiments / Métropole, communes

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Le nouveau quartier Lyon Confluence va accueillir le premier bâtiment sans chauffage ni climatisation en France. Le bâtiment Essentiel sera érigé avec des murs en brique creuse, ainsi que des matériaux biosourcés comme la chaux, ce complexe constitue un bon isolant. Ces modes constructifs

permettent de maintenir une bonne inertie thermique, ainsi qu'un confort acoustique qui participe du bien-être résidentiel. La valeur d'investissement initiale, bien qu'importante, est amortie grâce à la conception bioclimatique et aux économies d'énergie qu'elle génère.

- Grand Dijon habitat & Sophie Delhay, architecte -conseil - Eco-quartier Via Romana à Dijon. Programme de 40 logements modulables et un espace partagé autour d'un concept basé sur la liberté d'usage des espaces de vie : les pièces ne sont plus définies par leur fonction, mais par leur surface ; pas de monofonctionnalité imposée, mais une liberté d'habiter.

Le « Référentiel habitat durable pour la qualité environnementale dans la construction de logements » de la Métropole définit des exigences de performances environnementales pour les projets de construction neuve qui s'appliquent aux opérations d'aménagement (pour les consultations réalisées sur des terrains cédés par la Métropole), aux PUP, aux logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, aux VEFA. L'objectif est que l'ensemble des acteurs de la construction de logements mettent en œuvre, de la conception à livraison et en exploitation, les mesures nécessaires pour : limiter les émissions de gaz à effet de serre, diminuer la consommation des ressources (énergie, eau) et la production de déchets, utiliser les énergies renouvelables, améliorer le confort des habitants, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé. Il intègre depuis septembre 2022 les exigences liées à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) et les retours d'expérience des professionnels qui mettent en œuvre le référentiel : les bailleurs sociaux, les promoteurs, les gestionnaires de réseaux d'énergie, les architectes et bureaux d'études, les assistants à maîtrise d'ouvrage...

3^e enjeu

Des logements qui s'adaptent aux besoins des habitants

Il apparaît crucial de considérer la conception des logements comme une réponse aux besoins et envies des habitants. La question de l'écoute des habitants s'impose de nouveau comme un préalable nécessaire pour répondre de manière adaptée à cette exigence de confort intérieur des logements. Il convient néanmoins de trouver les moyens d'imaginer l'adaptabilité du logement aux besoins des habitants. Pour cela il semble important de mener une réflexion sur l'évolutivité interne des logements et une réflexion sur les espaces extérieurs au logement. De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par Z.B., habitant de Vénissieux :

“Arrêter de faire des logements trop petits, mettre des pièces de vie plus grandes, éviter d’avoir trop de couloirs, mettre des placards, encastrés dans les murs pour gagner de la place.”

Proposition n°10

CONCEVOIR DES LOGEMENTS QUI S'ADAPTENT DANS LE TEMPS AUX BESOINS ET USAGES DE LEURS OCCUPANTS

📍 Résidence

Segment de marché : parc privé et parc social neufs

OBJECTIFS

Pouvoir faire évoluer son logement en fonction des évolutions de sa vie est une préoccupation portée par les habitants : se sentir bien chez soi, être bien dans son séjour, dans sa chambre, ne pas se sentir à l'étroit quand la composition de la cellule familiale évolue ; gagner de l'espace, pouvoir adapter son logement quand de nouveaux besoins émergent... Ce serait l'une des raisons pour lesquelles la maison individuelle serait aujourd'hui plébiscitée en France : il est plus facile de faire évoluer une maison que d'adapter ou transformer un appartement.

En effet, le plan et la conception des logements dans les immeubles laissent souvent peu de marge de manœuvre en termes d'aménagement et de réinvention de son intérieur. Ils pré-déterminent généralement la place du mobilier et les usages de vie, alors même que l'utilisation de certaines pièces est très variable et les besoins d'adaptation manifestes (place de la cuisine, adaptation au vieillissement, besoin d'un espace - bureau avec le développement du télétravail, etc.). L'adaptabilité et l'évolutivité des logements visent à prendre en compte les changements d'usage dans le temps : certains aménagements et équipements pourront paraître désuets, inutiles ou encombrants dans dix ans,

tandis que d'autres n'auront pas pu être anticipés. Ces enjeux alimentent les réflexions des constructeurs et des bailleurs. Pour les bailleurs sociaux qui expérimentent les systèmes de modularité de type « bi-home » ou « volumes capables » dans le parc locatif social, la modularité montre à la fois des perspectives intéressantes et des limites pratiques très fortes (gestion locative de l'évolution par le bailleur, capacité à faire et à gérer par le locataire). À ce stade, ils témoignent du fait que la modularité qu'ils ont essayé de mettre en place est limitée dans son échelle, onéreuse et souvent inexploitée par les locataires.

AXES DE TRAVAIL

- Analyser les opportunités et conditions de développement des concepts de logements locatifs pré-équipés/avec services intégrés, notamment à destination des personnes en mobilité, avec des retours d'expériences attendus sur ces nouvelles opérations.
- Poursuivre avec les professionnels volontaires les expérimentations visant à concevoir des habitats et des logements en mesure de s'adapter à l'évolutivité des modes de vie, en impliquant au plus tôt et dans la durée des habitants pour intégrer leur expertise d'usage et partager les retours d'expériences.
- Capitaliser sur des opérations réalisées

ACTEURS ASSOCIÉS

Architectes / Aménageurs sur les projets publics / Promoteurs / Bailleurs sociaux / Métropole

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Moyen terme et long terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Le « volume capable », de quoi s'agit-il ? Un logement vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur. Ce type de biens non finis est vendu à un coût inférieur au prix du marché et s'adapte aux besoins de chacun à la fois dans l'organisation intérieure et dans l'avancement des travaux d'aménagement. Cela permet de baisser le coût d'investissement initial et d'offrir du choix et de la place aux souhaits de chacun. Expérimentés à grande échelle dans le quartier Brazza à Bordeaux, ces « volumes capables » sont aussi développés dans la métropole lyonnaise, notamment dans la ZAC Gratte-Ciel à Villeurbanne
- Bihome, une nouvelle forme d'habitat partagé. Développé et breveté par Icade depuis 2012, le concept Bihome est un appartement classique (du T2

ou T4) associé à une partie indépendante avec commodités (chambre, salle de bain et toilettes). L'idée a été développée pour répondre à plusieurs schémas de vie : étudiant/senior, primo-accédant/primo-locataire, appartement/bureau, colocation, jeune fille au pair, parents/adolescent, etc. L'objectif est de garantir le partage et l'indépendance de chacun des membres. Chaque logement a sa propre porte d'entrée, mais une liaison se fait entre les deux via une porte commune.

- Bespoke Open Building (BOB). Créée par l'Atelier Pascal Gontier : une méthode de co-conception pour réaliser un habitat collectif constitué de logements évolutifs et entièrement sur mesure. La personnalisation des logements va au-delà des espaces intérieurs et concerne également les façades ainsi que leurs prolongements extérieurs qui sont composés par les habitants eux-mêmes.

