

Projet de Fin d'Etudes (PFE) 2019

Les registres d'innovation pour produire du logement sur des marchés fonciers tendus

Etude de cas de Nantes et Lyon



Source : Bonjour Lyon



Source : Amine Kansoussi

Sur quels registres d'innovation jouent les métropoles pour produire des logements sur des marchés tendus ?

Etude de cas de Nantes et Lyon

**Directeur de recherche
Eric THOMAS**

**Anna PACAUD
Margaux JEGOU**

2019 – 2020

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

Les auteurs de cette recherche ont signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir-faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales de l'UMR 7324 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à exprimer notre gratitude à notre professeur, Mr. Eric Thomas, qui nous a encadré tout au long de ce projet de fin d'étude. Grâce à lui, nous avons pu apprendre beaucoup de notions importantes concernant l'habitat et dont certaines seront fortes utiles pour la suite de notre carrière professionnelle. Nous n'oublions pas le temps qu'il nous a consacré pour ce travail, la justesse de ses critiques ainsi que ses encouragements qui nous ont permis de réaliser cette recherche dans les meilleures conditions.

D'autre part, nous souhaitons remercier notre école Polytech Tours ainsi que son corps professoral pour leur soutien et leur disponibilité tout au long de notre travail de recherche.

Nos remerciements s'adressent également à la ville de Nantes et de Lyon, notamment leur service Habitat et Logement, qui nous a fourni des documents utiles concernant ces deux métropoles.

Un remerciement chaleureux est adressé à l'ensemble des personnes qui nous ont aidés, conseillés dans la réalisation de ce projet de fin d'étude.

SOMMAIRE

I-	Introduction	11
II-	Méthodologie.....	11
III-	Etat de l'art	11
	1- Fonctionnement d'un marché foncier.....	12
	2- Les marchés difficiles	13
	3- Les politiques du logement.....	15
IV-	Problématique.....	16
V-	L'innovation dans le secteur du logement.....	17
	1- Définition générale	17
	2- Innovations de la ville de Lyon	17
	3- Innovations de la ville de Nantes.....	19
	4- Nantes et Lyon : une innovation au service d'une certaine politique sociale.....	19
VI-	Nantes : Fiche identitaire d'une métropole en zone tendue	20
	1- Présentation des caractéristiques socio-démographiques	21
	a) Une population et des ménages de petites tailles en augmentation	21
	b) Une majorité de ménage en résidence principale	24
	c) Parc de logements en constante évolution	24
	2- Les difficultés de Nantes face à la question du logement.....	29
	a) Le PLH et ses grandes orientations.....	30
	3- Les dispositifs et leviers opérationnels pour répondre aux besoins de logement sur la Métropole de Nantes	31
	a) Appliqués pour le parc de logements neufs	31
	b) Appliqués pour le parc de logements existants.....	36
	c) D'autres outils mis en place	37
	4- Des projets innovants dans le parc de logements nantais	41
	a) Innovation architecturale	41
	b) Des opérations de renouvellement urbain emblématiques.....	44
VII-	Lyon: Fiche identitaire d'une métropole en zone tendue	49
	1- Présentation des caractéristiques socio-démographiques	50
	a) Population et ménages.....	50
	b) Les ménages et leur logement.....	53
	c) Parc de logements et marchés immobiliers.....	55
	2- Les difficultés de Lyon face à la question du logement	59

3- Les dispositifs et leviers opérationnels pour répondre aux besoins de logements sur la Métropole de Lyon	61
a) Les opérations à disposition pour les logements sociaux et l'accèsion sociale.....	61
b) Des opérations de renouvellement urbain emblématiques.....	64
VIII- Des métropoles de tailles différentes mais avec des similitudes	70
1- Des quartiers prioritaires présents dans les deux métropoles	73
2- Les objectifs et résultats du PLH de Nantes et du PLU-H de Lyon en quelques chiffres ...	74
a) Des Programmes Local de l'Habitat rédigés différemment.....	74
b) Des objectifs communs concernant le parc neuf.....	74
c) Les objectifs du parc ancien pour lutter contre la vacance et l'insalubrité.....	79
3- Analyse des dispositifs mis en place dans le PLH de Nantes et PLU-H de Lyon.....	80
a) Les dispositifs mis en place à Lyon	81
b) Les dispositifs mis en place à Nantes	81
c) Une majorité de dispositifs communs mais des projets singuliers à Nantes et à Lyon ...	82
IX- Conclusion.....	83

TABLE DES FIGURES

Figure 1: Construction du Musée des Confluences, 2014, Source : Tabula rasa	18
Figure 2 : Carte de la Métropole de Nantes, Source : Nantesmétropole.fr	20
Figure 3 : Croissance démographique de la Métropole Nantaise, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.23	21
Figure 4 : Evolution des cadres à Nantes, Source: PLH (2019-2025), vol 1 , page.40.....	21
Figure 5: Taille moyenne des ménages nantais, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.38	22
Figure 6 : Ménages nantais, selon leur profils résidentiels, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.38	22
Figure 7 : Structure de la population Nantaise, source PLH (2019-2025), vol 1 , page.34	23
Figure 8 : Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise, Source : PLH (2019- 2025), vol 1 , page.34.....	24
Figure 9 : Les résidences principales 2013 à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.47	25
Figure 10 : Diagnostic performance énergétique des logements sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50	26
Figure 11: Nombre de logements nantais du parc privé potentiellement indigne, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50	26
Figure 12 : Répartition des logements sociaux, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.61	27
Figure 13: Les logements mis en chantier à Nantes depuis 2004, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.83	28
Figure 14 : Prix moyen des appartements neufs à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.121	29
Figure 15 : Objectifs construction neuve sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.8.....	30
Figure 16 : Objectifs amélioration du parc existant sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.5.	30
Figure 17: Objectifs logements PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.199.	32
Figure 18 : Contenu de la charte de bonnes pratiques, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018.....	33
Figure 19 : Vente de logements anciens par les bailleurs sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.114	34
Figure 20 : Expérimentation PLH, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018	35
Figure 21: Fiche Action n°4 PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.179.....	36
Figure 22: Localisation des ZAC à dominante Habitat sur Nantes, Source : PLH Nantes (2019- 2025), vol 1 , page.89.....	38
Figure 23 : Une maison imprimée en 3D à Nantes, Source : Aphadolie (2017), BâtiPrint : Une maison imprimée en 3D à Nantes	41
Figure 24 : Nantes : Wood Stock, la maison en bois de demain pour faire face au mal logement ,Source : Carpentier (2017)	42
Figure 25 : IGLOO 2 : Un toit et un emploi, Source : Ville de Nantes, 2018	43
Figure 26 : Les sites habitat participatif identifiés, Source : PLH Nantes (2019-2025), p.130	43
Figure 27 : Des opérations de renouvellement urbain emblématiques, Source PLH Nantes.....	45
Figure 28 : Le Nouveau Malakoff (Orange), Source : Nantes Métropole Aménagement: Le nouveau Malakoff.....	46
Figure 29 : Localisation du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue.....	47
Figure 30 : Les Axes d'aménagement du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue....	47
Figure 31: La Métropole de Lyon, Source : Lyon Métropole Habitat, 2018	49

Figure 32 : Courbe de la population de la Métropole de Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page. 444.....	50
Figure 33: Les objectifs démographiques du SCOT de Lyon, Source : Document d'orientation et d'objectifs, SCOT 2030.....	51
Figure 34 : Evolution de la catégorie socio-professionnelle à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.446	51
Figure 35: Composition familiale des ménages de la Métropole de Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.450	52
Figure 36 : Population de la Métropole de Lyon par tranche d'âge, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.453	53
Figure 37: Evolution de la part et du nombre de ménages à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.456	53
Figure 38 : Statuts d'occupation par bassin de vie à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.456	54
Figure 39: Les ménages propriétaires et locataires du parc privé à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.458	54
Figure 40 : Evolution du parc de logements à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.479	55
Figure 41 : Type de logements occupés par les ménages en 2012, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.480	56
Figure 42: Répartition territoriale des situations de mal logement à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.490	57
Figure 43 : Evolution des prix immobiliers à Lyon, Source : Baromètre LPI SeLogger, Septembre 2019.....	58
Figure 44: Niveau de loyers médians au m², Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.512	58
Figure 45: Sites d'intervention NPNRU, Source : Grand Lyon, dossier de presse, 2019, p. 7	65
Figure 46 : La Duchère à Lyon , Source : GpvLyonDuchère, 2016	66
Figure 47 : La Duchère à Lyon, Source : GpvLyonDuchère, 2016	67
Figure 48: Vaulx-en-Velin, Source : GpvVaulxenVelin, 2019.....	68
Figure 49 : Vaulx-en-Velin, Source : GpvVaulxenVelin, 2019.....	69
Figure 50 : Grille de comparaison basée sur le PLH de Nantes et le PLU-H de Lyon.....	71
Figure 51: Taux de progression du parc de logements des 15 métropoles en France entre 2008 et 2013, Source PLH de Nantes	72
Figure 52 : Quartiers prioritaires à Lyon, Source : PLUH Lyon, la géographie prioritaire, p.541	73
Figure 53: Quartiers prioritaires à Nantes, Source; Ville de Nantes	73
Figure 54 : Evolution des rythmes de croissance des 22 métropoles en France, Source : PLH Nantes 2019-2025 vol 1, page 45.....	75
Figure 55: Tableau regroupant les dispositifs communs ainsi que certains outils et innovations mis en place pour Nantes et Lyon.....	80

LISTE DES ABREVIATIONS

AFLA : Agence Foncière de Loire-Atlantique
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
BBC : Bâtiment Basse Consommation
BIM : Building Information Modeling
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CFF : Crédit Foncier de France
CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
ENL : Enquête Nationale pour le Logement
ER : Emplacements Réservés
ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat
HLM : Habitation à Loyer Modéré
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH : Office Public de l'Habitat
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAF : Programme d'Action Foncière
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLA : Prêt Locatif Aidé
PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Programme Local d'Urbanisme
PLU-H : Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat
PNRU : Programme National de Renouvellement Urbain
PUPAL : Plan d'Urgence pour l'Accès au Logement
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RNHCP : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif
RSA : Revenu de Solidarité Active
SACVEL : Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SEM : Société d'Economie Mixte
SMS : Secteur de Mixité Sociale
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
STML : Secteur de Taille Minimale de Logement
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

I- Introduction

Le logement est l'une des préoccupations principales des ménages en France. De nombreux ménages ne trouvent pas sur le territoire un logement de qualité adapté à leurs besoins, à leur mobilité ou à leur pouvoir d'achat. Le logement est en effet un bien complexe, où des contraintes économiques, sociales, environnementales, urbanistiques et politiques existent. Depuis une trentaine d'années, de nombreux rapports alertent sur l'ampleur et l'acuité des problèmes de logement : difficultés à trouver un logement, coût du logement, inégalités territoriales et sociales, qualité et adaptation du logement...

La demande en terme de logement, qui est difficile à appréhender, reflète des évolutions démographiques, sociétales qui se traduisent par une grande variété de prix immobiliers. En effet, il existe de fortes diversités territoriales en matière de logement. Nous pouvons distinguer les zones tendues où l'on ne construit pas assez au regard des besoins, les zones intermédiaires où il peut exister des problèmes d'accès au logement pour les catégories sociales et ménages les plus pauvres et les zones détendues où le nombre de logements existants suffit à répondre à la demande et où souvent tout logement supplémentaire se traduit par un logement vacant. Face à ces fortes diversités territoriales et pour répondre aux besoins des ménages, différentes innovations ainsi que plusieurs dispositifs et leviers ont été mis en place. L'objectif de ce travail est d'analyser les innovations mises en place au sein des métropoles en zone tendue pour produire des logements.

Après avoir énoncé notre méthodologie, nous allons dans une première partie présenter notre état de l'art en expliquant les termes de notre sujet d'étude, nos deux hypothèses ainsi que la problématique que nous avons choisi de traiter. La deuxième partie traitera les innovations ainsi que les différents dispositifs mis en place dans le secteur du logement à travers deux études de cas : Nantes et Lyon.

II- Méthodologie

Durant cette recherche exploratoire, nous avons étudié deux métropoles françaises qui sont Nantes et Lyon. Notre travail a donc été basé sur une comparaison des différents dispositifs appliqués dans chacune des métropoles. Pour cela, notre recherche s'est effectuée à partir de publications récentes : ouvrages, documents Internet, articles scientifiques, discours politiques. Une analyse complète du Programme Local de l'Habitat de Nantes et du Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat de Lyon a également permis de récolter de nombreuses données.

III- Etat de l'art

Au cours de ces deux dernières décennies, la France a connu un développement contrasté de son territoire en terme de logement. Des zones tendues et détendues sont apparues au sein desquelles il existerait un décalage important entre les besoins des ménages en logement et les logements disponibles (Gimat et Mondain, 2018). Des tensions sont alors présentes sur le marché immobilier local entre la demande et l'offre de logements. De plus, face à ce contexte local difficile, l'Etat et les collectivités locales se désengagent ce qui conduit les acteurs du logement à produire davantage de logements en innovant (Degioanni et Véran, 2014). En effet, depuis 2005, l'intervention de l'Etat ne cesse de diminuer, au point que l'on peut parler de désengagement (Lehoux, 2013).

Durant cette revue de littérature nous allons étudier le fonctionnement d'un marché foncier puis définir ce qu'est un marché difficile et les conséquences qu'il engendre. Nous analyserons ensuite les politiques de logements qui ont été mises en place sur le territoire français. Cette revue de littérature nous guidera à notre problématique et nos hypothèses.

1- Fonctionnement d'un marché foncier

Jusqu'à présent, le sol est la matière première encore indispensable à la construction de logement (Auger, 2004). Malgré son aspect technique, le sol est également une valeur économique à caractère patrimonial. Cette valeur est susceptible de connaître de multiples fluctuations. "En vue de son utilisation, il s'achète, se vend et parfois, dans la perspective de profits ultérieurs, il se capitalise" (Auger, 2004, p.51). La question foncière constitue alors un élément important de la politique de logement (Levasseur, 2013). Pour comprendre le fonctionnement du marché immobilier, il est primordiale d'analyser le fonctionnement du marché foncier.

En effet, si le prix du terrain augmente, celui des logements aussi, puisque le foncier est une composante du coût de production des maisons et des appartements (Levasseur, 2013). Cependant, la causalité "foncier-immobilier" n'est pas aussi simple que ça. Dans certains cas, elle peut être inversée allant de "l'immobilier vers le foncier", un prix de l'immobilier élevé augmentant la charge foncière que le promoteur peut supporter pour rentabiliser l'opération immobilière (Levasseur, 2013).

Lorsqu'un aménageur ou un promoteur s'apprête à acheter un terrain pour se lancer dans un projet de construction, il commence à faire un "compte à rebours". En économie foncière, le compte à rebours constitue le mécanisme-clé par lequel le prix de l'immobilier et le prix du foncier sont liés (Levasseur, 2013). Il n'est rien d'autre que le bilan prévisionnel de l'opération envisagée sur le terrain que l'opérateur s'apprête à acheter. Il vise alors à évaluer la faisabilité de l'opération, des coûts de sa mise en œuvre et donc par déduction, le prix demandé du terrain. Ce mécanisme permet alors de mettre en évidence un effet de levier et un effet de cliquet et donc l'existence de cycles immobiliers et fonciers qui ne sont pas nécessairement synchronisés (Levasseur, 2013). On parle d'effet de levier lorsqu'on observe une phase ascendante du cycle, c'est à dire que la hausse du prix du foncier est plus ample que celle de l'immobilier. L'effet de cliquet quant à lui s'emploie en phase descendante. La baisse des prix de l'immobilier ne se répercute pas immédiatement sur les prix fonciers car les propriétaires fonciers acceptent rarement une baisse de leur prix de terrain. "Le marché foncier apparaît alors comme un marché spécifique où le prix est le résultat d'un jeu complexe d'acteurs qui altère la logique du compte à rebours" (Levasseur, 2013, p.368).

Le jeu de chacun des acteurs aux intérêts différents voire opposés est déterminant dans le fonctionnement du marché foncier. Cette production de logements dépend de quatre acteurs principaux : les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, les particuliers et les collectivités territoriales (Coulondre et Lefebvre, 2018). Au sein des acteurs publics on retrouve trois principaux acteurs. L'Office Public de l'Habitat (OPH), l'Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH), et les Sociétés d'Economie Mixte immobilière (SEM). Quant aux acteurs privés, ce sont les particuliers ou promoteurs immobiliers qui régissent l'accession. Ces différents acteurs ont tous des rapports différents au marché foncier (Levasseur, 2013). Par exemple, le promoteur fonctionne sans réserve. Le foncier est généralement acquis lorsque la faisabilité technique et financière de l'opération est établie. Pour compenser un coût du foncier élevé, le promoteur ne peut envisager de réduire sa marge. En effet, elle représente son intérêt d'agir et conditionne également le financement du projet par les banques. Le cas du logement social est beaucoup plus contraint car le prix de sortie des logements est limité par les plafonds de loyers fixés selon le type de logement. Contrairement au promoteur, le bailleur social ne peut pas jouer sur le prix de sortie du logement. Dans les zones à forte pression, il

Il y a donc nécessité pour les collectivités à subventionner l'opération voire de prendre en charge les coûts du foncier (Levasseur, 2013). Sinon les bailleurs devront recourir à d'autres stratégies telles que l'achat en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans les zones où il existe une obligation de création de logements sociaux dans tous les programmes de logements neufs (20% de logements sociaux). Dans ce jeu d'acteurs, interviennent également les collectivités qui ont le pouvoir de réglementer et limiter les usages du sol (Bonneval et Pollard, 2017). Elles contribuent à créer de la valeur du terrain mais également d'attirer la population sur des secteurs pas forcément attractifs. Un projet va alors se concrétiser lorsqu'il y aura un accord entre les différents acteurs du logement (Levasseur, 2013). Sur un marché tendu par exemple, celui qui arrivera à obtenir un terrain sera le plus offrant. Généralement cela correspond au promoteur qui aura pris le risque de proposer le prix le plus élevé. Cependant, sur certains projets de logement, la partie privée ne peut faire face à l'intérêt général. Une coopération est alors nécessaire entre les différents partis (Bonneval et Pollard, 2017).

2- Les marchés difficiles

Pour faire face à l'augmentation des loyers et identifier les tensions du marché immobilier locatif en France, le territoire français a été découpé en cinq zones : A bis, A, B1, B2 et C allant de la zone la plus tendue à la plus détendue. Certains marchés locaux du logement sont considérés comme tendus. Une zone tendue est une zone au sein de laquelle il existerait un décalage important entre les besoins des ménages en logements et les logements qui y sont effectivement disponibles (Gimat et Mondain, 2018). A l'inverse, une zone est dite détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements mais avec une vacance élevée. Didier Cornuel, professeur d'économie immobilière, tient à dire qu'il n'existe pas de zone particulièrement tendues en France et que cette appréciation résulte d'une confusion entre les notions de zones tendues et zones chères. On ne parle donc pas de tension mais plutôt d'équilibre. On parle de dynamique des prix et des quantités c'est à dire un excès d'offre ou un excès de demande. Ce professeur souhaite insister sur le fait qu'il n'y a donc pas de zones tendues mais en revanche des zones détendues, en sur-offre. Cette situation du marché du logement reflète un taux de vacance élevé. Bernard Coloos évoque que dans ces zones, le nombre de logements existants suffit largement à répondre à la demande, et où souvent, « tout logement supplémentaire se traduit, s'il n'est pas bien positionné, par un logement vacant ». Les logements vacants sont présents car ils ne répondent plus aux besoins et nécessitent une adaptation ou une requalification (Coloos, 2011). Par exemple, la ville de Marseille est située dans une zone tendue et présente beaucoup d'offres de mauvaises qualités.

Pour comprendre ce phénomène de zone tendue et détendue nous allons développer dans cette partie les caractéristiques du marché du logement. Ce marché est assez simple à comprendre. Il est constitué de l'offre qui correspond aux bâtiments existants ou en construction et la demande qui représente les personnes résidant en France. La demande ne concerne pas les personnes individuelles mais s'exprime sous la forme des ménages (Cornuel, 2018). Le marché immobilier résidentiel français est caractérisé par une croissance de l'offre insuffisante au regard de celle du nombre de ménages (Bouveret et al, 2010).

Cette offre insuffisante peut s'expliquer par une augmentation de la demande de logements qui découle de la croissance de la population et de celle du nombre des ménages. Cette augmentation s'explique par un changement structurel de notre société. En effet, il y a eu un accroissement des ménages ne comprenant qu'une seule personne. Ce phénomène est dû à plusieurs causes : départ plus précoce du foyer familial, taux de divorce plus élevé, effet d'une population vieillissante donc plus grand nombre de personnes âgées seules et indépendantes, etc (Bouveret et al, 2010). La structure des ménages a évolué suivant des tendances. On s'est éloigné du ménage traditionnel formé d'un couple marié et du noyau familial pour se diriger vers une plus grande proportion de ménages

composés de personnes seules, de pères et mères seuls et de personnes âgées. Le nombre de mariages est tombé de 417 000 en 1972 à 276 000 en 1992 (Bouveret, 2010). Le taux de mariage a diminué tandis que le taux de divorce a augmenté dans les années 80 selon Central Statistical Office. Le niveau de la demande de logement est alors une fonction de variables démographiques et sociales. Selon Marc Kleinman, ce niveau de demande est également une fonction de variables économiques. La croissance du revenu et sa distribution ainsi que le chômage et l'inflation impactent également les ménages.

Le déséquilibre structurel du marché immobilier s'explique ainsi par une croissance du nombre des ménages mais aussi par d'autres causes. L'insuffisance des capacités de production ainsi que les délais de construction sont une des causes limitant l'offre de logements notamment dans les marchés tendus. Selon l'enquête de conjoncture de l'INSEE, 61% des entreprises du bâtiment rencontrent des difficultés de recrutement. De plus, les délais de constructions importantes rendent plus difficile l'ajustement de l'offre aux fluctuations de la demande. Ce problème d'offre dépend également de façon plus global : du territoire. En effet, il reste plus facile de se loger dans des villes de provinces qu'en région parisienne. On retrouve ainsi des fortes disparités territoriales témoignant de l'importance qu'il faut attacher là où le marché est cher, à mettre à disposition des ménages à revenus modestes et moyen une offre à prix réglementés (Driant, 2011). Cette situation doit ainsi beaucoup à la question foncière qui montre un manque de terrain pour construire et à l'organisation de l'articulation entre le logement et l'urbanisme. Ce problème d'offre est ainsi lié à une affaire de programme locaux d'urbanisme et de décision politique (Driant, 2011).

De plus, la spéculation immobilière est une raison pour laquelle l'offre est insuffisante. Elle a pour objet d'investir dans des biens immobiliers ou des actifs immobiliers, puis de les revendre ultérieurement en réalisant une forte plus-value. La spéculation a nourri le développement immobilier et conduit à des crises graves chaque fois que la bulle éclatait. Il en est ainsi parce que l'immobilier est un actif patrimonial réel dont l'offre, à un instant donné, est physiquement limitée, si bien qu'en période d'abondance de liquidités, donc aussi de risque inflationniste, son prix tend naturellement à augmenter (Gougeon, 2010). Afin de limiter cette spéculation immobilière, il faut avant tout réguler les prix et rendre l'immobilier plus abordable à l'achat comme à la location.

Le désengagement de l'Etat n'arrange pas la situation concernant le manque d'offre. Celui-ci a été fortement marqué concernant le secteur du logement social. L'Etat a diminué ses aides pensant que le nombre de ménages n'allait pas augmenter pour les années 2000. De plus, les aides à la pierre constituent l'ensemble des aides accordées par l'Etat destinées à favoriser l'investissement immobilier. Depuis plusieurs années, ces aides sont en constante diminution. Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I), le Prêt Locatif Social (PLS) sont différentes aides que la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) attribuait. Aujourd'hui, elles subissent différentes évolutions lesquelles venant ainsi confirmer un certain désengagement de l'Etat et des collectivités territoriales (Gerbeau, 2012). Ce désengagement impacte les politiques de logements.

De plus, le rôle des collectivités territoriales ont un impact sur le problème du marché résidentiel français. Aujourd'hui, ce sont elles qui régulent les marchés immobiliers avec des moyens d'actions différents selon la taille de l'agglomération (Bonneval, Pollard, 2017). Une organisation adaptée entre logement et urbanisme est ainsi indispensable pour contrôler l'accès à la propriété foncière et aux droits à bâtir. Les collectivités locales restent des acteurs centraux puisqu'elles orientent les comportements des autres acteurs du logement (Bonneval, Pollard, 2017). Elles interviennent dans la gestion du foncier et dans l'encadrement réglementaire. Par conséquent, les décisions prises impacteront le marché foncier. Les collectivités territoriales ont ainsi une part de responsabilité dans la gestion du foncier et des problèmes de logement qu'elles engendrent sur certains territoires.

3- Les politiques du logement

Pour comprendre ce dysfonctionnement dans le marché du logement français, il est important de revenir sur les années antérieures. Cette partie expliquera alors brièvement les politiques du logement qui ont impacté le territoire français.

A la sortie de la deuxième guerre mondiale, 25% du parc avait subi des dommages. Le territoire français comptait un parc de logement insuffisant avec peu de logement locatif (Wong et Goldblum, 2016). Etant donné le peu d'investissement dans la construction, la seule solution possible était l'intervention obligatoire de l'Etat. Il va donc s'impliquer très fortement dans la construction de logements HLM grâce à la Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC), l'accession à la propriété encadrée par le Crédit Foncier de France (CFF) et par les Sociétés Anonymes de Prêts Immobilier. A partir des années 80, c'est l'incontournable ascension du marché et de la bancarisation du logement. Dès qu'on a produit le nombre de logements suffisants, l'Etat considère que les banques peuvent prendre le relais avec notamment la réforme sur le financement du logement de 1977 dite Barre. On libéralise alors ce qui va engendrer de plus en plus de propriétaires. Depuis les années 90, le logement est redevenu un sujet de préoccupation majeur pour les Français. La forte hausse des prix de l'immobilier alimentée par un déficit de constructions par rapport aux nouveaux besoins, rend difficile le choix d'un lieu d'habitat et l'accession à la propriété. Les politiques du logement sont jugées souvent trop peu visibles et pas assez efficaces face à ces défis considérables (Driant, 2014). Les politiques de logements ont permis petit à petit de résoudre tout ce qui est quantitatif en matière de locatif, HLM et en matière d'accession à la propriété. A cette même période, la question de mettre en place une politique nationale du logement s'est posée. En effet, les territoires deviennent trop différenciés pour avoir une politique nationale. Il existe des marchés tendus, détendus, des zones en reconversion, des villes moyennes, etc. Il est donc difficile d'avoir une politique nationale quand il y a des situations tellement différentes avec des acteurs qui évoluent de façon différente. Aujourd'hui nous sommes toujours dans ce contexte politique mais nous doutons de plus en plus de son efficacité à répondre aux problèmes locaux. Il est ainsi nécessaire de connaître la situation locale pour y répondre.

La question se pose alors : Pourquoi ces politiques de logement ont-elles mal fonctionné ?

Le rapport de la Fondation Abbé Pierre rappelle que le "mal-logement" persiste dans notre pays à un niveau élevé et que la conjonction de la hausse des prix immobiliers avec la fragilité de la situation économique accentue les difficultés d'un nombre de personnes à adapter leur situation de logement (Driant, 2014). Cet état fait que nous n'avons pas réussi à répondre véritablement à ce "mal-logement" car une politique nationale n'est plus à même de remplir cette mission et le logement n'est plus une priorité nationale.

IV- Problématique

C'est donc dans cette double situation, de retrait de l'intervention publique et des difficultés du marché immobilier local, qu'intervient notre problématique : **Sur quels registres d'innovation jouent les métropoles pour produire des logements sur des marchés tendus ?**

Cette problématique nous semble pertinente pour diverses raisons. Plusieurs études ont été faites sur ce sujet, les politiques locales changent au cours du temps et sont différentes d'un territoire à un autre. Il semble donc intéressant de savoir comment les politiques locales agissent par rapport à la situation du marché et quels sont leur moyen d'innovation sur ces marchés tendus. Afin d'avoir une vision large et précise sur ce sujet dans un délai restreint, nous avons décidé d'étudier l'innovation sur deux métropoles aux caractéristiques similaires situées en zone tendue: Nantes et Lyon. Pour répondre à notre problématique nous avons établi par la suite deux hypothèses. Notre étude va donc permettre de valider ou non les hypothèses suivantes :

H1: Les métropoles en zone tendue innovent dans leur production de logement par le biais d'outils d'intervention inscrits dans leur PLH

H2: Les métropoles en zone tendue jouent sur le registre d'innovation architecturale pour produire du logement

Avant d'analyser les dispositifs mis en place dans les deux métropoles, une définition d'innovation va être établie.

V- L'innovation dans le secteur du logement

1- Définition générale

La notion d'innovation renvoie intuitivement à l'idée de nouveauté, de progrès et de changement. L'innovation peut être assimilée à tout changement introduit par un agent quelconque et qui se traduit par une utilisation plus efficace des ressources. En réalité, l'innovation constitue un phénomène multiforme, spécifique et complexe (Hamdouch, no date).

Dans le domaine de l'habitat, l'innovation est un terme qui voit le jour chaque année afin de fournir une offre de logement accessible à tous. Elle se produit dans différents domaines : architecture, politique, service, numérique.

2- Innovations de la ville de Lyon

Lyon, métropole à taille humaine et idéalement située en France et en Europe, est une ville étudiante pleine d'énergie, s'illustrant pour son cadre de vie et son attractivité économique.

L'agglomération de Lyon, considérée comme la deuxième ville française par sa population, dispose aujourd'hui de tous les attributs d'une métropole, c'est à dire d'un ensemble urbain de grande importance, qui exerce des fonctions de commandement, d'organisation et d'impulsion dans les domaines de la politique, de l'économie, de la culture et de l'innovation.

D'après Gérard Collomb, Maire de Lyon, l'innovation, c'est la capacité à expérimenter de nouvelles solutions pour faire face aux défis qui sont ceux de notre époque.

Le Grand Lyon se place en première ligne dans la transformation de l'habitat pour lutter contre le changement climatique. Le projet "Lyon Smart Community" à la Confluence en est un exemple où l'agglomération déploie des technologies intelligentes, aussi bien sur les nouvelles constructions que sur les bâtiments anciens.

De plus, des nouvelles formes d'habitat comme des immeubles intergénérationnels ou des logements modulables sont proposées pour répondre aux évolutions rapides de la société, telles que le vieillissement, le changement des structures familiales ou des modes de vie.

Des dispositifs inédits comme l'aide à l'accession abordable ou le développement de la location à prix maîtrisés sont mis à disposition pour innover en matière de financement.

Innovation architecturale et technique

Le quartier de Confluence à Lyon est un exemple d'innovation architecturale et technique. En effet, il a pour vocation de devenir la vitrine de l'innovation urbaine lyonnaise. Des immeubles résidentiels d'une architecture contemporaine audacieuse sont érigés. Par exemple, nous pouvons citer le musée Confluence, qui a été le plus fréquenté en 2016 en France (hors Paris).