Proposition n°11

RETROUVER DE LA PLACE DANS LES LOGEMENTS EN MUTUALISANT DES ESPACES COMMUNS

 Résidence / Quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

L'enjeu de cette proposition est tout autant de participer à la qualité d'usage des logements que de favoriser le vivre-ensemble. L'évolution des normes de construction et d'accessibilité, combinée à l'augmentation des prix du foncier et des coûts de construction, s'est traduite

par une réduction des surfaces habitables dans les programmes neufs et un redimensionnement de la répartition des espaces dans les logements (diminution de la taille des pièces à vivre, disparition des espaces de rangement ou des celliers, etc.) Comment libérer de la place dans les logements ? La possibilité de délocaliser et mutualiser certains usages privés vers des espaces communs a été partagée (espace de stockage ou de rangement, buanderie, pièce

de vie ou chambre supplémentaire pour héberger sa famille ou ses amis...).

L'importance de pouvoir disposer d'un espace extérieur qui prolonge le logement, qu'il soit privatif ou collectif, ressort également de l'expérience des périodes de confinements liées à la Covid19 vécue par les habitants enquêtés. Le partage entre voisins de l'usage d'espaces de détente dans les parties communes ou en extérieur répond à ces attentes, qu'il s'agisse

d'un palier, d'une coursive, d'une terrasse ou d'un jardin. Les projets d'habitat participatif s'inscrivent dans ces logiques de mutualisation et d'espaces collectifs retrouvés. Au-delà de ces opérations emblématiques, il s'agit de penser plus largement les modalités d'intégration de ces logiques de mutualisation et d'espaces partagés dans les opérations de construction neuve plus classiques en accession et en locatif, ainsi que sur le parc existant. Pour être opérante, la question des espaces partagés et des équipements communs est à travailler en considérant les conditions de leur financement, de leur gestion et de leur appropriation dans la durée. L'enjeu est d'associer au plus tôt les habitants pour cerner les attentes, définir des éléments de cahier des charges, des règles de gestion partagées. Dans la conception des opérations de construction et de réhabilitation/restructuration, l'intégration d'espaces communs peut s'avérer complexe selon la taille des opérations, les sites et les configurations. La réticence que peut avoir une partie des habitants sur ces usages partagés est aussi à considérer sans dogmatisme. Les attentes exprimées par les habitants enquêtés et les retours d'expériences montrent néanmoins l'intérêt de renouer avec ces logiques d'espaces partagés, ainsi que la capacité des professionnels de l'habitat à susciter et accompagner des dynamiques habitantes collectives autour de ces espaces.

AXES DE TRAVAIL

- Identifier les usages « délocalisables » du logement privatif vers des espaces communs, ainsi que leurs modalités de gestion et de financement, en s'appuyant sur le retour d'expériences des opérations réalisées ou accompagnées par les promoteurs, les bailleurs sociaux et dans le cadre de l'habitat coopératif.
- Pour être efficace, cette orientation doit être prise en compte dès le début de la conception de l'orientation, la matérialisation de l'engagement des opérateurs dans cette démarche reste à construire.
- Accompagner la co-construction d'espaces communs dans les résidences, en intégrant dans les opérations de construction neuve et les projets de réhabilitation/restructuration du parc existant, des espaces "réservés" et "identifiés" dont l'aménagement, les usages et les modalités de gestion pourront être concertés avec les habitants (en place ou suite à la livraison s'agissant des programmes neufs ou des réhabilitations lourdes qui nécessitent un relogement).
- (Ré)inscrire dans la conception des logements et des bâtiments, l'intégration d'espaces de rangement.
- Systématiser l'accès à un espace extérieur privatif ou partagé (balcons privés, toitures terrasses collectives, espaces verts, etc.). S'appuyer notamment sur les retours d'expérience de l'appropriation des toits terrasses déjà réalisés sur le territoire de la Métropole.

ACTEURS ASSOCIÉS

Promoteurs / Syndics et administrateurs de biens / Conseils syndicaux de copropriété / Bailleurs sociaux / Associations / Habitants

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court et moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Une Assistance à Maîtrise d'Usage pour penser les communs. Cap Sud a été conçu comme un « lieu dans lequel cohabitent des voisins dans un esprit d'entraide, de partage et de convivialité ». Il s'agit d'une opération d'habitat qui mixte 30 appartements en locatif social et 28 appartements en accession à prix maîtrisés réalisée par Rhône Saône Habitat dans le quartier Confluence à Lyon. Le programme a fait l'objet d'une Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) assurée par Récipro-Cité. Les futurs habitants ont été invités à proposer leurs idées, partager leurs talents, et s'impliquer dans la vie de la résidence. Programmation des espaces communs, règles de vie en commun, local habitants et jardin partagé... L'aménageur Lyon Confluence a aussi choisi d'expérimenter sur la résidence le portage de locaux commerciaux et d'activités en rez-de-chaussée, pour faciliter l'implantation dans le quartier d'activités et de services répondant aux besoins d'animation et de proximité.

Proposition n°12

FAIRE DE L'HABITAT UN LEVIER DE LA VILLE INCLUSIVE

 Logement / Résidence / Insertion dans le quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Cette proposition fait écho aux propos d'habitants ayant participé à l'enquête : ils ont exprimé leurs difficultés à accéder ou à circuler dans les immeubles et les logements. Cela évoque la nécessité d'adapter les logements et leur accessibilité aux besoins des personnes en perte de mobilité ou d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement. Aller au-delà des normes constructives d'accessibilité en vigueur, développer de l'habitat inclusif pour permettre aux personnes de vivre chez elles le plus longtemps possible, dans de bonnes conditions. Un habitat innovant, diversifié et adapté, répondant aux besoins spécifiques et variés des publics âgés et en situation de handicap contribue à une ville plus inclusive, accessible à toutes et tous.

La Métropole travaille sur l'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap avec de nombreux partenaires : les communes, l'Agence régionale de santé (ARS), la Caisse nationale de solidarité et d'autonomie, en lien avec les bailleurs sociaux. Une « Charte partenariale en faveur de l'adaptation des logements 2020-2025 » a été signée : elle définit 6 orientations qui donnent lieu à la création d'outils dont un référentiel partagé pour l'adaptation des logements, dans le neuf et le parc existant, une cartographie des secteurs favorables au vieillissement, la création de logotypes permettant à terme de faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande de logement, la clarification des

financements de l'adaptation des logements.

Labellisée « Territoire 100 % inclusif » depuis 2019, la Métropole s'engage également à déployer les formes de logement alternatif répondant à la perte d'autonomie. Elle fait partie des 20 premiers territoires engagés dans la démarche d'aide à la vie partagée créée par la CNSA, pour soutenir les porteurs de projets développant des habitats inclusifs.