Figure 1: Construction du Musée des Confluences, 2014, Source : Tabula rasa

Avec son aspect de vaisseau futuriste, ce musée a été un projet ambitieux d'un point de vue culturel mais aussi architectural. C'est aujourd'hui l'un des symboles de la ville de Lyon, de la Métropole, du Département du Rhône explique Danielle Chuzeville, Présidente du Département du Rhône.

Un autre projet, nommé BiHome, est un logement pensé pour l'évolution des modes de vie. Il est né d'une volonté de faciliter la cohabitation intergénérationnelle en concevant un logement permettant d'abriter deux ménages : une personne adulte autonome et une personne plus jeune.

Innovation logements sociaux

Parce que l'accès pour tous à un logement décent dans de bonnes conditions est une démarche primordiale pour la ville de Lyon.

Catherine Panassier, Présidente de Grand Lyon Habitat, croit en l'innovation, l'expérimentation et au dialogue permettant de progresser dans l'ensemble des champs d'action qui couvre aujourd'hui un bailleur social : "Le logement social est un service public que nous devons assumer, défendre et faire progresser".

En effet, Grand Lyon Habitat est un organisme public qui s'inscrit dans la longue histoire du logement social. Aujourd'hui, c'est le premier bailleur social sur Lyon intra-muros et il gère plus de 26 000 logements.

De plus, un festival international du logement social s'est mis en place du 4 au 8 juin 2019 dans le but de lancer un appel "pour une société du logement abordable". Cet appel invite à repenser la mise à disposition d'une offre de logements sociaux et abordables dans toutes ses dimensions : foncière, qualité, prix, financement de long terme, services, performances énergétiques... Ce festival vise donc à travers une diversité d'événements, à souligner l'importance de l'accès à un logement décent pour tous, à célébrer une longue tradition d'habitat social, public et coopératif qui doit jouer un rôle central dans la résolution des enjeux présents et à venir (ISHF 2019).

Voici un autre exemple d'innovation en terme de logements sociaux : Mur Porteur. C'est un accélérateur de projets d'innovation sociale pour le logement social dans la Métropole de Lyon. Créé en 2018, il s'appuie sur une alliance originale entre cinq bailleurs sociaux de la Métropole lyonnaise (Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Dynacité, la SACVEL), des partenaires financiers comme la Banque des Territoires et la CRESS Auvergne Rhône-Alpes.

3- Innovations de la ville de Nantes

Nantes, définie comme la 6ème métropole française, se caractérise comme une ville où l'innovation est importante. De nombreux projets innovants ont été mis en avant durant le discours d'ouverture du congrès de l'Union Social pour l'Habitat en 2016, de Johanna Rolland, Maire de Nantes.

Nantes est une ville où l'implication des politiques dans le logement social et l'innovation sont fortes. Durant ce congrès, la question d'innovation était au cœur des débats. Par exemple, la Maire de Nantes a abordé la première charte de relogement qui a été imaginée en partenariat avec les associations de locataires sur le quartier des Dervallières. « L'innovation pour produire des logements sur des marchés difficiles, doit se faire par les bailleurs sociaux puisque ce sont les premiers moteurs d'initiative d'insertion sur la métropole » *Johanna Rolland*. Ils possèdent une capacité à innover dans un monde qui change rapidement face à la question des transitions (numériques, énergétiques, écologiques, démographiques...).

Innovation architecturale et technologique

L'ambition de Nantes sur le logement social est d'en faire une vitrine par sa qualité architecturale et technologique. Les bailleurs sociaux sont parfois en avance en matière d'innovation contrairement au logement privé. Cependant une forte collaboration est entretenue entre les promoteurs et bailleurs est le résultat de grand projet. C'est le cas du projet Bati Print 3D, une imprimante 3D capable de construire une vraie maison de 70m². Ce projet réalisé pour le bailleur social Nantes Métropole Habitat est le résultat des chercheurs de l'Université de Nantes et de partenaires : Bouygues Construction, le CSTB, la SATT... (Nantes Métropole Logement et Habitat, 2016)

Durant ce 77ème congrès de l'Union sociale pour l'habitat, l'accent était mis sur les innovations sociales et environnementales. Pendant ces quelques jours, les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, élus, professionnels) étaient réunis afin de partager leurs expériences et projets. En plus du congrès s'est ajouté le salon H'Expo présentant les projets innovants du monde HLM, à travers un pavillon des innovations et un village de startup (Nantes Métropole Logement et Habitat, 2016). 5 projets locaux ont été présentés pendant l'exposition :

- BatiPrint
- Nantes Métropole Habitat chauffe ses appartements avec nos ordinateurs
- A Orvault, des logements sur mesure pour les seniors
- A Carquefou, des logements sans chauffage ou presque
- Sur l'île de Nantes, une réponse au mal logement

4- Nantes et Lyon : une innovation au service d'une certaine politique sociale

Pour répondre aux besoins en logement et fournir une offre de logement accessible à tous, les métropoles doivent mettre en place des solutions innovantes. Pour le cas de Nantes et Lyon, l'innovation intervient dans différents domaines comme l'architecture, la politique, la technologie, ainsi qu'à travers des dispositifs énoncés dans le PLH. De façon générale, l'innovation est au service d'une certaine politique sociale. En effet, pour les deux métropoles les priorités tournent autour des logements sociaux et de l'accession sociale.

VI- Nantes : Fiche identitaire d'une métropole en zone tendue

Nantes se situe dans la Région Pays de la Loire qui comptabilise désormais d'après l'INSEE 3,71 millions d'habitants. Cette région se classe à la 8ème place des régions françaises pour son nombre d'habitants et en 3ème place pour les régions en forte croissance (PLH Nantes vol 1, p.23). La Métropole de Nantes compte 638 931 habitants et 24 communes.

Avec une croissance démographique annuelle de +1,2 % par an entre 2009 et 2014, Nantes Métropole constitue la 4ème croissance démographique des métropoles en France. En cinq ans, la Métropole a accueilli 42 850 nouveaux habitants. Cette évolution significative est en partie due à la forte attractivité de la ville. 12 communes de l'agglomération nantaise ont aussi vu leur population augmenter d'au moins 1 000 nouveaux habitants sur cette même période (Vidotto, 2018).

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'une croissance économique positive de 1,24 % par an, constituant la 3ème plus forte croissance de l'emploi en France (PLH Nantes vol 1, p.22).

Cette augmentation s'explique par diverses raisons: cadre de vie favorable bordé par la Loire et l'Erdre, ville de culture et d'histoire, de nouveaux projets immobiliers attractifs, des projets urbains à grande échelle comme le quartier de l'Ile de Nantes qui voit les constructions se multiplier.

De plus, les villes de l'agglomération nantaise sont de plus en plus convoitées. Ces villes séduisent grâce à leur cadre de vie agréable et aux projets urbains qui s'y développent. Par exemple, la ville de Rezé prévoit d'accueillir entre 7.000 et 8.000 habitants grâce au projet immobilier appelé "Pirmil-les-Isles".



Figure 2 : Carte de la Métropole de Nantes, Source : Nantesmétropole.fr

1- Présentation des caractéristiques socio-démographiques

a) Une population et des ménages de petites tailles en augmentation

- Une croissance démographique importante

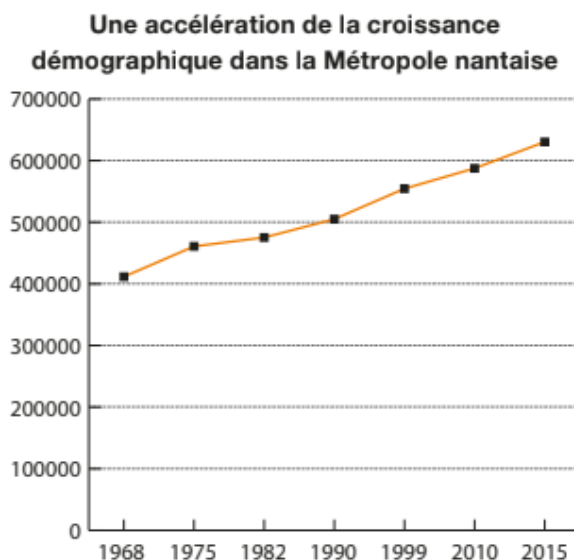


Figure 3 : Croissance démographique de la Métropole Nantaise,
Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.23

La variation annuelle moyenne de la population est positive et continue d'augmenter. Le taux de natalité quant à lui se stabilise à une moyenne de 13% environ (INSEE).

En accord avec le PLH de Nantes 2010-2016, la croissance est conforme avec l'ancien PLH qui optait pour le scénario d'une dynamique démographique renouvelée et un rôle métropolitain réaffirmé dans la croissance de l'aire urbaine. La croissance observée se trouve dans l'ensemble des secteurs du PLH avec un rythme plus fort dans le secteur Nord-Ouest.

Cette forte croissance se définit par des migrations dues à l'attractivité de la métropole. Nantes Métropole se situe au 4ème rang des métropoles (+1,24%) dynamiques en matière d'emploi devant Bordeaux (+1,23%) et derrière Montpellier (+1,72%), Rennes (+1,31%) et Toulouse (+1,30%).

- Une progression des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles supérieures

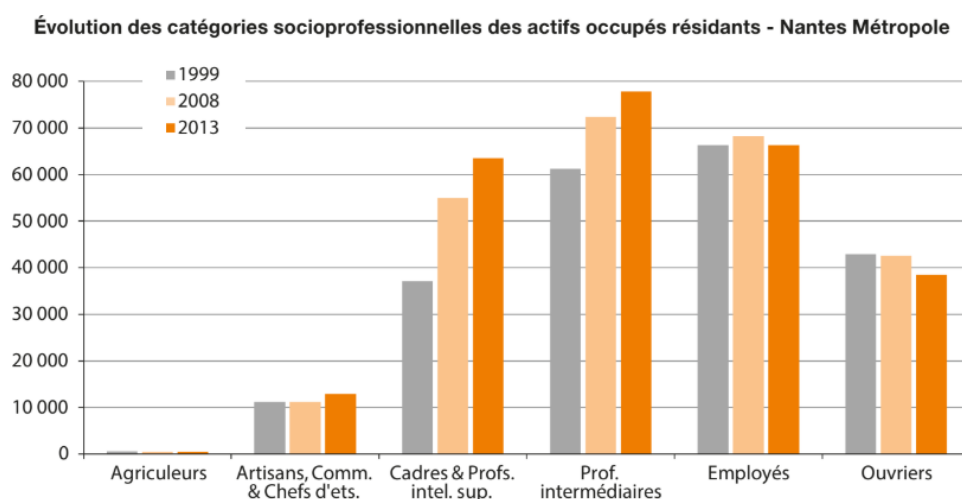


Figure 4 : Evolution des cadres à Nantes, Source: PLH (2019-2025), vol 1 , page.40

L'évolution de la structure socio professionnelle de la Métropole de Nantes, tend à évoluer davantage dans le secteur des professions intermédiaires. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a également davantage progressé.

- Une taille des ménages qui augmente lorsqu'on s'éloigne de la ville-centre

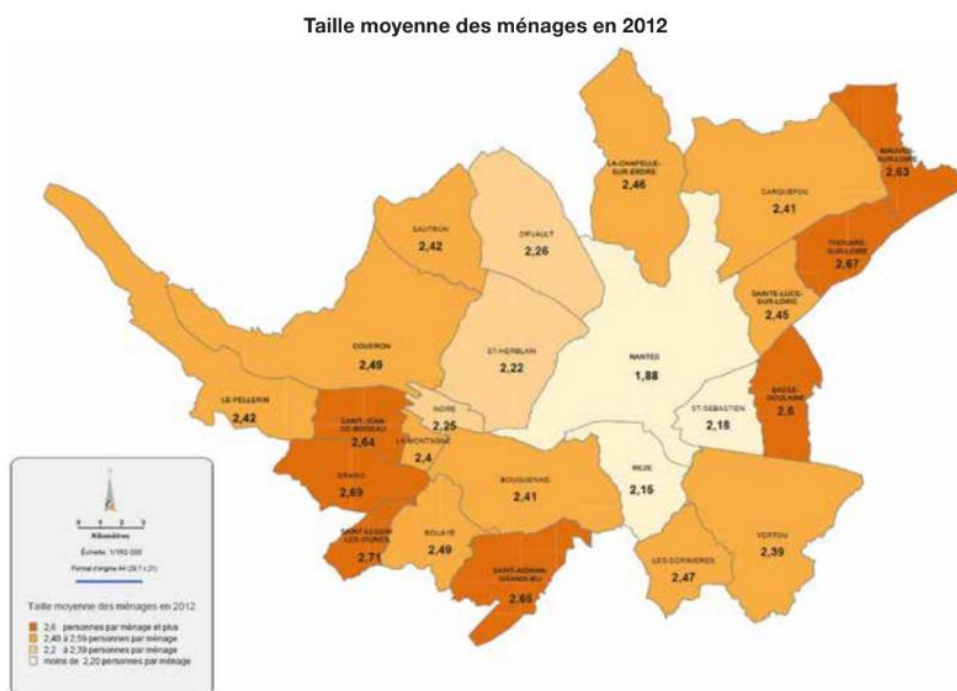


Figure 5: Taille moyenne des ménages nantais, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.38

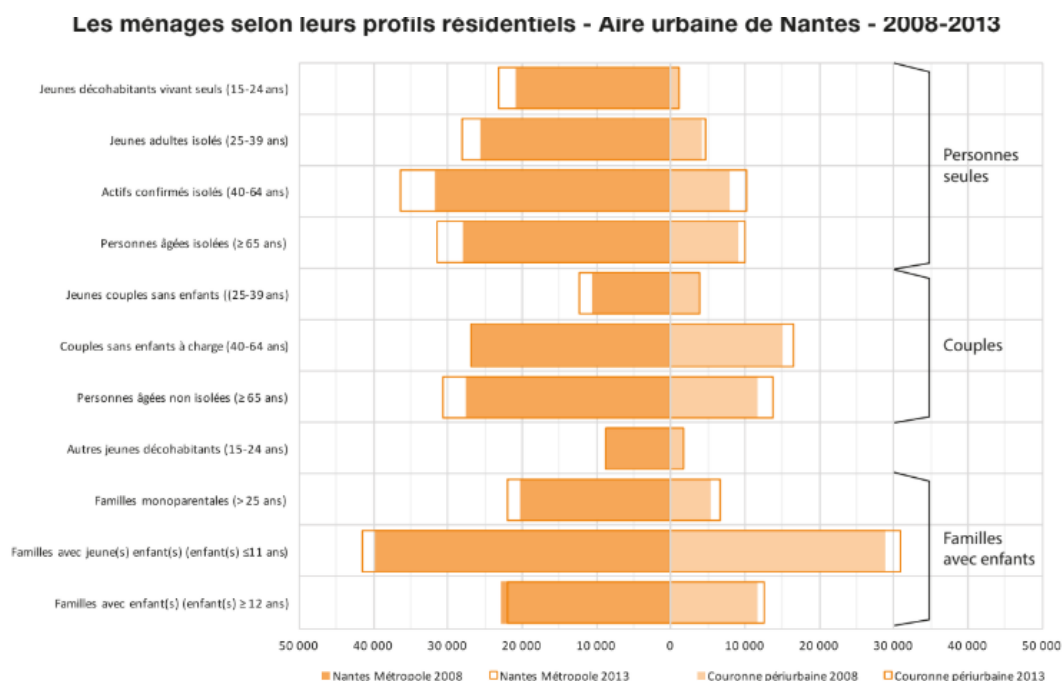


Figure 6 : Ménages nantais, selon leur profils résidentiels, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.38

En 2013, Nantes Métropoles comptait 285 500 ménages soit 2,08 personnes/ménage en moyenne. Les familles sont très présentes mais ce sont les petits ménages qui augmentent davantage.