Créée en 2015 (dans la suite de la commission intercommunale d'accessibilité rendue obligatoire par la loi sur le handicap de 2005), la Commission Métropolitaine d'Accessibilité de la Métropole de Lyon est une instance de concertation composée de 25 associations représentant les personnes en situation de handicap, les personnes âgées et des représentants usagers de la ville. Elle constitue l'instance permanente de concertation pour améliorer la prise en compte de l'accessibilité et de la qualité d'usage dans les politiques publiques et les projets d'aménagement de la Métropole de Lyon.

Le groupe de travail « logement » existe depuis la création de la commission intercommunale d'accessibilité en 2008 et perdure au sein de la CMA aujourd'hui. Pour la période 2023-2026, il s'est donné pour objectifs d'assurer une veille de l'accès et du maintien dans le logement des personnes en situation de handicap, de mieux connaître les besoins des personnes âgées et en situation de handicap vivant dans un habitat inclusif et de participer au recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés sur le territoire de la Métropole de Lyon. Il a identifié des

axes de travail allant dans ce sens, qui sont précisés ci-après.

AXES DE TRAVAIL

- Poursuite de la participation des associations à la démarche « adaptation des logements » : veille à l'accès et au maintien dans le logement des personnes en situation de handicap ; capitalisation des expérimentations réalisées par les bailleurs sociaux, les promoteurs, les associations sur le volet « adaptation des logements ».
- Dans le parc existant : travailler le volet prévention de la perte d'autonomie au travers de l'adaptation du logement en s'appuyant notamment sur le Centre Régional d'Information pour l'Agir Solidaire (CRIAS) ; poursuivre le repérage de l'accessibilité du patrimoine et de l'adaptation des logements dans le parc locatif social.
- Pour les nouvelles constructions : organiser des visites de lieux exemplaires, habitat inclusif, adaptation de logements dans le diffus, programme neufs... avec le groupe de travail logement et les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre, pour développer l'expertise d'usage, évaluer ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas ; travailler avec la fédération des promoteurs immobiliers pour augmenter la production d'une offre adaptée et rapprocher l'offre et la demande.
- Envisager l'inscription de prescriptions habitat dans les documents-cadres ou réglementaires de la Métropole.

- Poursuivre le soutien au développement de projets sur le volet Habitat inclusif, en particulier dans le cadre des appels à projets habitat inclusif/ aide à la vie partagée, qui ont déjà permis le soutien de 20 sites existants et de 23 projets à venir sur le territoire métropolitain.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole, communes / Bailleurs sociaux - ABC HLM / Promoteurs - FPI / Etat / CARSAT / APICIL / AGIRC / ARRCO / UNPI / Action Logement / Banque des territoires / CDC.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Temporalité de la charte 2020-2025 et au-delà, pour maintenir la dynamique de production d'une offre adaptée de logement.

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Dans le cadre de son Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté 2023-2027 (PLAID), la Métropole de Lyon vise à développer une offre pour tous, à renouveler les pratiques d'accompagnement social vers le logement et à transformer les dispositifs et pratiques. Elle s'adresse prioritairement à ceux qui ont le plus besoin d'être aidés : personnes âgées seules, personnes en souffrance psychique, en situation de handicap, familles aux revenus modestes, parents isolés, personnes sans-abri... La fiche 11 du PLAID porte sur les actions à mettre en œuvre pour « Adapter le logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ».
- La résidence Perla Rosa, au cœur du quartier des États-Unis à Lyon 8e est une résidence intergénérationnelle qui accueille des familles, des jeunes en colocation et des personnes âgées ou en situation de handicap. Le bâtiment est pourvu d'un centre de santé pluridisciplinaire au rez-de-chaussée. Le principe de cette résidence intergénérationnelle : accueillir plusieurs générations, dont des personnes âgées, pour lutter contre l'isolement social. Grand Lyon Habitat offre à des jeunes la possibilité de vivre en colocation dans des logements abordables, en contrepartie de leur implication pour animer le vivre ensemble quelques heures par mois. Une fonction d'animation de la vie collective a été confiée dans un premier temps à un partenaire externe avant d'être récemment internalisée dans les équipes de Grand Lyon Habitat.
- La résidence Perla Rosa, au cœur du quartier des États-Unis à Lyon 8e est une résidence intergénérationnelle qui accueille des familles, des jeunes en colocation et des personnes âgées ou en situation de handicap. Le bâtiment est pourvu d'un centre de santé pluridisciplinaire au rez-de-chaussée. Le principe de cette résidence intergénérationnelle : accueillir plusieurs générations, dont des personnes âgées, pour lutter contre l'isolement social. Grand Lyon Habitat offre à des jeunes la possibilité de vivre en colocation dans des logements abordables, en contrepartie de leur implication pour animer le vivre ensemble quelques heures par mois. Une fonction d'animation de la vie collective a été confiée dans un premier temps à un partenaire externe avant d'être récemment internalisée dans les équipes de Grand Lyon Habitat.



03

Axe 3

*Concilier plus
de constructions
et un meilleur
cadre de vie*

L Le troisième axe de travail s'articule autour du cadre de vie, avec la volonté de concilier le besoin de constructions supplémentaires pour faciliter les parcours résidentiels, l'attente d'espaces verts et la nécessité de recréer du vivre ensemble dans les quartiers. Cet axe vise à répondre favorablement aux demandes des habitants qui souhaitent vivre dans des quartiers dotés de commerces, d'emplois, d'activités, de vie... Au-delà de l'aménagement du quartier, l'enjeu en matière d'habitat se situe donc dans la capacité des logements à être un véritable support de lien social. Cette question implique également de lutter contre la ségrégation résidentielle qui semble marquer le territoire de la Métropole.

Lors de la phase d'écoute, les habitants de la métropole ont exprimé des attentes concernant la qualité des espaces communs, des espaces extérieurs à leur logement, avec le souhait de disposer d'un cadre de vie agréable, de plus d'espaces verts dans les quartiers. Cette demande des « communs » traduit aussi la volonté de retisser un lien social à l'échelle du quartier. Ce lien, qui dépend grandement de la manière dont l'aménagement des quartiers est pensé, se serait décousu au fil du temps. Les habitants ont ainsi exprimé leur aspiration à des lieux favorisant la vie en société, pour une plus grande connexion avec leur quartier et leurs voisins.

1^{er} enjeu – p. 36

Construire moins cher et mieux

PROPOSITION n°13 – p. 36

Pour une maîtrise du prix du foncier

PROPOSITION n°14 – p. 37

Favoriser de nouvelles manières d'habiter et développer l'habitat participatif

PROPOSITION n°15 – p. 38

Lutter contre la vacance des logements

2^e enjeu – p. 40

Une densité plus tolérable et une ville qui respire

PROPOSITION n°16 – p. 40

Des logements dans des îlots de fraîcheur et proches des espaces verts

PROPOSITION n°17 – p. 42

Développer la surélévation des bâtiments

3^e enjeu – p. 43

Des quartiers vivants

PROPOSITION n°18 – p. 43

Améliorer la qualité de vie et les services de proximité pour des quartiers plus vivants

PROPOSITION n°19 – p. 45

Favoriser le vivre-ensemble et la qualité de vie collective par la pluralité des habitats, des typologies de logement et des usages

PROPOSITION n°20 – p. 46

Un comité de suivi pour mettre en œuvre les propositions du Livre blanc de l'habitat

1^{er} enjeu

Construire moins cher et mieux

Du point de vue des habitants, construire moins cher, mais mieux n'est pas une impossibilité, mais bien une obligation pour permettre le développement d'une métropole lyonnaise qui offre la possibilité à chacun de construire sa vie librement, dans un cadre de vie choisi et non contraint. Des leviers politiques et économiques sont identifiés à travers plusieurs propositions qui pourraient permettre d'avoir une meilleure maîtrise du prix du foncier, plus de liberté d'expérimentations, pour des logements moins chers. Pour les habitants interviewés, construire mieux, ce n'est pas répondre à des demandes fastueuses, mais développer des projets mieux pensés, plus adaptés aux usages, plus pratiques et plus durables.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par S.E., habitant de Lyon :

“Libérer un peu ces obligations qu'ont les constructeurs, aller sur des projets un peu plus fous, un peu plus ambitieux.”

Proposition n°13

POUR UNE MAÎTRISE DU PRIX DU FONCIER

📍 Agglomération

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

L'enjeu de la maîtrise foncière est l'une des clés de voûte des politiques de l'habitat et logement. À l'heure du renchérissement sans commune mesure des prix du foncier sur le territoire de la Métropole, la ressource foncière s'impose comme une problématique majeure pour atteindre les objectifs de production fixés dans le cadre du Plan Local et d'Urbanisme-Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon : entre 8 000 et 8 500 logements livrés par an ; 5 000 logements sociaux financés et 1 000 logements en bail réel solidaire engagés par an. La Métropole de Lyon, avec les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat, mobilise

les leviers à la disposition des collectivités locales pour atteindre ces objectifs ambitieux : préemption de foncier et d'immeubles, opérations publiques d'aménagement, outils réglementaires dans le PLU-H (secteurs de mixité sociale et emplacements réservés en particulier). La maîtrise du prix du foncier n'est toutefois pas uniquement du ressort des collectivités territoriales. Elle dépend largement des politiques nationales mises en œuvre. Cette tendance haussière n'est pas spécifique à la métropole lyonnaise. Pour être efficaces, les actions en matière de maîtrise et de régulation foncière doivent ainsi être coordonnées et complémentaires pour lutter contre la spéculation immobilière, aux niveaux local, national et européen.

AXES DE TRAVAIL

- En tant que collectivités locales, porter une démarche de lobbying aux niveaux national et européen afin de faire évoluer les « règles » et de permettre la mise en œuvre d'une politique en faveur de la maîtrise des prix du foncier, avec un cadre législatif et fiscal efficace.
- Affirmer le rôle de la Métropole en tant qu'acteur pivot de la maîtrise des prix du foncier :
 - > développer la connaissance des gisements fonciers potentiels et du marché foncier ;
 - > organiser le « Porter à connaissance » politique et définir des objectifs ciblés de maîtrise des prix du foncier ;
 - > mettre en place un partenariat d'acteurs publics et privés afin de définir des modalités de « stabilisation » des prix ;

- > mettre en place une veille foncière en lien avec les projets (urbains, déplacements, économiques...) pour anticiper les effets de bords liés aux annonces (montée des prix, spéculation) ;
- > mobiliser le patrimoine métropolitain pour le développement de logements sociaux et abordables.
- Conforter les leviers et les moyens de la Métropole de Lyon en matière de politique foncière afin de faciliter la production de logements

abordables : par les outils réglementaires tels que les SMS, par des études de faisabilité sur les îlots stratégiques et par la consolidation des actions foncières portées la Métropole de Lyon (BRS, acquisitions foncières...).

- Expérimenter un mécanisme de conventionnement des logements dans les immeubles qui font l'objet de transactions en bloc ou qui sont vendus à la découpe.

- Étudier l'opportunité du plafonnement des VEFA hors opérations publiques d'aménagement, dans le dialogue avec les bailleurs sociaux et les promoteurs.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole, communes /
Parlementaires nationaux
et européens

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Moyen terme

Proposition n°14

FAVORISER DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER ET DÉVELOPPER L'HABITAT PARTICIPATIF

 Logement / Résidence

Segment de marché : parc privé
et parc social

OBJECTIFS

L'habitat participatif est défini par la loi comme «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». Ces projets mettent en avant les valeurs de solidarité et de partage, dans des habitats écologiques. Ils s'inscrivent dans des logiques non-spéculatives. Ils instaurent de nouveaux rapports entre les acteurs parties-prenantes (collectifs d'habitants, collectivités, professionnels de l'habitat associés). Ils contribuent à tisser des liens forts

entre les habitants, leur logement et leur territoire de vie.

Les projets d'habitat participatif se développent dans le neuf et sur le parc existant, avec la possibilité de faire appel à un Organisme de Foncier Solidaire pour dissocier le foncier du bâti dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire.

Les différents montages possibles permettent d'expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de faire la ville, à l'initiative des habitants, avec des projets à géométrie variable, qui s'adaptent aux capacités d'investissement et de participation des collectifs qui se forment.

Lorsqu'ils sont développés en autopromotion, le groupe d'habitants se constitue en maîtrise d'ouvrage, crée une société qui achète le terrain, contractualise avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et avec les entreprises. Dans ce cas, le collectif d'habitants se constitue avant d'emménager, il participe activement à la réalisation du projet et après l'installation, il assure

l'auto-gestion de l'ensemble immobilier. Des projets d'habitat participatif sont aussi montés en partenariat avec un organisme HLM. Ils peuvent alors intégrer des logements en accession sociale et du locatif social. Les montages juridique et financier sont adaptés en conséquence et la conduite de l'opération intègre alors les habitants en maîtrise d'usage, avec une co-gestion dans la durée. Parmi les premières opérations d'habitat participatif réalisées dans la métropole lyonnaise, on peut citer le Village Vertical à Villeurbanne, Chamarel à Vaulx-en-Velin, le Groupe du 4 Mars à Lyon 4^e, la Gargousse à Lyon 7^e et l'Oasis à Saint-Priest. La Métropole de Lyon affirme d'ores et déjà sa volonté de soutenir le développement des projets d'habitat participatif. L'enjeu est de favoriser l'émergence et l'aboutissement de ces projets, de permettre le développement de l'habitat participatif, sous toutes ses formes, et sur l'ensemble du territoire.

AXES DE TRAVAIL

- Former et sensibiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne de production de l'habitat aux différentes formes d'habitat participatif et aux spécificités induites en termes de prospection foncière, de conduite de projet, de montages immobiliers et de gestion.
- S'appuyer sur la « Fabrique de l'habitat participatif » pour accompagner les collectifs

d'habitants désireux d'initier des projets d'habitat participatif dans la métropole lyonnaise.

- Systématiser la réalisation de projets d'habitat participatif dans toutes les opérations publiques d'aménagement.