La taille des ménages diffère entre Nantes centre et ses communes avoisinantes. Nantes se caractérise avec des ménages de taille moyenne (1,88 en 2012) alors que la taille moyenne des ménages des 23 autres communes est de 2,34 personnes (PLH Nantes vol 1, p.38).

Cela s'explique par davantage de personne seule en centre-ville et des familles avec des enfants en périphérie.

- **Une structure de population qui progresse pour toutes les tranches d'âges**

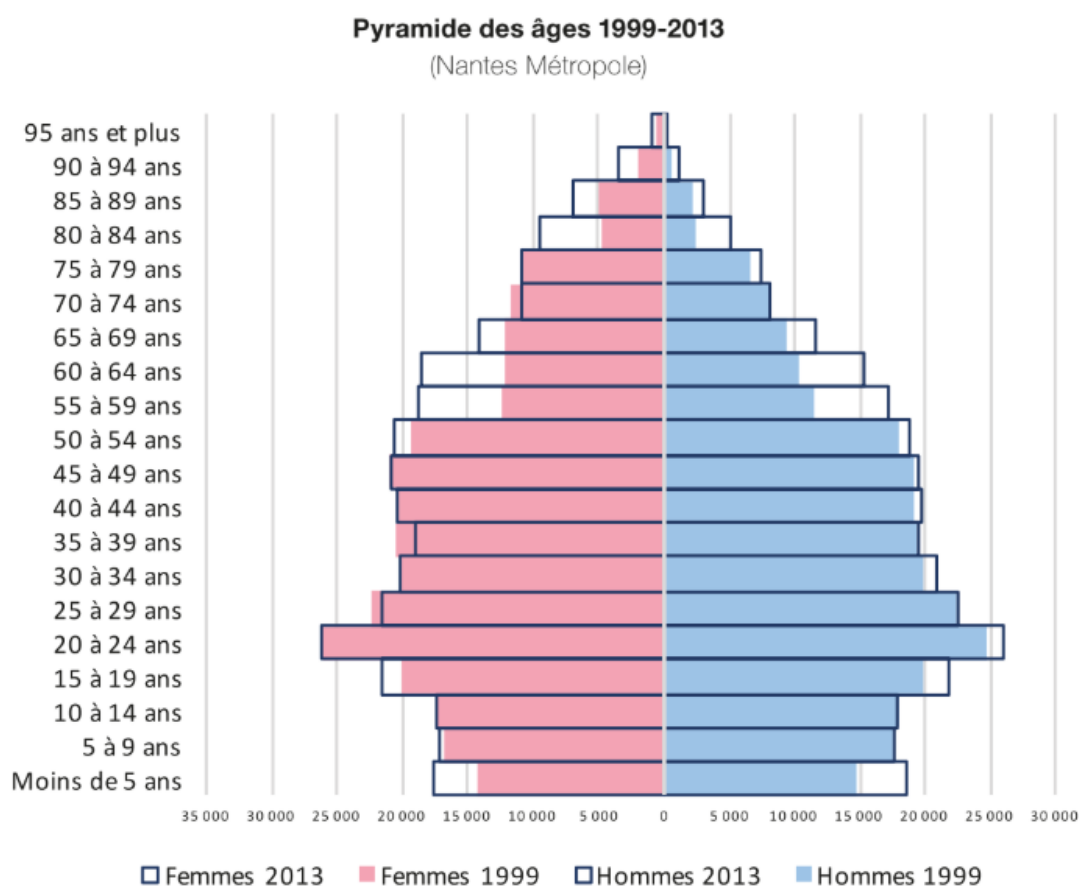


Figure 7 : Structure de la population Nantaise, source PLH (2019-2025), vol 1 , page.34

b) Une majorité de ménage en résidence principale

- **Statut d'occupation des ménages**

Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise

	2009		2013		ÉVOLUTION ANNUELLE
	NOMBRE DE LOGEMENTS		NOMBRE DE LOGEMENTS		
Parc total	289 351		311 602		1,9%
Résidences principales	266 936	92,3%	285 352	91,6%	1,7%
<i>dont propriétaires occupants</i>	142 354	53,3%	149 078	52,2%	1,2%
<i>dont locataires du parc social</i>	47 664	17,9%	50 190	17,6%	1,3%
<i>dont locataires du parc privé</i>	73 488	27,5%	82 875	29,0%	3,1%
<i>dont autres</i>	3 392	1,3%	3 209	1,1%	-1,4%
Résidences secondaires	6 082	2,1%	6 902	2,2%	3,2%
Logements vacants	16 333	5,6%	19 348	6,2%	4,3%

Source : AURAN d'après Filocom

Figure 8 : Les données clés du parc de logement de la métropole nantaise, Source : PLH (2019-2025), vol 1 , page.34

Nantes et sa métropole comporte un ensemble de 159 616 ménages et 311 602 logements en 2013 (PLH Nantes vol 1, p.46).

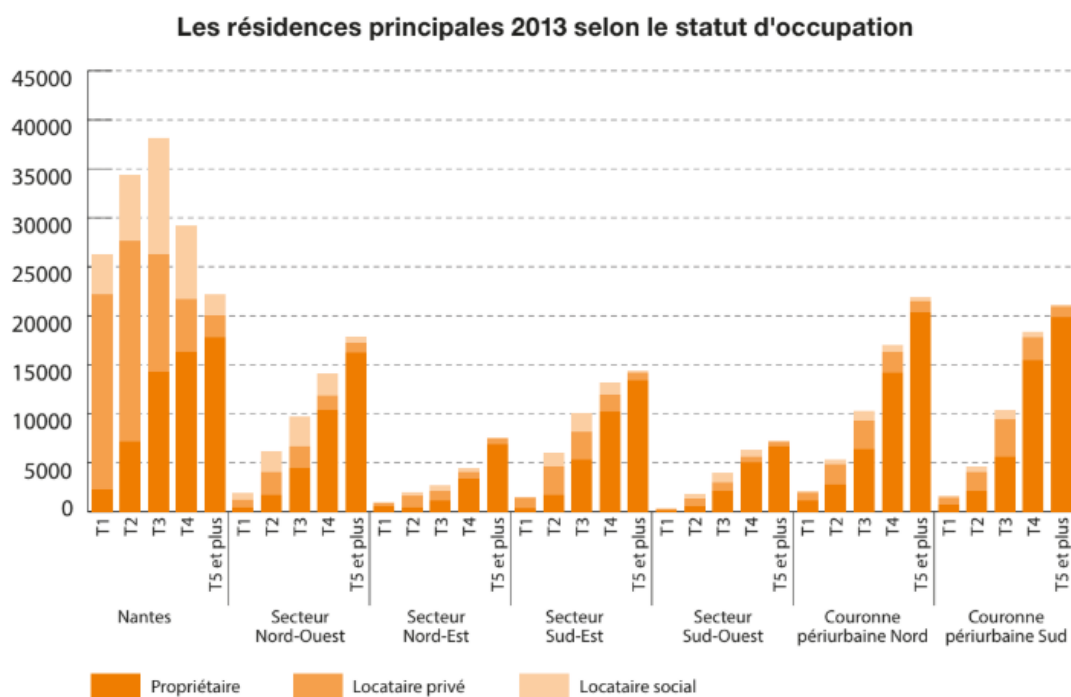
Les catégories principales des logements sont 91,6% des résidences principales, 6,2% des logements vacants et 2,2% de résidences secondaires et logements occasionnels. Parmi ces résidences, 52,2 % sont occupées par les propriétaires, 17,6% sont occupés par des locataires du parc social, 29,0% par des locataires du parc privé.

c) Parc de logements en constante évolution

- **Le parc de logement nantais et son évolution**

Entre 2008 et 2013, Nantes Métropole a connu la quatrième plus forte croissance de son parc de logements (+9,4%) (PLH Nantes vol 1, p.45). Son parc évolue au cours du temps ainsi que les changements d'usage des locaux d'habitation. Ces modifications impactent "l'offre locative traditionnelle : hausse du coût des logements, inflation des valeurs immobilières dans l'ancien, dégradation de la qualité de vie dans les immeubles, etc" (PLH Nantes vol 1, p.46). L'évolution du nombre de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements occasionnels) augmentent chaque année ainsi que les logements vacants. Face à ces augmentations, il est alors nécessaire pour la ville de Nantes d'innover afin de fournir des résidences pour les nouveaux arrivants et réduire le phénomène de vacance.

S'ajoute à l'évolution du parc du logements un renforcement de la spécialisation territoriale du parc de résidences principales. Par exemple, les logements locatifs privés se caractérisent par une surreprésentation des logements de petite taille (T1-T2), les logements sociaux par des typologies intermédiaires (T3-T4) et des logements occupés par leur propriétaire par de grandes typologies (T5).



Source : Filocom

Figure 9 : Les résidences principales 2013 à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.47

Nantes Métropole se caractérise par une surreprésentation des logements locatifs, leur part se réduit lorsqu'on s'éloigne du centre-ville. Les petits logements sont majoritairement concentrés dans le centre-ville et occupés par le secteur privé et inversement les grands logements sont plus nombreux à la périphérie de la ville.

Ces logements possèdent 138 000 logements en situation de sous-occupation accueillant 266 000 personnes, c'est-à-dire que le logement comporte un nombre de pièce supérieur de plus d'un au nombre de personnes du ménage (exemple, un appartement de 4 pièces occupé par deux personnes). A l'inverse, le parc comporte 9 000 logements en sur-occupation accueillant 40 000 personnes, c'est-à-dire que le logement comporte un nombre de pièce inférieur au nombre de personnes du ménage (exemple, un appartement de 2 pièces occupé par 3 personnes) (PLH Nantes vol 1, p.48).

- **Une amélioration énergétique du parc de logement**

Le secteur résidentiel fait partie des principales sources émettrices de gaz à effet de serre. Intervenir sur l'amélioration énergétique constitue ainsi une priorité pour répondre aux enjeux de cette transition énergétique mais également pour améliorer les conditions d'habitabilité des logements. Des solutions sont ainsi mises en place afin d'améliorer la performance énergétique des logements et réduire par conséquent la part des logements insalubres.

Les diagnostics de performance énergétique des logements locatifs sociaux - Nantes Métropole

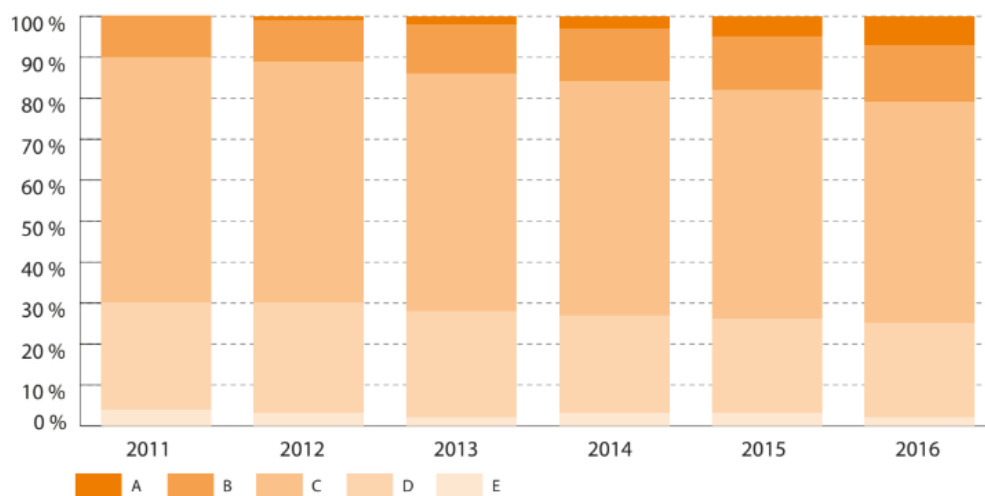


Figure 10 : Diagnostic performance énergétique des logements sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne - Aire urbaine de Nantes

	2009	2013	ÉVOLUTION ANNUELLE
Nantes	5 865	5 276	-3 %
Secteur Nord-Ouest	1 054	853	-5 %
Secteur Nord-Est	404	326	-5 %
Secteur Sud-Est	1 314	1 079	-5 %
Secteur Sud-Ouest	506	418	-5 %
Couronne périurbaine Nord	4 081	2 443	-12 %
Couronne périurbaine Sud	3 095	1 768	-13 %

Source : AURAN d'après Filocom

Figure 11: Nombre de logements nantais du parc privé potentiellement indigne, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.50

Ces graphes montrent que Nantes Métropole met en place des solutions, des programmes afin d'améliorer ses performances énergétiques pour les logements à la fois publics et privés. Les logements deviennent de plus en plus performants et la part de logements indigne diminue.

• Un parc locatif social présentant des spécificités

Les logements sociaux se concentrent dans certains quartiers en périphérie de la ville et dans des quartiers limitrophes à certaines communes voisines tels que les quartiers de Bellevue, Plaisance, Nantes Nord, Bottière, Dervallières, Clos Toreau, Rezé Château...Seul le quartier Malakoff occupe une position péricentrale (PLH Nantes vol 1, p.61).

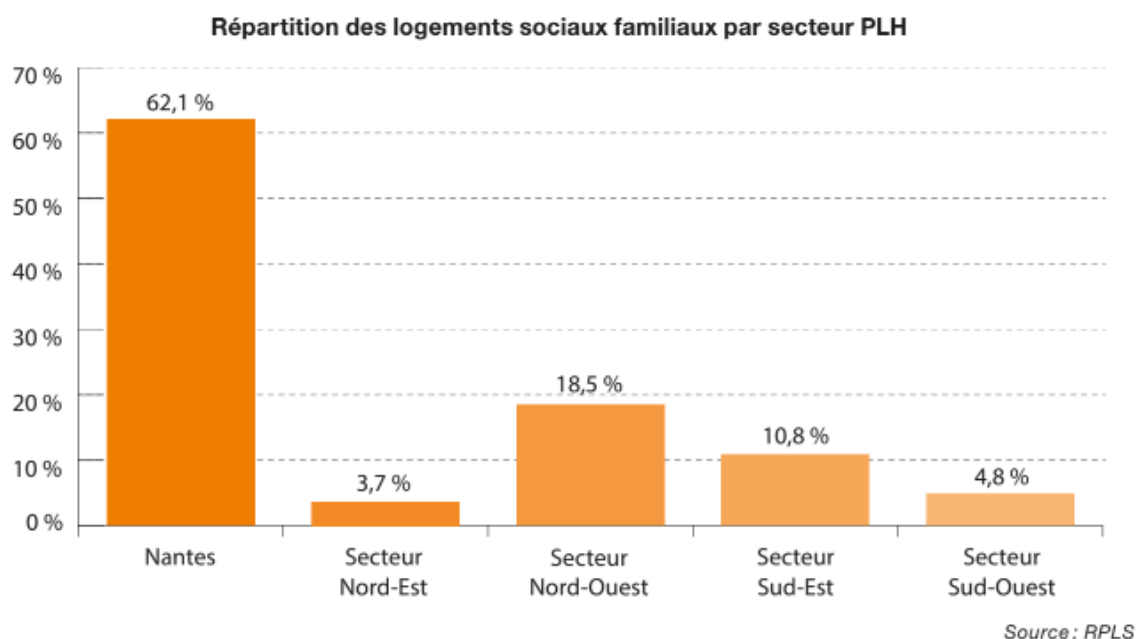


Figure 12 : Répartition des logements sociaux, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.61

Cependant, la ville de Nantes concentre la majorité des logements sociaux avec 62,1 % suivi ensuite de Saint-Herblain et Rezé. Durant ces dernières années, le volume du parc locatif social a augmenté de manière équilibré. La Métropole détient aujourd’hui autant de logements datant d’avant 1975 que de logements construits depuis 1990. Cependant, l’engagement progressif des communes de la Métropole dans la production de logements sociaux présente des disparités (PLH Nantes vol 1, p.62).

Ces différentes époques de construction ont des conséquences sur la typologie et la taille des logements : le parc ancien est caractérisé par des logements plus grands ainsi que des niveaux de loyer plus bas. Le parc ancien (1948-1974) est donc celui qui accueille les ménages les plus précaires. Ce parc de logements sociaux présente également des offres spécifiques : **hébergement des jeunes actifs et étudiants** (secteur en forte augmentation, +15,7% depuis 10 ans), **hébergements adaptés pour les personnes âgées** (le domicile service, service retraite, la résidence service... Nantes Métropole compte 39 structures offrant 1 100 places en logements intermédiaires), **hébergements pour les personnes en situation de handicap** (le dispositif “Famille Gouvernante”, “Ker’Age”...), **hébergement pour les personnes défavorisées** (85 Centre d’Hébergement d’Urgence, 150 Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, 766 places en Centres d’Hébergements et de Réinsertion Sociale, 496 logements conventionnés en Aide au Logement Temporaire, 1029 places en résidences sociales classiques etc.), **l’habitat des gens du voyage** (création de 7 nouvelles aires d’accueil) (PLH Nantes vol 1, p.65-78).

- **Le marché local de la construction neuve dynamique**

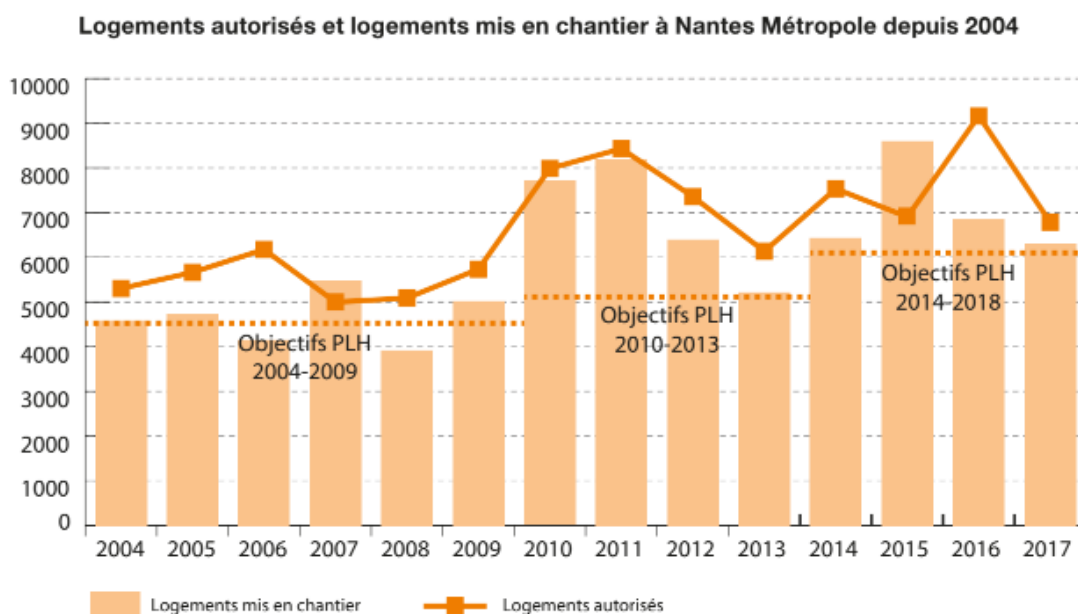


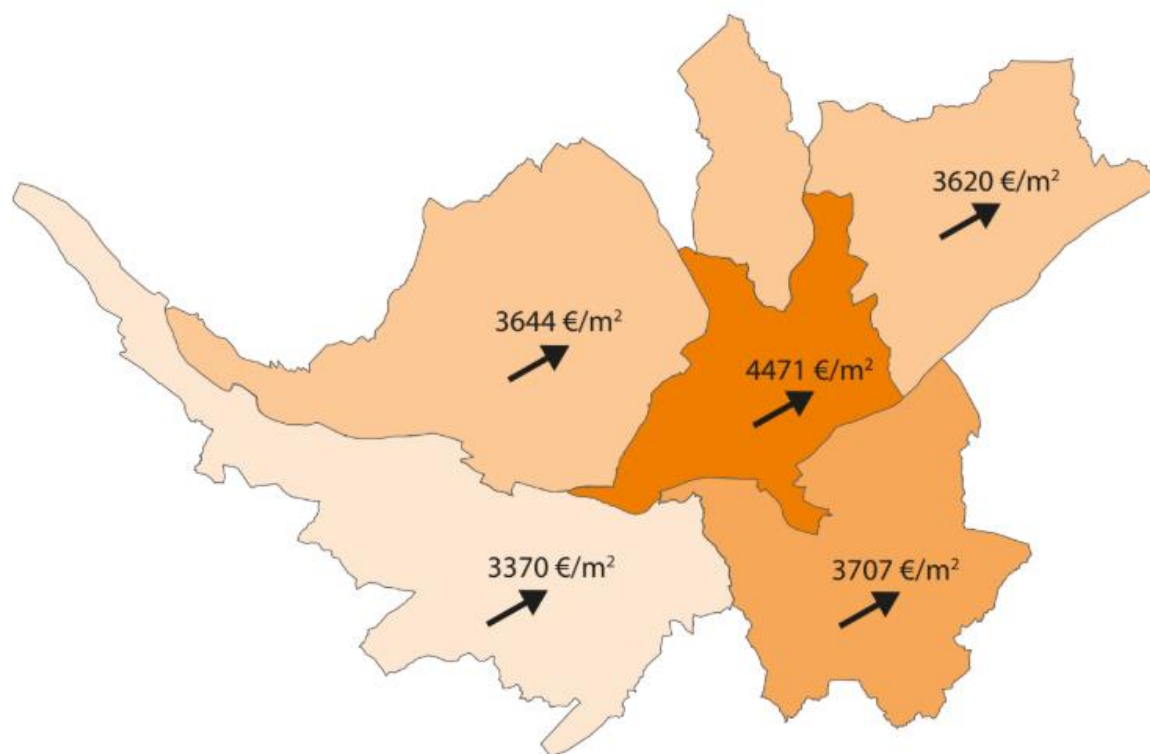
Figure 13: Les logements mis en chantier à Nantes depuis 2004, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.83

Chaque année la production de logements neufs augmente dans la ville de Nantes et sa métropole. Ce fort dynamisme a permis de dépasser les objectifs du PLH fixés au cours des dernières années (PLH Nantes vol 1, p-82). Ce phénomène s'explique en partie par une évolution des dispositifs d'investissement locatif (Scellier, Duflot, Pinel) et d'un dynamisme économique du territoire.

- **Un marché libre dynamique mais des signes de tension**

De 2010 à 2016, en moyenne 3 550 logements ont été vendus chaque année (PLH Nantes vol 1, p.118). La ville de Nantes concentre près de 60% des ventes de logements collectifs réalisés au sein de l'agglomération. Toutefois, ces ventes diffèrent selon les quartiers. Des quartiers concentrant des taux de productions de logements élevés comme Nantes Erdre et l'Ile de Nantes, concentrent près de 40% des ventes de l'année 2017 (PLH Nantes vol 1, p.118). Des quartiers comme Malakoff, Saint-Donatien et Dervallières-Zola présentent un fort dynamisme de ventes avec chaque année 200 ventes. Ces différences de ventes s'expliquent également par des écarts de prix de vente entre les différents quartiers et communes de l'agglomération nantaise.

Prix moyen des appartements neufs par secteur PLH (Prix TTC/m² Shab parking inclus)



Source : OLOMA 2017, Nantes Métropole

Figure 14 : Prix moyen des appartements neufs à Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.121

Une étude a montré qu'une différence de prix était relativement importante entre les logements vendus en libre et les logements vendus en accession aidée (PLH Nantes vol 1, p.122).

Un des enjeux importants de la Métropole est ainsi de développer une accession aidée pour des logements neufs pour des futurs ménages. En particulier à destination des familles (logements T3-T4) où la demande est importante (PLH Nantes vol 1, p.122).

2- Les difficultés de Nantes face à la question du logement

D'après le discours de la Maire de Nantes, Johanna Rolland, une des premières priorités de la ville est de permettre un logement pour tous. Le territoire doit donc proposer une offre de logement diversifiée et répondant aux moyens et besoins de tous. C'est pourquoi l'objectif du PLH de 2019-2025 est de construire 6 000 logements par an (PLH Nantes, synthèse p.2). Ce PLH est aussi le support d'innovations dans le logement avec la production de nouvelles formes d'habitats : habitats participatifs, habitats intergénérationnels et l'expérimentation d'un premier office foncier solidaire qui permet d'être propriétaire que des murs et de son logement. Un engagement est fort particulièrement envers le logement social qui devra représenter un tiers de la construction soit 2 000 logements par an. Des dispositifs sont ainsi à mettre en place afin de renforcer l'offre de logements pour toutes les situations des habitants.

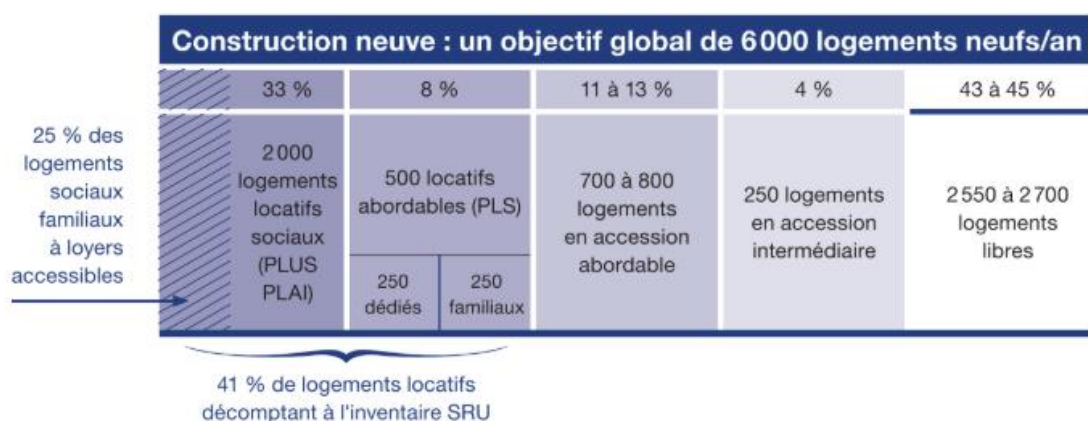


Figure 15 : Objectifs construction neuve sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.8

Au-delà de la construction neuve, il est également important de renforcer les actions pour améliorer le parc de logements existants et maintenir les efforts sur les quartiers prioritaires. Des objectifs d'amélioration du parc existant ont ainsi été élaborés (5 000 réhabilitations énergétiques par an).

Amélioration du parc existant					
Logements privés conventionnés : 50 à 60/an	Maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de Handicap (parc privé : 200 logements et parc social : 80 à 100)	Un objectif de 5 000 logements en réhabilitation énergétique par an			
		1 500 logements du parc social (ANRU et diffus)	1 000 logements privés accompagnés par la Métropole		2 500 logements privés grâce aux dispositifs locaux d'aide à la décision et d'information sur les aides nationales
			Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : 350 à 500	Rénovation BBC : 700 logements en copropriété et 20 en maison	

Figure 16 : Objectifs amélioration du parc existant sur Nantes, Source PLH Nantes, synthèse p.5

Ce PLH a donc pour objectifs principaux de fournir une offre de logements pour tous, notamment en développant considérablement le parc de logement social, ainsi que d'intervenir sur le parc existant de logement. En effet, 92% des nouveaux habitants de la Métropole se logent dans un parc construit avant 2012. La feuille de route que s'est fixée Nantes Métropole après le Grand débat est de faire de la Métropole un territoire "zéro passoire énergétique". Les interventions réalisées sur le parc existant s'inscrivent donc dans une démarche de transition énergétique.

a) Le PLH et ses grandes orientations

Le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole et les 24 communes de l'agglomération a été élaboré par différents acteurs : bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, lien avec l'Etat, la Région et le Département mais aussi par les citoyens lors d'un atelier sur l'accession à la propriété. Ce programme est un document stratégique de programmation qui permet également d'organiser, encadrer toutes les actions liées à la production de logements. Il fixe des dispositifs opérationnels d'intervention ainsi que des objectifs à atteindre afin de répondre aux besoins du territoire.

Un observatoire du PLH a permis de dresser les effets positifs du PLH. Certains faits peuvent être mis en avant:

- Relance de la construction neuve qui a permis la croissance de l'aire urbaine nantaise
- L'accession sociale qui a permis aux jeunes ménages en début de parcours de rester dans la Métropole et donc d'améliorer le parcours résidentiel
- Une politique volontariste qui maintient un niveau de satisfaction malgré une augmentation de la demande en logement
- Une production de logement dédiée qui a permis de cibler les demandeurs (exemple étudiants et jeunes actifs)
- Une forte implication dans la politique d'amélioration du parc de logement qui permet d'enclencher de nombreux chantiers de transition énergétique

Dans le futur, le nouveau PLH devra faire face à de nouvelles évolutions (démographiques, sociétales, transition environnementale...). Pour cela un groupe d'échanges partenariaux est nécessaire afin de préciser les adaptations nécessaires du nouveau document et de définir les nouvelles stratégies (PLH Nantes vol 1, p.144).

Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole s'inscrivent dans les enjeux des deux projets : Plan Climat Air Energie Territorial et dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable du Programme Local d'Urbanisme (PLH Nantes vol 1, p.166).

Ces orientations sont regroupées en différentes parties avec pour chaque, différentes actions qui sont présentées de la façon suivante : Contexte, objectifs et contenu, mise en œuvre, porteur de l'action, partenaires, échéancier, élément budgétaires et humains, indicateurs de suivi et fiches d'actions liées. Au total le PLH se compose de 5 grandes orientations divisées en 56 actions.

La première partie du travail consistera à analyser les certaines orientations inscrites dans le PLH en lien avec notre sujet : Innover et Zone tendue.

3- Les dispositifs et leviers opérationnels pour répondre aux besoins de logement sur la Métropole de Nantes

a) Appliqués pour le parc de logements neufs

L'orientation n°3 du PLH "Maintenir le cap d'un niveau de production de logements ambitieux d'au moins 6 000 logements neufs par an pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de foncier contraint", correspond à notre sujet de recherche puisqu'elle traite la caractéristique de la zone tendue, du foncier limité (PLH Nantes vol 1, p.198).

Dans un marché où les logements vacants sont faibles, "la production neuve contribue à préserver l'équilibre entre l'offre et la demande et à faciliter la fluidité des parcours résidentiels pour tous les ménages" (PLH Nantes, vol 1, p.198).

Pour maintenir une offre adaptée de logement, il est nécessaire que l'analyse en amont se fonde sur les besoins de la population déjà présente sur le territoire en prenant en compte les différents facteurs : vieillissement de la population, décohabitation, diminution de la taille des ménages, renouvellement du parc, variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants... Cette analyse doit également se fonder sur les besoins en logements en réponse à la croissance démographique en s'appuyant sur les différentes hypothèses d'évolutions des soldes démographiques (PLH Nantes, vol 1, p.198).

Dans ce récent PLU, l'objectif de production annuelle de logements a été fixé à 6 000 logements neufs. Ce niveau ambitieux reste équilibré au regard de la capacité du territoire à répondre à ces besoins.