ACTEURS ASSOCIÉS

Habitants / Métropole, communes / « Fabrique de l'habitat participatif » / Promoteurs / Bailleurs sociaux

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

La fabrique de l'habitat participatif
 > Le Village Vertical - Villeurbanne
 > Le Groupe du 4 mars / Cairn - Lyon 4
 > CHAMAREL « Les Bargès » - Vaulx-en-Velin
 > Oasis - Saint Priest

Proposition n°15**LUTTER CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS**

 Agglomération

Segment de marché : parc privé

OBJECTIFS

Au cours de l'enquête, des habitants ont exprimé leur difficulté à trouver un logement en location dans le parc privé. Certains ont évoqué le nombre conséquent de demandes pour un seul logement qui fait écho à une offre de logements à la location insuffisante, des loyers élevés, la rapidité avec laquelle les logements sont loués... Dans un contexte de marché immobilier en tension, la part de logements privés vacants est pourtant comparativement plus faible sur la métropole lyonnaise que sur d'autres territoires dits détendus au niveau national : selon le fichier LOVAC, 1,4% des logements privés seraient vacants depuis plus de 2 ans (environ 6 600 logements) à l'échelle de l'agglomération. Pour autant, cela représente un nombre de logements conséquent. Pour proposer des logements abordables et dignes pour toutes et tous, des actions visant à inciter les propriétaires à les remettre en location sont mises en

œuvre depuis plusieurs années ; elles sont à intensifier. Plusieurs initiatives déjà à l'œuvre peuvent être citées. La plateforme louer-solidaire69.fr, fondée par des associations du Collectif Logement Rhône, avec le soutien de la Métropole de Lyon et de l'État, pour mieux informer les propriétaires, les futurs acquéreurs et les investisseurs des avantages de la location solidaire. Dans ce dispositif, le propriétaire s'engage à louer son bien pour une durée déterminée, une association trouve les locataires et peut assurer la gestion locative. La remise en location du logement permet au propriétaire d'en éviter la dégradation et à des ménages modestes de se loger. Pour lutter contre la vacance, la Métropole de Lyon s'est également engagée depuis 2021 dans le Plan national de lutte contre les logements vacants, piloté par le ministère du Logement et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), pour remettre sur le marché des logements vacants depuis longtemps, en incitant les propriétaires à les louer.

Ce plan national vise également à outiller les acteurs locaux pour objectiver finement le phénomène de la vacance sur leur territoire et à échanger sur les bonnes pratiques.

La Métropole de Lyon dispose également depuis 2022 d'une Équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA), qui intervient auprès des locataires et des propriétaires dans la lutte contre l'habitat indigne, la mise en œuvre de l'encadrement des loyers, le contrôle des meublés de tourisme et la mobilisation des logements vacants. Ses objectifs : repérer, contacter, capter.

AXES DE TRAVAIL

- Améliorer la connaissance du parc de logement vacant : L'État propose aux collectivités territoriales un outil de connaissance des logements privés vacants de longue durée (plus de deux ans). Cet outil intitulé « LOVAC » est issu du croisement de plusieurs fichiers fiscaux et fonciers. Récemment mis à disposition de la Métropole de Lyon, il sera prochainement étudié dans l'objectif de développer une connaissance fine

du parc de logements vacants. Cette étude sera complétée par des actions de repérage de terrain conduites par l'équipe métropolitaine de l'habitat et les dispositifs programmés d'amélioration du parc privé.

- Développer et mobiliser des outils locaux pour lutter contre les logements vacants, dans une perspective de création de logements abordables :
 > Campagnes de publipostages : L'utilisation du fichier LOVAC a permis à la Métropole de Lyon, en association avec les communes, de contacter en 2022 plus de 1000 propriétaires de logements présumés vacants à Lyon et Villeurbanne. Ces courriers visent principalement à inciter les propriétaires à remettre leur bien en location, et les informe sur l'accompagnement qui leur est offert par la Métropole de Lyon pour bénéficier d'aides financières et de soutien en matière de gestion locative.
 > Outils d'acquisition foncière des immeubles vacants dégradés : lorsque les incitations ne permettent pas de résoudre la situation, des procédures spécifiques peuvent être mobilisées par les collectivités

territoriales. La Métropole de Lyon et la commune de Neuville-sur-Saône ont ainsi expérimenté la procédure de « bien vacant sans maître » sur un immeuble du centre de la ville, permettant la réhabilitation et la remise en location conventionnée de deux logements anciennement très dégradés. Une utilisation plus fréquente de ces procédures pourrait permettre la résolution de situations bloquées via la maîtrise foncière de ces biens.

- Mobiliser les logements privés vacants dans une optique sociale : les propriétaires de logements vacants, qu'ils soient accompagnés dans un dispositif de réhabilitation des logements et immeubles dégradés ou simplement contactés dans le cadre des campagnes de publipostage, sont systématiquement incités à s'engager dans une démarche de location solidaire, formalisée par un conventionnement Anah. En échange d'un accompagnement à la gestion et d'aides financières, le propriétaire proposera son logement à un loyer modéré, pour un ménage sous conditions de ressources.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole et communes / État / Associations de gestion locative adaptée / Association « Agir contre le logement vacant » / Opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Métropole européenne de Lille (MEL) : Plusieurs campagnes de publipostage ont déjà été conduites par la MEL qui a également proposé des actions de communications diversifiées aux propriétaires de logements vacants du territoire. La MEL conduit également un grand nombre de procédures d'acquisitions foncières sur des immeubles vacants (procédures dites « d'abandon manifeste »).
- Ville de Roubaix : La Ville de Roubaix a constitué une « Brigade logements vacants » pour être au plus près du terrain afin d'améliorer la connaissance des logements inoccupés et d'adapter la réponse au cas par cas.

2^e enjeu

Une densité plus tolérable et une ville qui respire

Le deuxième enjeu identifié est celui de l'articulation entre la place des espaces verts dans les quartiers et la construction de nouveaux logements. La pénurie de logements constatée sur le territoire de la métropole de Lyon à laquelle s'ajoute l'objectif du Zéro artificialisation nette, nécessite une conciliation entre la demande exprimée par les habitants de plus d'espaces verts et la nécessité d'une offre nouvelle de logements, posant indéniablement la question de l'acceptation de la densité, de la place de la biodiversité et des îlots de fraîcheur dans les programmes immobiliers.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par B.N., habitante de Neuville-sur-Saône :

“J’attache une très grande importance, aussi bien à l’intérieur de la maison, qu’à l’extérieur de la maison, sur ce que ça donne. Est-ce qu’il y a du vert ?

Est-ce qu’il y a des arbres ? Est-ce que l’on est bien entourés ?

Est-ce que les voisins sont sympas ? Donc c’est un tout.”

Proposition n°16

DES LOGEMENTS DANS DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR ET PROCHES DES ESPACES VERTS

 Résidence / Insertion du bâtiment dans son quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Dans un contexte de dérèglement climatique et de récurrence des épisodes de forte chaleur, avec des perturbations environnementales exacerbées en milieu urbain (intensification des îlots de chaleur, exposition aux polluants et aux nuisances sonores...), l'enjeu de la préservation et de l'amélioration des espaces de vie est impérieux. Les habitants enquêtés se sont largement exprimés sur le désir

d'habiter une ville « végétale », respirable et désirable. La demande de nature en ville est de plus en plus forte. La proximité de la nature et l'intégration de la végétalisation au cœur des espaces urbains deviennent des éléments essentiels de la qualité de vie des habitants. Les logements doivent trouver place à proximité des espaces verts et s'insérer dans des îlots de fraîcheur. L'enjeu réside dans l'indispensable conciliation des besoins de développement, d'intensité urbaine avec la nécessité d'asseoir l'emprise de la végétation par un foncier dédié. Il s'agit de permettre une densité plus tolérable dans une

ville qui respire. La préservation et le développement du patrimoine végétal impliquent d'accroître le niveau de végétalisation des espaces habités, de développer les espaces publics végétalisés ainsi que la canopée (couvert arboré) afin d'offrir aux habitants des « continuités vertes » et des lieux de rafraîchissements liés entre eux. Cette ambition peut s'appuyer sur le développement des toitures végétalisées et sur la végétalisation des espaces résidentiels collectifs, aussi bien dans le parc privé que social. Pour les constructions neuves, concilier « nouvelles constructions » et « nature en ville »

Le coefficient de pleine terre s'applique à tous les secteurs à aménager et impose des surfaces minimums pouvant accueillir des arbres. Au total, l'évolution des surfaces protégées par rapport au PLU précédents sont :

+ 775 ha d'espaces naturels et agricoles protégés

657 ha d'espaces boisés classés

1 526 ha d'espaces végétalisés à valoriser

152 ha de plantations sur le domaine public

13 ha de terrains urbains cultivés et continuité écologique

Soit environ **+2350 ha** d'espaces végétalisés protégés en plus en 2022 dans le PLU-H.

pourrait être envisagé en limitant l'emprise bâtie au sol, avec un équilibre à trouver projet par projet. Cela interroge les formes urbaines et le modèle urbain souhaité. Aller vers une construction de la ville qui favorise la densité végétale et le bioclimatisme devrait entraîner des formes urbaines plus élancées et plus hautes, à la manière de ce qui a été proposé par Herzog et De Meuron sur la phase 2 de Confluence.

AXES DE TRAVAIL

- Confirmer les objectifs de protection et de préservation des espaces agricoles, naturels, boisés ou végétalisés pour atteindre les coefficients de pleine terre fixés dans le PLU-H de la Métropole. La préservation et le développement du patrimoine vert nécessitent leur prise en compte dans les outils

réglementaires et les procédures d'aménagement.

- Poursuivre les actions menées par les collectivités afin d'assurer les continuités vertes sur l'ensemble du territoire : mise en œuvre de la trame verte, du Plan canopée de la Métropole de Lyon, collaboration élargie auprès des aménageurs, bailleurs et copropriétés devenus signataires de la Charte de l'Arbre aux côtés de la Métropole pour démultiplier les projets de plantations, dans le Plan métropolitain santé-environnement, valorisation et diffusion des itinéraires de fraîcheurs.
- Réaliser des toitures végétalisées, là où cela est faisable, pour accompagner le développement de la végétalisation des tissus urbains.
- Désimperméabiliser les sols afin de redonner une place structurante au végétal dans les projets de construction neuve ou de réhabilitation, notamment par la suppression de nappes de parking.
- Identifier les gisements mutables qui permettraient d'augmenter les surfaces de pleine terre, notamment dans les opérations d'habitat social où les bailleurs sont propriétaires d'assiette foncière à usage mixte public/privé.
- Permettre ponctuellement la construction de bâtiments de hauteurs plus élevées en contrepartie d'un taux de pleine terre ambitieux, d'une plus grande qualité de logements et de services en pieds d'immeuble.

Ce « bonus de constructibilité » est à concilier avec des études préalables d'ensoleillement et l'enjeu de l'acceptabilité sociale, avec des hauteurs à traduire dans le PLU-H. À densité égale, ce principe d'urbanisme négocié peut permettre une plus grande intensité végétale. À une densité plus importante, il peut permettre la production de davantage de logements sociaux et abordables.

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole, communes / Aménageurs / Promoteurs / Bailleurs / Copropriétés / Architectes / Urbanistess

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court terme et moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Projet d'apaisement de la Presqu'île à Lyon.
- Projet de piétonnisation d'une partie de l'avenue des Frères Lumière à Lyon 8.
- Projet de transformation de la M6 en boulevard urbain.
- Résultats de la recherche du projet Collectifs sur la métropole de Lyon qui analyse densité urbaine vs biodiversité – bailleurs EMH et GLH collaborent à la recherche.

Proposition n°17**DÉVELOPPER LA SURÉLÉVATION DES BÂTIMENTS**

📍 Résidence / Insertion du bâtiment dans son quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

La surélévation des bâtiments, principalement dans le cadre de projets de réhabilitation, semble un levier intéressant pour produire davantage de logements sociaux et abordables, réduire la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols. La verticalité évite ainsi l'étalement urbain ; elle incite également à réhabiliter le parc de logements ancien afin de répondre aux nouveaux objectifs de performances énergétiques, en cohérence avec le ZAN (zéro artificialisation nette). Ces projets de surélévation posent évidemment la question de l'esthétique architecturale, de l'insertion des projets dans le quartier, des conditions de leur acceptabilité par les habitants et riverains. Ces projets peuvent supposer des dérogations à certaines règles de constructibilité, des besoins complémentaires de financement, et impliquent

nécessairement un portage politique fort. Les conditions nécessaires au développement de ce type d'opérations, les possibilités offertes par la réglementation et les adaptations à apporter à la règle, sont à explorer avec les professionnels impliqués dans ces projets.

AXES DE TRAVAIL

- Soutenir les projets en cours d'élaboration dans la métropole lyonnaise.
- Partager les expérimentations menées et les savoir-faire développés en matière de surélévation de bâtiment, pour une acculturation collective, dans le cadre d'un espace pluridisciplinaire associant les professionnels de l'habitat.
- Mobiliser les écoles d'architecture ou de design pour ouvrir le champ des possibles en la matière.
- Développer des actions de sensibilisation et d'acculturation du grand public sur ces opérations encore atypiques.

ACTEURS ASSOCIÉS

Promoteurs / Bailleurs sociaux / Métropole, communes / Architectes / Urbanistes / Architectes des bâtiments de France / Habitants

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court à moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Opération réalisée par Rhône Saône Habitat, à Saint Didier au Mont d'Or : réhabilitation d'une résidence de 24 logements et surélévation de 20 logements.
- Dans le quartier des Buers, à Villeurbanne, en secteur de renouvellement urbain : réhabilitation par Est Métropole Habitat de 100 logements dans la résidence Pranard, avec création de 21 nouveaux logements.