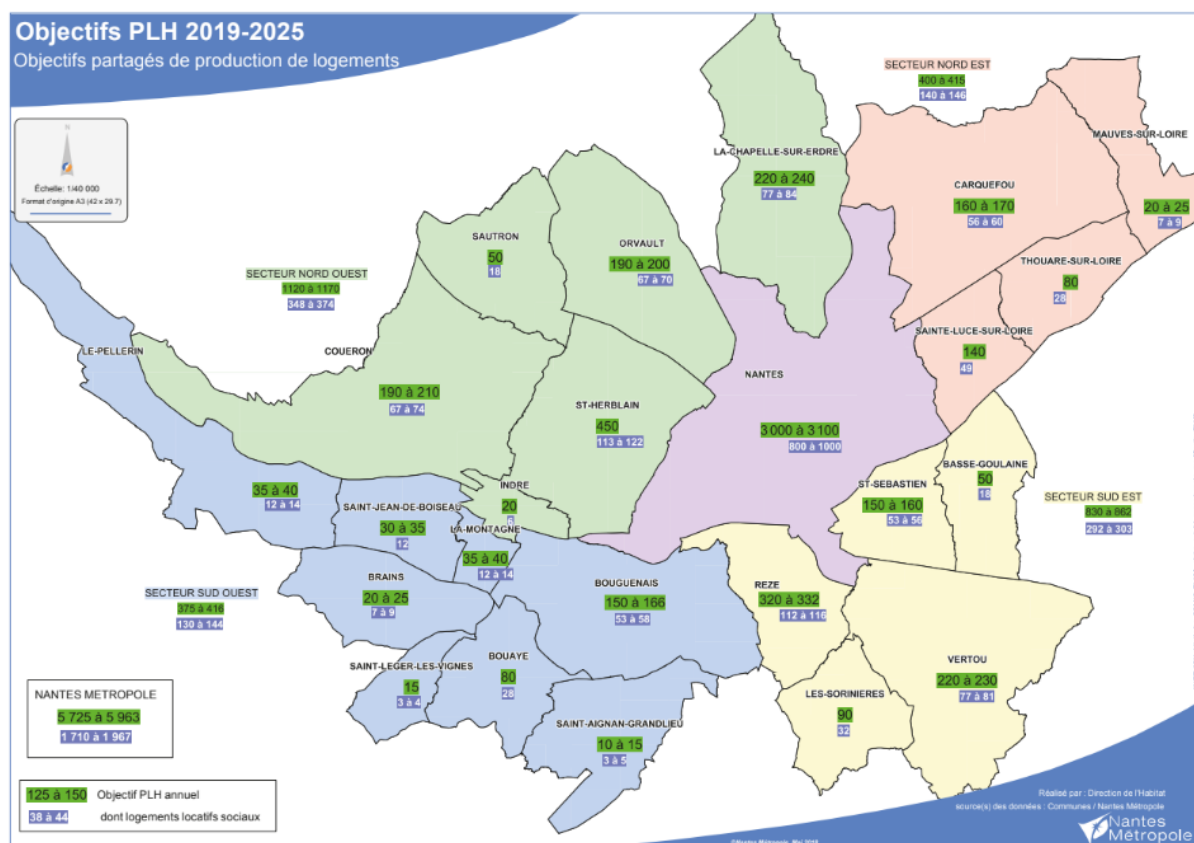


Figure 17: Objectifs logements PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.199

Le développement de l’habitat est favorisé d’abord sur “les territoires situés à l’intérieur de la ceinture périphérique et dans les centralités urbaines, en extra-périphérique, le long des axes de transports collectifs structurants ou à vocation structurante et enfin dans le reste du tissu urbain existant ” (PLH Nantes, vol 1, p.200).

Ces ambitions impliquent à la Métropole d’avoir une planification urbaine progressive et raisonnée afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de créer une ville plus compacte avec une “haute qualité architecturale, paysagère et urbaine” (PLH Nantes, vol 1, p.200). En parallèle à cela, la ville entend également favoriser la sobriété énergétique des constructions neuves en favorisant la conception bioclimatique des bâtiments, mobilisant les énergies locales etc...

Des outils de suivi et de stratégie d’intervention sont mis en avant dans le cadre de différentes actions afin de proposer une offre de logement pour tous à travers différentes actions.

- **Charte de bonnes pratiques et préconisations qualitatives sur l’offre de logements neufs**

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages, une charte de bonnes pratiques et des préconisations qualitatives sur l’offre de logements neufs ont été intégrées au PLH. “L’objectif est de faire en sorte que l’ensemble des acteurs de la production du logement partage les mêmes référentiels de qualité pour mieux répondre aux besoins” (PLH Nantes, synthèse, p.20). Les principes de cette charte sont les suivants :

- Réorienter la production vers des plus grandes typologies et des petites typologies et favoriser l’évolutivité des logements (T4 et + et petites typologies T1bis à T2 bis)

- Renforcer la praticité et le confort du logement en créant des nouveaux espaces de stockage et en optimisant l'organisation du logement
- Promouvoir l'accessibilité universelle, en assurant la production de 10% de logements adaptés et en proposant une part plus importante dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun
- Assurer une bonne application de la Réglementation Thermique en Vigueur

En plus de proposer des logements durables et désirables, la Métropole a pour enjeu de diversifier la gamme de logements aidés. De nouveaux produits se sont révélés nécessaires.

Fiche action : charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs

Forme d'habitat et typologie	• Réorienter la production vers des plus grandes typologies (T4 et+) et des petites typologies (T1 bis à T2 bis) au détriment des T3 • Favoriser l'évolutivité des logements et des typologies
Objectifs d'habitabilité et de confort	• Prévoir des espaces de rangements et de stockage suffisants • Optimiser l'organisation des logements • Veiller à la fonctionnalité des balcons et l'intimité des espaces extérieurs • Soigner l'habitabilité des logements en rez-de-chaussée
Accessibilité universelle	• Veiller à l'accessibilité universelle de l'offre neuve : du logement à l'espace public • Assurer la production de 10 % de logements adaptés et envisager de proposer une part plus importante dans les centralités et espaces bien desservis en transports en commun
Aspects énergétiques, durabilité,	• Assurer la bonne application de la Réglementation Thermique en vigueur et tendre vers une anticipation des normes à venir • Encourager les expérimentations de type E+ C-, passif... • Développer des actions pédagogiques sur les usages à destination des occupants

Figure 18 : Contenu de la charte de bonnes pratiques, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018

- **Redéfinition de l'accèsion aidée dans la Métropole : introduction de l'accèsion intermédiaire**

Une montée en puissance des logements sociaux

Depuis 2006, les communes en périphérie de Nantes ont augmenté leur production de logements sociaux passant de 46% en 2008 à plus de 60% en 2009 (PLH Nantes vol 1, p.101). Aujourd'hui, toutes les communes sont engagées dans une production de logements sociaux. Cette augmentation se traduit par un engagement des communes et des opérateurs ainsi qu'à une démultiplication des outils en faveur de cette production (PLH Nantes vol 1, p.101)

Cette montée en puissance s'explique également par une optimisation des outils de production par modification des PLU à partir de 2010 : adaptation des secteurs et seuil ENL, des orientations d'aménagement... Cette progression de production de logements sociaux est également liée à une progression de la demande d'accèsion qui a augmenté depuis quelques années (PLH Nantes vol 1, p.105).

Cependant, la répartition de la demande dans le territoire est inégalement répartie. Les communes avec un parc de logements développé sont logiquement les plus demandées. En conséquence, le taux de satisfaction diminue puisque des communes ne peuvent pas répondre à toutes ces demandes. En effet, les demandeurs cherchent également où les transports en commun, service, emploi sont présents (PLH Nantes vol 1, p.106).

Depuis quelques années ces logements abordables peuvent être achetés par les locataires grâce à une aide des collectivités à des prix de vente 25% à 40% en dessous du marché. Ce qu'on appelle l'accèsion abordable.

Ces logements en accession abordable ciblent les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS (catégorie de logement social). Ce montage d'opération particulier est éligible au prêt social location accession qui permet avant l'acquisition une phase locative.

Ce dispositif étendu à l'ensemble des Quartiers Prioritaires de la ville est minoré de la charge foncière dans le cadre des opérations publiques. Cette opération est ainsi intéressante pour les communes où le prix des logements neufs dans le marché libre est élevé. Cependant cette production est tournée essentiellement vers les logements de typologie T3 et T2 pour un prix moyen respectif de 153 555€ et 114 100 € ((PLH Nantes vol 1, p.112).

Cette vente d'HLM organisée par les bailleurs sociaux propose la vente des logements afin "d'offrir un parcours résidentiel ascendant à leurs locataires mais également pour reconstituer leurs fonds propres afin de conforter leur développement (PLH Nantes vol 1, p.114).

Pour encadrer ces ventes, le PLH a fixé plusieurs objectifs afin de limiter les ventes à 170 logements par an. Au total, 1250 ventes ont été réalisées entre 2010 et 2017 soit 156 logements en moyenne chaque année (PLH Nantes vol 1, p.114).



Source : Direction de l'Habitat de Nantes Métropole

Figure 19 : Vente de logements anciens par les bailleurs sociaux nantais, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.114

De plus, l'accession abordable a été recentrée sur les ménages aux ressources moyennes et sera produite uniquement par des opérateurs sociaux et coopératifs qui assurent la sécurisation de l'acquisition (PLH Nantes, synthèse, p.20). Les prix de vente ont été maintenus à hauteur de 2 400 à 2 500€/m² de surface habitable.

Une redéfinition de l'accession abordable

Dans la même période, le logement libre a enregistré une nette progression. Dans un secteur où le marché est tendu et l'écart des prix avec l'accession abordable s'accroît, le marché libre devient alors de plus en plus inaccessible pour un grand nombre de ménages.

Un nouvel instrument a ainsi été mis en place : l'accession intermédiaire. Il s'agit de produire 250 logements/an pour les ménages en ressources intermédiaires (plafonds PLS) avec des prix de vente compris entre 2 600 et 2 900 €/m² de surface habitable, parking inclus (PLH Nantes, synthèse, p.10). Cette offre sera privilégiée dans les secteurs de marché libre tendu.

Pour aider cette accession, un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) va être créé dans la Métropole afin de rendre possible la dissociation du foncier et du bâti pour développer un parc d'accession abordable pérenne (PLH Nantes, synthèse, p.10). L'expérimentation de ce nouvel outil va se faire de la manière suivante :

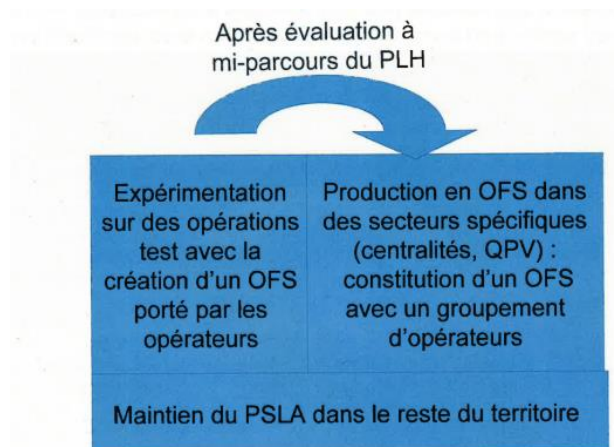


Figure 20 : Expérimentation PLH, Source : Elaboration du PLH 2019-2025 Nantes Métropole, Comité de pilotage du 30 mai 2018

Des formes d'habitat et d'habiter nouveau

Pour atteindre l'objectif des 6 000 logements par an, la Métropole se doit de soutenir des projets d'habitat innovants. Des actions sont donc mises en place afin de diversifier les modes d'habiter. Ci-dessous se trouve un exemple d'action.

ACTION 4: Promouvoir des réponses et des formes d'habitat et d'habiter innovantes	
 OBJECTIFS & CONTENU	• Favoriser l'innovation et la diversité des modes d'habiter dans la conception des logements, en particulier sur le volet durable des logements et sur les liens sociaux et collaboratifs. • Placer l'habitant au cœur des projets d'habitat. • Permettre une meilleure appropriation de leur lieu de vie par les habitants. • Renforcer le lien social dans l'immeuble et dans le quartier. • Répondre à un meilleur rapport qualité/prix des logements, notamment par la création d'espaces partagés. • Améliorer la qualité d'usage des logements.
 MISE EN ŒUVRE	• Soutien à l'émergence de réponses et de formes d'habitat et d'habiter innovantes : habitat participatif, habitat sain, auto-réhabilitation, modularité du logement, recours à la domotique et aux NTIC, colocation, habitat intergénérationnel... • Le soutien de la Métropole pourra prendre différentes formes : accompagnement de l'accès au foncier, coordination des partenaires décideurs et financeurs, outils de communication et d'information en lien avec la Maison de l'habitant de Nantes Métropole.
 PORTEUR DE L'ACTION	Nantes Métropole

	PARTENAIRES	Communes, partenaires de l'habitat (aménageurs, promoteurs, opérateurs sociaux, associations...), Maison de l'habitant de Nantes Métropole
	ÉCHÉANCIER / DÉMARRAGE	• Dès 2019. • Un bilan annuel des actions du PLH sera réalisé ainsi qu'un bilan plus détaillé à mi-parcours et en fin de PLH. Ces bilans feront état : - Du nombre et de l'état d'avancement des projets engagés. - Des retours d'expérience sur les projets aboutis.
	INDICATEURS DE SUIVI	Nombre de projets ou réponses innovantes développées.
	FICHES ACTIONS LIÉES	Fiches actions 4bis, 18, 21, 34, 35, 37, 45

Figure 21: Fiche Action n°4 PLH Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.179

Comme énoncé dans la mise en œuvre de l'action, l'innovation est promue en soutenant l'émergence de nouvelles formes d'habitats et en innovant sur le plan architectural. Cependant, le soutien de la Métropole est primordial afin de permettre le bon déroulement de ces actions. Ce soutien s'effectue par différentes formes : accompagnement de l'accès au foncier, outils de communication et d'information en lien avec la Maison de l'habitant, coordination des différents acteurs du logement.

b) Appliqués pour le parc de logements existants

Dans le cadre de l'orientation n°2, en lien avec notre sujet “ Conforter la diversification de l'offre de logements neufs pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et les équilibres territoriales”, nous allons analyser les différentes actions mises en place.

Nantes et sa métropole présente un parc existant important “ 92% des ménages qui s'installent dans la Métropole mobilisent un logement du parc ancien (construit avant 2012) “ (PLH Nantes vol 1, p.132).

Des dispositifs opérationnels d'intervention ainsi que des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre sont mis en place par les communes. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG) permettent d'accompagner gratuitement les ménages pour leur projet : identification des besoins, diagnostic gratuit du logement, conseil travaux, recherche d'aide par les collectivités locales et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

• **OPAH**

Selon l'Agence Nationale de l'Habitat, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une offre de service qui a pour but de favoriser le développement d'un territoire par la requalification du parc d'habitat ancien. C'est une offre partenariale qui se matérialise par une convention signée par l'ANAH, l'Etat ainsi que la collectivité. Elle propose des financements et des aides en ingénierie afin de redonner vie à des habitations (ANAH, no date).

- **PIG**

Depuis les lois de décentralisation de 1983, l'Etat dispose d'un outil "Le Projet d'Intérêt Général" afin de garantir la réalisation de projets d'utilité publique (Cerema,2017). Cette opération permet également à la Métropole, d'accompagner les ménages pour la réhabilitation de leur bien. Le PIG Habiter Mieux couvre actuellement à Nantes, 605 logements aidés en 2015 (PLH Nantes, vol 1, p.135).

Pour accélérer le changement de regard sur les quartiers prioritaires et rénover le parc de logements, la Métropole engage alors avec les communes concernées de nouveaux grands projets globaux :

- Le Grand Bellevue, Nantes Nord, Bottière-Pin Sec et les Dervallières, dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)
- Le Château à Rezé et Plaisance à Orvault, hors du cadre de convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

Les objectifs de ces opérations sont variés :

- Améliorer les conditions de vie des habitants
 - Diversifier l'offre de logement afin de fournir un parcours résidentiel pour les habitants
 - Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la Métropole
- **La location voulue**

Afin de rendre le demandeur acteur de son parcours de logement, la Métropole a mis en place un nouveau concept "La location voulue". Ce dispositif permet la diversification de l'occupation des quartiers prioritaires de la ville et d'en faire des quartiers "choisis" et non "subis". Un site sera donc mis à disposition aux demandeurs de logement pour leur permettre de se positionner sur un ou plusieurs logements.

c) *D'autres outils mis en place*

Cette forte montée en charge de la production de logements est gérée et encadrée par la maîtrise publique du territoire. Des outils partagés de suivi ont été mis en place au sein de Nantes Métropole comme les fiches communales qui sont actualisées tous les ans dans le "cadre de groupes de pilotages bilatéraux." (PLH Nantes vol 1, p.89) D'autres outils sont mis en place afin d'assurer l'atteinte des objectifs de production neuve du PLH comme les outils d'intervention foncière, les ZAC et opérations publiques d'aménagement et les outils des Programmes Locaux d'Urbanisme (PLH Nantes vol 1, p.89).

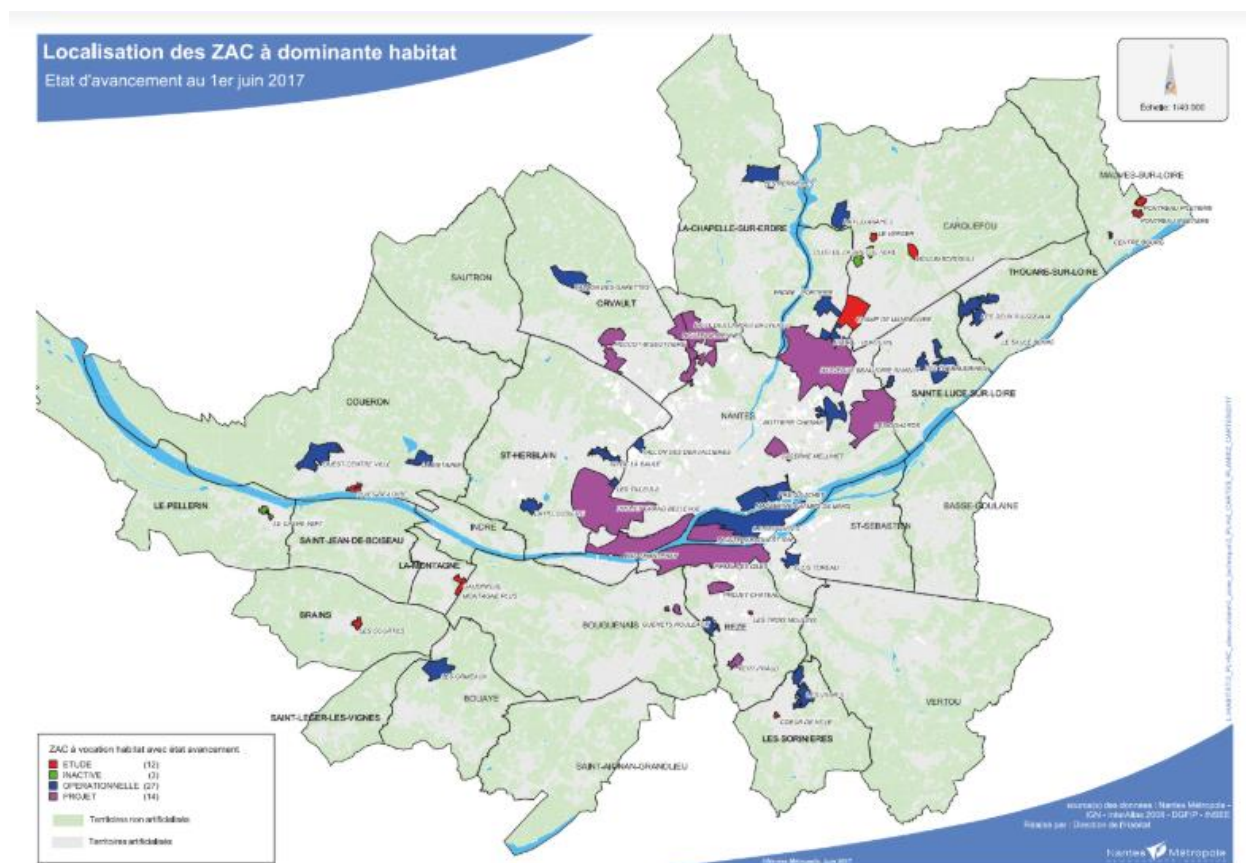


Figure 22: Localisation des ZAC à dominante Habitat sur Nantes, Source : PLH Nantes (2019-2025), vol 1 , page.89

a. Des outils d'urbanismes

Ces programmes locaux d'urbanisme renforcent et encadrent la production de logements et particulièrement les logements sociaux et abordables. Ces outils permettent de délimiter dans les zones à urbaniser les secteurs de renforcement de la mixité sociale dit "Secteur ENL" (PLH Nantes vol 1, p.90). Des emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS) sont également définis afin de réaliser des programmes de logements comprenant une part minimale de logements sociaux/abordables. 165 sites répartis sur 21 communes de la ville de Nantes ont fait l'objet de ces emplacements. Ces emplacements proviennent d'une règle volontariste pour aider au renforcement et au rattrapage de la production de logements sociaux (PLH Nantes vol 1, p.209). En plus de cela, ils permettent l'ancrage territorial des gens du voyage et accompagnent à la réalisation d'habitats alternatifs.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Au sein de ces documents d'urbanisme, on y retrouve des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent de cibler les secteurs en besoin de logement. Depuis 2007, 173 secteurs (hors ZAC) ont été couverts par une orientation d'aménagement à vocation d'habitats répartis dans les 24 communes de la ville de Nantes (PLH Nantes vol 1, p.90). Ces outils permettent ainsi d'imposer à des secteurs une densité minimale, une forme urbaine et à équilibrer les communes en déficit de logements sociaux (PLH Nantes vol 1, p.208).²

- **Fiches communales**

Parmi ces documents, se trouvent des fiches de suivi permettant de dresser un bilan des objectifs de production et d'anticiper pour les futures années.

Ces fiches identifient les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités durant le présent PLH. Elle précise les critères suivant :

- Le volume de logements définissant la contribution de la commune à la réalisation de ces objectifs
- Les objectifs en matière de logement social, abordable ou libre
- La priorisation des zones à développer

Elles visent à effectuer un suivi de la production de logement sur un territoire, et sont actualisées chaque année afin de préciser les caractéristiques suivantes :

- Stade d'avancement des opérations
- Les opérations qui doivent être revues ou supprimées
- Les nouvelles opérations

Ces fiches identifient également les besoins en logements pour les publics spécifiques et font une synthèse sur les actions thématiques du PLH (PLH Nantes, vol 1, p.202).

b. L'intervention foncière

En plus de ces outils, l'intervention foncière complète la production de logements. Cette intervention permet l'acquisition directe de foncier par Nantes Métropole pour le logement social afin d'avoir de nouveaux terrains pour réaliser des opérations comportant des logements sociaux. En plus de cela, s'ajoute le **Programme d'Action Foncière (PAF Habitat)** et la politique foncière propre de la commune qui permet de constituer des réserves foncières au bénéfice de la commune pour des opérations d'habitat (PLH Nantes vol 1, p.91). Chaque année la ville dépense 11 millions d'euros dans le but de réaliser des réserves foncières pour les besoins de Nantes et de sa métropole (PLH Nantes vol 1, p.92).

• Quelques chiffres

Depuis 2004, 52 emprises ont été réservées pour des opérations d'habitat social. 27 opérations (comptant 470 logements sociaux) ont été livrées. 4 opérations sont en phase travaux et 7 en phase d'étude (PLH Nantes vol 1, p.92).

En parallèle, on retrouve également l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA) qui assure la gestion du foncier et la mobilisation du foncier public de l'Etat qui a permis depuis 2004 la réalisation d'un potentiel de plus de 6500 logements dont 2 800 de logements sociaux (PLH Nantes vol 1, p.93).

• Actions présentes dans le PLH

Des actions sont présentes dans le PLH afin de développer une stratégie d'intervention foncière et mobiliser les outils de portage à la hauteur des enjeux du PLH (PLH Nantes vol 1, p.206).

Les outils sont les suivants :

- "Etablir un bilan qualitatif et quantitatif des outils de portage interne pour les communes, la Métropole ainsi que les outils de portage externe (Agence Foncière de Loire-Atlantique)
- Améliorer les outils de portage afin qu'ils contribuent activement à la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'habitat ainsi qu'à l'appréciation du suivi de la charge foncière
- Définir et mettre en œuvre une politique de gestion temporaire des biens faisant l'objet d'un portage métropolitain" (PLH Nantes vol 1, p.206).

c. Lois

Une loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 “ prévoit que le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu’ils ont pour vocation à accueillir des opérations de construction de logements notamment sociaux.” (PLH Nantes vol 1, p.95)

Quelques exemples où la cession est intervenue dans ce cadre :

- L’ancienne caserne Mellinet à Nantes en 2014 permettant la réalisation de 35% de logements sociaux et 35% de logements abordables
- La résidence sociale intergénérationnelle de 46 places située allée Baco à Nantes

Au sein du territoire, 21 communes sont soumises à l’application de loi SRU. Le parc social a ainsi augmenté en volume de 42,7% entre 2002 et 2017 et le taux de logements sociaux s’est donc amélioré (PLH Nantes vol 1, p.103). Cette loi impose à certaines communes de disposer d’un nombre minimum de logements sociaux.

d. Aide de l’Etat

Le mode opératoire le plus représenté à Nantes est les opérations publiques (plus d’un tiers de la production). Cette production de logements sociaux est assurée par la Direction de l’Habitat de Nantes Métropole qui depuis 2006 est délégataire des aides à la pierre de l’Etat (PLH Nantes vol 1, p.99). Ces aides versées aux maîtres d’ouvrage ont pour but de favoriser la réalisation d’investissements en logement (Politique du logement, 2015). Ainsi entre 2010 et 2017, 1705 logements sociaux ont été financés (PLH Nantes vol 1, p.99).

Ces aides sont divisées en différentes subventions aux logements locatifs sociaux : “PLA (Prêt locatif aidé jusqu’en 1999), PLUS (Prêt locatif à usage social, depuis 2000) et PLA très sociaux (dits « PLA intégration depuis 2000), la PALULOS (prime à l’amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale), les subventions de l’ANAH (agence nationale à l’amélioration de l’habitat) aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants” (Politique du logement, 2015).

e. Les Opérations Publiques d’Aménagement

Ces opérations publiques permettent d’assurer et réguler une programmation de logement en adéquation avec les besoins et objectifs du territoire. Elles permettent également de favoriser l’innovation architecturale par l’intermédiaire de cahiers des charges établis par différents acteurs (PLH Nantes vol 1, p.89).

Les Zones d’Aménagement Concerté (ZAC), permettent aux pouvoirs publics d’intervenir dans la création de logement. Dans les années précédentes, 650 logements en accession abordable ont été réalisés principalement sur des ZAC (¾ de la production) (PLH Nantes vol 1, p.240). Au bilan, la Métropole a conduit la mise en œuvre opérationnelle de 27 ZAC Habitat.(PLH Nantes vol 1, p.90). L’objectif pour la ville concernant ce type d’opération est de conforter la production de logements sociaux en ZAC.

4- Des projets innovants dans le parc de logements nantais

a) Innovation architecturale

Les modes de production sont aujourd'hui constamment revisités afin de répondre aux enjeux actuels d'un territoire. Innover est alors une réponse face à ces besoins. Cette innovation peut se faire par différentes mesures comme par l'innovation architecturale par le biais des nouvelles technologies.

Nantes, reconnue pour sa capacité à inventer de nouveaux modèles urbains et à s'interroger sur les questions de transition, a créé un dispositif collaboratif pour faciliter l'émergence de projets innovants : Nantes CityLab. Ce système a permis la naissance de nombreux projets tels que YHNOVA : une maison d'habitat social construite par impression 3D (Nantes Métropole, 2018).

Le BIM (Building Information Modeling), la fabrication additive ou modulaire illustrent également cette innovation. D'autres projets innovatifs ont vu le jour comme par exemple le prototype de logement temporaire Wood Stock ou encore le projet IGLOO.

BATIPRINT 3D- YHNOVA

Ce projet, en partenariat avec l'université de Nantes et le bailleur social Nantes Métropole, a permis la construction d'un premier logement social individuel en imprimante 3D. Ce projet exemplaire en terme d'innovation répond à un double enjeu :

- Diminuer le temps et le coût de construction des logements pour proposer des logements abordables
- Diminuer l'impact écologique de la construction en proposant des matériaux durables

Située dans le quartier de la Bottière, cette maison de 95m² comporte cinq pièces et forme une allure originale. Ses formes arrondies ont été faciles à obtenir avec les bras robotisés de l'imprimante 3D. Ce mode de construction existe dans d'autres pays cependant ce procédé est unique puisque deux parois polyuréthanes sont installées et au milieu de l'isolant, du béton (Aphadolie, 2017).



Figure 23 : Une maison imprimée en 3D à Nantes, Source : Aphadolie (2017), Bâtiprint : Une maison imprimée en 3D à Nantes

De plus, les formes courbées permettent d'améliorer la performance thermique du bâtiment puisque c'est au niveau des angles droits que l'eau a tendance à s'accumuler. Ce procédé répond ainsi aux normes de la régulation thermique RT 2012 et permet une amélioration de l'isolation à 40% (Aphadolie, 2017).

Les partenariats privés et publics ont ainsi permis la réalisation de ce projet innovant. "Le procédé Bâtiprint, breveté, devient exploitable par une start-up. Déjà dix maisons sont en préparation"(Aphadolie, 2017) .

Wood Stock, la maison en bois en réponse au mal-logement

D'une surface de 45m² cette maison conçue par l'architecte Fabien Le Goff et construite par les étudiants de l'Ecole Supérieure de bois, répond aux exigences de développement durable et valorise la filière bois locale.



Figure 24 : Nantes : Wood Stock, la maison en bois de demain pour faire face au mal logement ,Source : Carpentier (2017)

Cette construction répond également à ces deux enjeux :

- Réduire le coût de construction afin de proposer un logement abordable
- Diminuer l'impact écologique de la construction en proposant des matériaux durables

Cette maison a été testée pendant 18 mois par une famille défavorisée afin de faire évoluer le prototype. Sa gestion est assurée par la Ville de Nantes, par le biais de l'association Une Famille Un Toit (Service Presse Nantes Métropole, 2017).

La réalisation de cette maison est également due au partenariat de différents acteurs à la fois public et privé.

Opération IGLOO : un emploi et un toit

Ce projet regroupant 7 logements a pour objectif de faire participer les futurs résidents dans la réalisation de leur logement et de les former aux métiers du bâtiment. A la suite d'une expérience positive réalisée sur le quartier Bellevue en 2014, le dispositif a été renouvelé sur le quartier Doulon-Bottière (Ville de Nantes, 2018). Au total ce sont 6 personnes seules et une famille avec 3 enfants qui ont tenté l'expérience.