3^e enjeu

Des quartiers vivants

Pour les habitants, l'environnement, au sens du territoire avoisinant, est aussi important que l'appartement lui-même. Ils ont ainsi exprimé leurs attentes en matière d'espaces publics, de services publics, de réseaux de transports, qu'ils considèrent comme des lieux de rencontre nécessaires au vivre ensemble.

Cette considération pour les communs peut passer par un réinvestissement des espaces publics, un investissement financier pour l'aménagement des parcs et des jardins publics notamment. Cependant, l'enjeu de la création de nouveaux communs ne se limite pas à l'existence d'espaces publics. L'enjeu des commerces a également été souligné : la programmation et la réalisation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles ; des commerces diversifiés qui s'adressent à tous les habitants et répondent à la diversité de leurs besoins.

De manière générale, les propositions qui vont suivre font écho aux propos tenus par M.T., habitante de Lyon :

“Lyon, ça va devenir une ville morte, ça va devenir une ville fantôme, où les logements sont vraiment juste des logements, ce ne sont plus des lieux de vie, ce n'est plus chaleureux, c'est juste des cases. Moi je voudrais beaucoup plus de parcs, de choses pour se rencontrer.”

Proposition n°18

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET LES SERVICES DE PROXIMITÉ POUR DES QUARTIERS PLUS VIVANTS

📍 Îlot / Quartier

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

Le logement dispose de ses qualités intrinsèques, mais la qualité d'habiter dépend étroitement des aménités du cadre de vie dans lequel celui-ci s'insère.

Services et commerces de proximité, mais aussi lieux de rencontre et de sociabilité sont autant d'éléments qui participent au vivre-ensemble. Ces aménités se réfléchissent à l'échelle du quartier

et conditionnent l'animation et la qualité de vie des territoires. Satisfaire les besoins quotidiens des habitants en matière de services et commerces reste un enjeu majeur. Le dynamisme commercial, les équipements et de services de proximité participent de l'animation de la vie de quartier. L'activation des rez-de-chaussée, par des projets à vocation multiple, favorise le lien social et maintient des activités et emplois de proximité (services à la personne, commerces, économie solidaire...). Au-delà des espaces partagés au sein d'une résidence, dont

les usages peuvent être mutualisés entre les résidents, les immeubles collectifs peuvent intégrer des espaces plus largement ouverts aux habitants du quartier. Des tiers lieux accueillant des activités culturelles, artistiques ou solidaires peuvent y trouver place. Un tiers-lieu est un espace physique pour « faire ensemble » : il s'agit soit d'espaces de travail partagés, soit d'ateliers partagés, des Fablab ou Living Lab (laboratoires de fabrication, tiers lieux d'innovation) ou encore des lieux culturels, sociaux (espaces de médiation culturelle,

participation citoyenne...) ou de services (salles de réunion, jardins partagés, épiceries, ressourceries...) et d'innovation publique (conciergeries solidaires, commerces multiservices...). Ces lieux permettent les rencontres informelles, les interactions sociales, favorisent la créativité et les projets collectifs. Chaque projet a son orientation spécifique, son fonctionnement, son mode de financement, sa communauté. Dans l'habitat social, les locaux communs résidentiels mis à disposition pour accueillir des activités associatives, sportives, culturelles ou artistiques, participent de cette dynamique. Sur les fonciers et les immeubles temporairement vacants dans l'attente de l'engagement d'un projet, le recours à l'urbanisme temporaire permet également de développer ce type d'initiatives.

AXES DE TRAVAIL

- Créer des conciergeries de quartier, intégrant des services à la personne (petits travaux, petits services, etc.). Selon les sites, étudier la présence, au sein des conciergeries, des bailleurs sociaux, des MDML, de la CAF, etc., pour des actions « d'aller-vers ».
- Capitaliser sur les expériences de portage de locaux commerciaux et d'activités en rez-de-chaussée, pour faciliter l'implantation d'activités et de services répondant aux besoins d'animation et de proximité.

- Expérimenter la mise en place de Bail réel solidaire d'activité pour développer les activités économiques de proximité.
- Expérimenter des lieux d'hybridation entre espaces partagés, services publics et vie associative afin de proposer, dans les quartiers, des lieux d'animation et de ressources.
- Sachant qu'une taille critique d'opération conditionne aussi la mise en place de tiers lieux (à minima 50 logements), étudier la possibilité d'une mise à disposition de ce type d'espace pour plusieurs résidences proches sur un même quartier.

ACTEURS ASSOCIÉS

Promoteurs / Bailleurs sociaux / Métropole, communes / SEM / Acteurs économiques / Habitants / Associations / Comités de quartier / Centres sociaux / Urbanistes / Fablab

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court à moyen terme

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- « Les rues du développement durable » à Saint-Étienne
- Le projet de l'Autre Soie qui intègre 3 % de tiers lieux
- Le projet de Vénissieux Grand Parilly, nouveau quartier qui intègre un tiers-lieux Récipro-cité d'environ 130 m² financé par les différents promoteurs à hauteur

de 1€ par m² SDP développé sur leur lot.

- Le NEC : ce tiers lieu numérique et inclusif mêle activités numériques et e-sport. Il propose des expériences collectives à forte valeur éducative et émotionnelle : espace de gaming encadré et responsable, accompagnement scolaire, buvette, fablab tech, low-tech et initiation numérique. Des activités sont menées spécifiquement pour les adultes et les seniors afin de favoriser la mixité des publics en rendant le numérique accessible à tous. Il est animé et géré par Synergie Family, à Vaulx-en-Velin.
- L'étude « Mille Lieux », réalisée par le Lab Chronos & Ouishare, financée par la Banque des territoires pour éclairer les impacts des tiers lieux.
- « Lulu dans ma rue » est une conciergerie de quartier, implantée à Lyon : besoin d'un service de bricolage ou de ménage ? elle met en relation les habitants en quête de service avec des lulus, des travailleurs indépendants de proximité, formés par l'entreprise solidaire.

Proposition n°19

FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE ET LA QUALITÉ DE VIE COLLECTIVE PAR LA PLURALITÉ DES HABITATS, DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT ET DES USAGES

 Résidence / Opération

Segment de marché : parc privé et parc social

OBJECTIFS

La ville puise sa richesse de la diversité et de la complémentarité des fonctions, des usages, des populations et des opportunités qu'elle abrite. Les habitants sont attachés aux principes de mixité sociale et fonctionnelle. Ils déplorent le manque de mixité sociale, d'équipements, d'activités économiques et de commerces dans certains quartiers. Les différences territoriales sont mises en exergue et critiquées par les habitants enquêtés quand elles se traduisent par le sentiment de vivre dans un quartier défavorisé et de ne pas pouvoir aller vivre ailleurs ; ou par la crainte d'être progressivement évincé d'un quartier populaire en cours de gentrification.

La diversité des fonctions, des formes d'habitats et des habitants sur l'ensemble du territoire de

la métropole lyonnaise reste un enjeu et une préoccupation pour réduire la perception et le vécu d'une ségrégation socio-résidentielle en fonction des origines et des niveaux de revenus.

AXES DE TRAVAIL

- Pour répondre à l'enjeu du logement pour tous, veiller à garantir une pluralité des typologies de logement dans les programmes neufs et prévenir la division excessive des logements dans le parc existant.
- Poursuivre le développement d'une diversité d'habitats et le rééquilibrage territorial de l'offre d'habitat social pour que cette offre locative soit accessible et disponible sur l'ensemble du territoire, dans toutes les communes et quartiers.
- Travailler la question de la place des seniors et le lien intergénérationnel dans les

nouvelles opérations à proximité d'aménités adaptées.

- Réaliser des enquêtes sociologiques sur les nouveaux modes de vie pour adapter l'offre d'habitat aux évolutions sociétales.

ACTEURS ASSOCIÉS

Promoteurs / Bailleurs sociaux / Métropole, communes / Architectes / Syndics

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Court et moyen termes

RÉFÉRENCES / BENCHMARK

- Habitat intergénérationnel / Colocations à projets solidaires

DANS LE PLU-H, des "Secteurs de taille minimale des logements (STML)" sont inscrits.

Face au constat de la multiplication de la production de logements de taille petite ou moyenne, au détriment de la construction de grands logements permettant d'accueillir des familles, le PLU-H a déjà identifié sur quelques communes (Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Vénissieux), des secteurs ciblés dans lesquels les programmes de logements neufs doivent comporter une proportion, définie au cas par cas, de logements présentant une taille minimale.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU-H adoptée le 21 novembre 2022, des STML s'appliquent désormais également aux bâtiments existants dans des communes ayant souhaité mettre en place l'outil (Lyon, Villeurbanne, Caluire, Écully, Vaulx-en-Velin). Ceci permet d'éviter les découpages lors du réaménagement des bâtiments et donc la surproduction de petits logements, au détriment de logements familiaux. C'est également un outil pour lutter contre l'habitat indigne.

Proposition n°20**UN COMITÉ DE SUIVI POUR METTRE EN ŒUVRE
LES PROPOSITIONS DU LIVRE BLANC DE L'HABITAT** **Agglomération****OBJECTIFS**

Les travaux collaboratifs réalisés dans le cadre de l'élaboration du présent livre blanc de l'habitat constituent une photographie de la réalité vécue par les habitants. Ils ont permis de collecter et qualifier leurs attentes. Complétés par les retours des professionnels, ces éléments ont débouché sur l'élaboration des 19 propositions développées précédemment dans ce document.

Le travail ne peut s'arrêter là, il constitue au contraire un démarrage, une première étape. La méthodologie adoptée a permis d'enrichir les liens de travail entre la collectivité, ses habitants et ses partenaires. Il s'agit de capitaliser les outils de collaboration utilisés, de profiter de l'élan créé pour mettre en œuvre les propositions. Cette 20^e proposition se distingue des précédentes en ceci qu'elle

concerne la gouvernance des actions du livre blanc. Elle est donc transverse à toutes les autres propositions.

AXES DE TRAVAIL

- Mettre en place un comité de suivi du Livre Blanc de l'Habitat composé des représentants de la Métropole et de ses partenaires professionnels impliqués dans son élaboration (élargis à d'autres partenaires le cas échéant), comité piloté par la Métropole.
- Créer les conditions du maintien de la contribution des habitants aux travaux du comité de suivi du livre blanc de l'habitat. Cette contribution est à construire dans le cadre de lieux d'expression des habitants déjà existants :
 - > Le conseil de développement (CDD), en particulier sur les axes 1 et 3

> Le groupe d'évaluation et de participation pour l'inclusion (GEPI, instance usagers qui suit le Projet Métropolitain des Solidarités), en particulier sur l'axe 2

> Le cas échéant, au sein des instances de participation des habitants mises en place dans le cadre du PLAID

- Mettre en place, au moins une fois par an, un temps de partage des travaux du livre blanc entre le comité de suivi, le CDD et le GEPI

ACTEURS ASSOCIÉS

Métropole / Communes / Professionnels partenaires de la Métropole / Conseil de développement de la Métropole / GEPI / PLAID

**TEMPORALITÉ DE MISE
EN ŒUVRE**

Court terme

Cette démarche a été pilotée par la Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon, avec l'appui de l'Agence Grand Public, de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et des équipes de la Délégation Urbanisme et Mobilités de la Métropole.

ONT PARTICIPÉ À LA CO-CONSTRUCTION DU LIVRE BLANC DE L'HABITAT

- **Alexandre Allemand**, architecte
- **Elodie Aucourt**, directrice générale, Alliade Habitat
- **Morgane Bénard**, directrice construction, Altaréa Cogédim
- **Elsa Bernard**, architecte, Insolites Architectures
- **Sarah Bigot**, conseillère, Ordre des architectes
- **Mathieu Blot**, directeur général, Nexity
- **Bruno Bondarenko**, architecte
- **Nicolas Boni**, directeur commercial, Altaréa Cogédim
- **Arnaud Bourrel**, référent renouvellement urbain, SERL
- **Bérangère Bouvier**, directrice régionale Auvergne-Rhône-Alpes, Bouygues Immobilier. Représentante de la Fédération des Promoteurs Immobiliers
- **Anne Canova**, directrice régionale Auvergne-Rhône-Alpes, CDC Habitat
- **Vincent Cristia**, directeur général, Lyon Métropole Habitat
- **Stéphanie David**, architecte, Agence Amas
- **Clémence Chastan**, responsable développement immobilier, Linkcity
- **Joris Duquoc**, directeur régional, Linkcity
- **Frédérique Dumas**, directrice pôle produit, Cogédim
- **Julien Duret**, directeur développement, Linkcity et président de l'association AMO
- **Arnaud Emery**, directeur des grands projets, Nexity
- **Jean-Noël Freixinos**, directeur général, GrandLyon Habitat
- **Jérôme Herail**, directeur du développement régional, Cogédim
- **Philippe Layec**, président, Fédération des Promoteurs Immobiliers
- **Roberto Lopez**, responsable du développement, UTEI
- **Vincent Malfère**, directeur général, SERL
- **Frédéric Marchal**, directeur général adjoint Lyon et périphérie, Nexity
- **Laurie Martin**, responsable territoriale, ABC HLM
- **Matthieu Mayer**, directeur régional, Cogédim
- **Romain Petrozzi**, directeur de programmes, Altarea Cogedim
- **Claire Piguet**, Ateliers Lion
- **Céline Reynaud**, directrice générale, Est Métropole Habitat
- **Frédéric Rolland**, directeur de la stratégie patrimoniale et du développement immobilier, Alliade Habitat
- **Gabriel Sibille**, directeur de l'aménagement et de l'habitat durable, Est Métropole Habitat
- **Anne Warsmann**, présidente, ABC HLM
- **Philippe Warsmann**, directeur général, UTEI



Métropole de Lyon
Direction de l'Habitat et du Logement
20 rue du Lac - CS 33569
69505 Lyon Cedex 03
Tél: 04 78 63 40 40
grandlyon.com

MÉTROPOLE

GRAND

LYON