Le projet aux enjeux sociaux a pour but d'aider les personnes en situations compliquées d'obtenir un logement et d'effectuer une formation en apportant une contribution dans sa réalisation. Comme l'a évoquée la Maire de Nantes, Johanna Rolland « En terme d'état d'esprit, c'est très important pour la dignité de ces hommes et de ces femmes de se dire qu'ils sont acteurs de leur vie même si certaines étapes n'ont pas été simples. »

La construction d'IGLOO représente 1 million d'euros. Cependant ce projet est financé par Nantes Métropole Habitat (45 000 euros),les subventions de l'Etat (232 000 euros), la Ville de Nantes (67 800 euros). Ce projet a été financé par l'Etat, puisque celui-ci la reconnu parmi les 24 territoires à mettre en œuvre de façon accélérée le plan national "Logement d'abord".

Un partenariat public (Nantes Métropoles Habitat, Etat..) et privé (Architectes et entreprises de construction) a permis la réalisation de ce projet.



Figure 25 : IGLOO 2 : Un toit et un emploi, Source : Ville de Nantes, 2018

L'habitat participatif : Nantes Métropole à la présidence du RNHCP

L'habitat participatif représente une solution dans la production de logements afin de renforcer la mixité et le lien social. Ce mode opératoire repose sur deux concepts :

- La participation des futurs occupants dans la conception, réalisation du programme
- Repenser la ville en créant de nouveaux concepts afin d'améliorer la gestion des charges collectives

A Nantes, une initiative métropolitaine a été mise en place lors du Conseil Métropolitain en 2016 pour promouvoir l'habitat participatif en identifiant différents sites. En plus de cela la Métropole a pris en 2018 la Présidence du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNHCP).

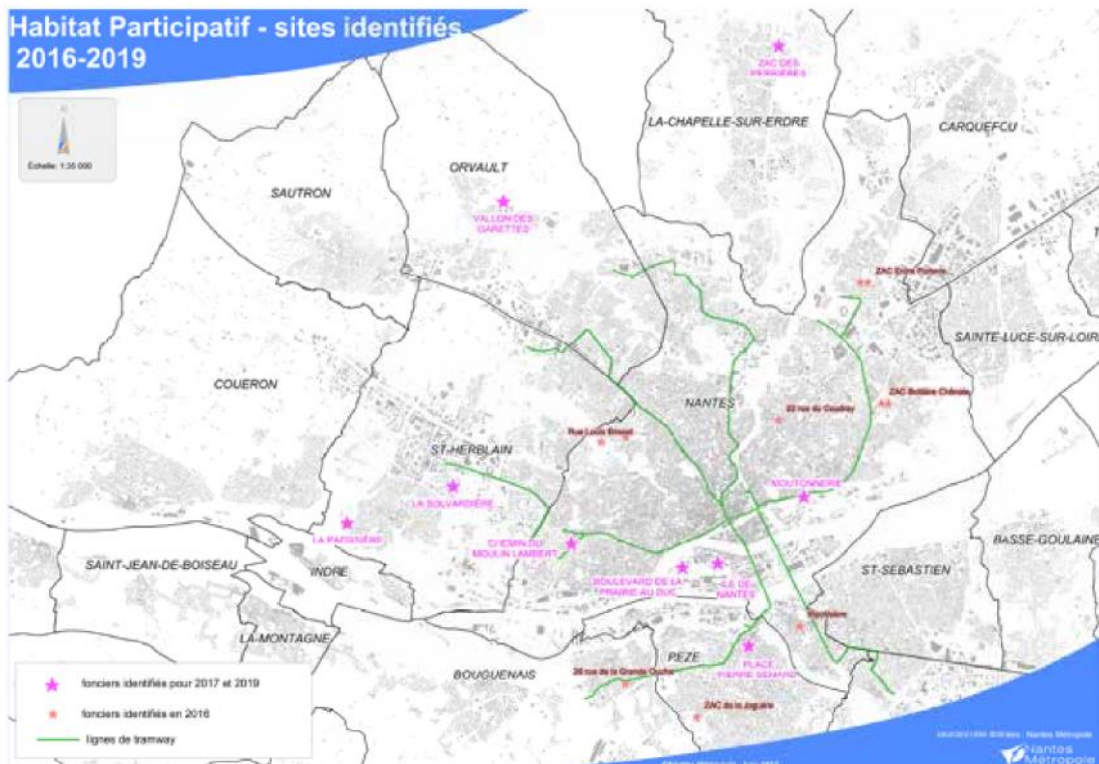


Figure 26 : Les sites habitat participatif identifiés, Source : PLH Nantes (2019-2025), p.130

Des actions d'animation climat

A partir de 2005, Nantes s'est lancé dans une démarche d'Agenda 21 avec l'élaboration du premier Plan Climat (approprié en 2007). Une série d'action a donc été mise en place sur le territoire à l'échelle des transports, déchets, énergie et également de l'habitat.

Des actions ont été réalisées sur le parc du logement à Nantes telles que le développement des réseaux de chaleur urbains alimentés par des énergies renouvelables (bois) et récupérables (chaleur suite à incinération des déchets). En 2020, l'objectif sera que 50% des logements sociaux de la ville soient alimentés par ce type de réseau (PLH Nantes, vol 1,137). D'autres dispositifs ont été testés dans la ville tels que :

- Le défi "Famille Energie Positive", qui engage 200 familles sur le territoire métropolitain
- Organisation de forum "habitat énergie", pour s'informer des dispositifs mis en place pour des travaux de rénovation énergétique
- Mon projet Rénov : Service public mis en place par les acteurs de la transition énergétique pour accompagner un projet de rénovation

Au total, 150 copropriétés (9 400 logements) ont été suivies depuis le début du dispositif en 2012 (PLH Nantes, vol 1,137).

Maison de l'habitant : un lieu d'accueil et d'information

Ce lieu de ressource a pour but d'informer et de conseiller sur les questions de l'habitat et du logement dans la Métropole. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Les grands projets dans l'agglomération
- L'offre de logement abordable, en accession ou en location
- Informations détaillées sur le logement locatif social
- Les aides à la réhabilitation du parc privé et dispositifs de lutte contre la précarité énergétique
- L'offre de logement concernant les publics spécifiques

b) Des opérations de renouvellement urbain emblématiques

Plusieurs opérations OPAH et PIG sont en cours ou ont été réalisées sur Nantes :

- Le programme d'intérêt général (PIG) Maintien à Domicile dédié à l'adaptation des personnes vieillissantes
- L'OPAH du quartier Decré Bouffay
- L'OPAH Confluence
- OPAH Bord de Loire
- Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux
- Le programme Opérationnel de prévention d'Accompagnement des copropriétés dans le Grand Bellevue (PLH vol 1, p.133)

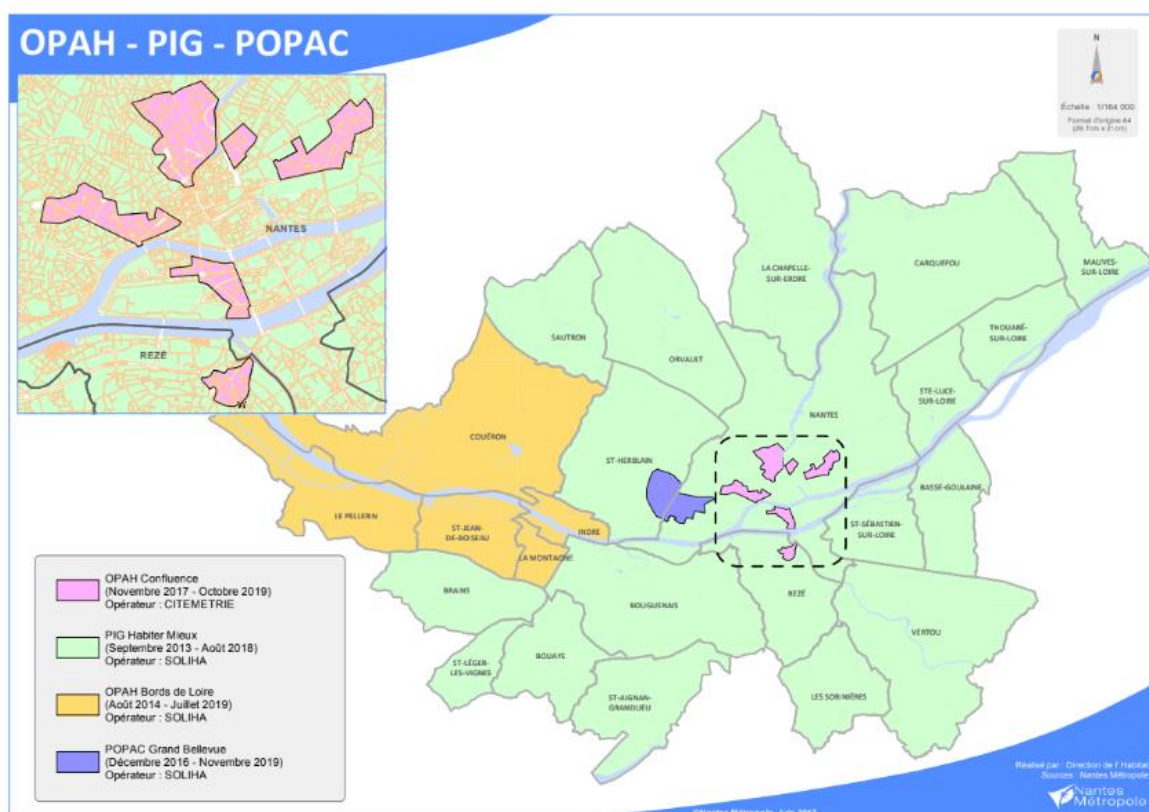


Figure 27 : Des opérations de renouvellement urbain emblématiques, Source PLH Nantes

Cependant nous allons nous focaliser sur deux grands projets emblématiques de la ville de Nantes.

Projet de la Ville de Malakoff : l'un des premiers quartiers d'habitat social nantais en transformation

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Malakoff a été signé en 2004 avec l'ANRU. Parmi les plus de 300 000 habitants nantais, 3 022 habitants font partie du quartier de Malakoff qui compte 1 392 logements. Ce projet a engendré :

- La construction 400 à 500 logements non sociaux
- La réhabilitation de 2 383 logements sociaux
- La démolition de 397 logements du quartier
- La création dans le quartier nouveau du Pré Gauchet de 130 000 m² de bureaux pour un centre d'affaire à vocation internationale et construction de 1 000 logements dont 300 logements sociaux et des équipements
- Un nouveau franchissement de la Loire avec le pont Tabarly reliant le quartier de l'île de Nantes au sud et à la gare TGV au nord
- La Création de l'extension de transport en commun pour desservir le quartier
- Un programme d'équipement comprenant notamment la construction d'un nouveau collège, d'une piscine, d'une maison de quartier et la restructuration d'école

(Services de l'Etat en Loire Atlantique, 2014)

Le quartier de Malakoff-Pré Gauchet à Nantes, bénéficie depuis plus de dix ans des programmes d'action importante permettant de réintégrer ce quartier dans la ville de Nantes. C'est l'un des premiers quartiers d'habitat social nantais à bénéficier d'un programme d'actions important au titre de la politique de la ville.



Figure 28 : Le Nouveau Malakoff (Orange), Source : Nantes Métropole Aménagement: Le nouveau Malakoff

Ce projet est étendu sur un périmètre de 164 hectares. Le quartier très proche du centre-ville et enclavé physiquement, a été re connecter à la ville par la réalisation de voies et d'ouvrages d'art (Nouveau Malakoff, no date).

- La mixité urbaine et sociale

Pour insérer une mixité sociale, la ville a mis en place une véritable politique de renouvellement urbain afin d'intégrer le quartier dans un ensemble urbain diversifié. Ce développement de mixité s'est traduit par une diminution de l'offre de logement social ainsi que par un renouvellement très important des équipements publics (piscine, collège, écoles...) (Nouveau Malakoff, no date).

- Une projet de cohésion sociale animé

Tout au long du projet, les habitants et associations ont participé à la reconstruction de ce nouveau quartier lors des différentes étapes du projet. Plusieurs outils ont été mis à disposition comme le journal de projet Parlons-en, la plaquette de présentation, le site internet, lieu d'exposition, le bus projet etc...(Nouveau Malakoff, no date).

- Acteurs , budget

Ce projet a réuni une diversité d'acteur (Nantes Métropole en Maîtrise d'Ouvrage). Le type de procédure était une opération de ZAC. Le bilan général de l'opération a été de 127, 612 millions d'euros pour la période 2002-2007 (POPSU,2007).

Le Grand Bellevue : Un quartier en transformation intégrant les habitants

Le projet du Grand Bellevue est situé à l'ouest de la ville sur une zone de 365 hectares. Il regroupe 10 000 logements situés entre les communes de Nantes et St Herblain comprenant respectivement, 11 000 et 9 000 habitants (Le Grand Bellevue, No Date).

Ce projet d'échelle métropolitaine correspond à l'aménagement d'un grand quartier populaire. Son objectif est de faire de ce quartier un lieu attractif et durable en faisant participer les habitants et les acteurs économiques associatifs du quartier (Le Grand Bellevue, No Date).

Le projet global prévoit de rénover 1 618 logements sociaux, de démolir 515 logements sociaux et de construire 1 200 logements neufs. Les travaux ont commencé depuis 2004 avec l'aide financière de

l'ANRU. Le projet prévoit également de créer 18 500 m² de plancher de services et d'activités ainsi que 2 500 m² de commerces de proximité.

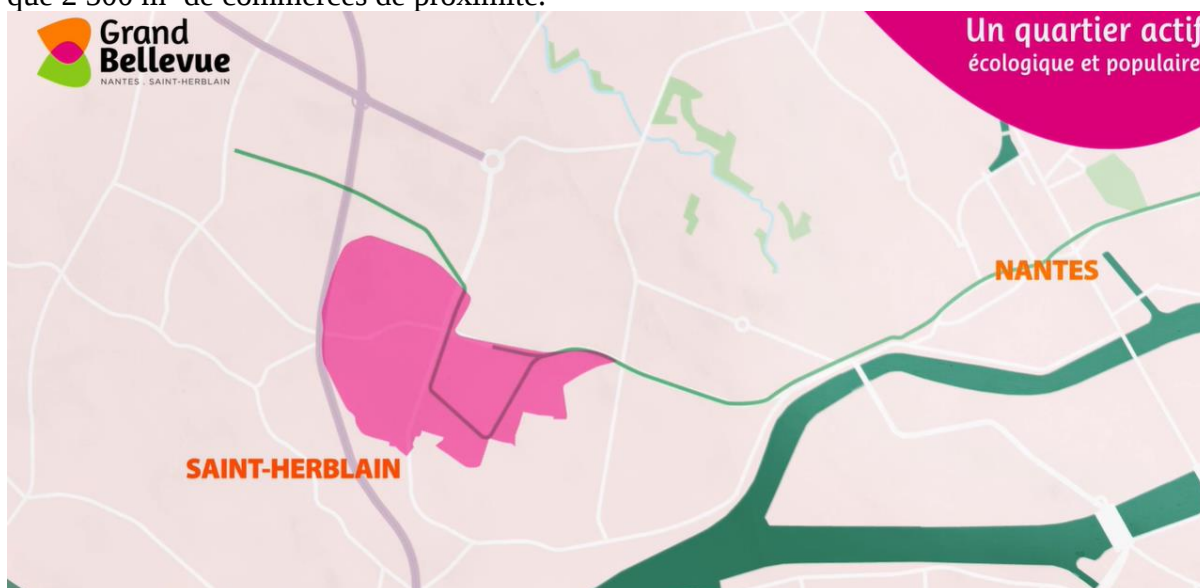


Figure 29 : Localisation du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue

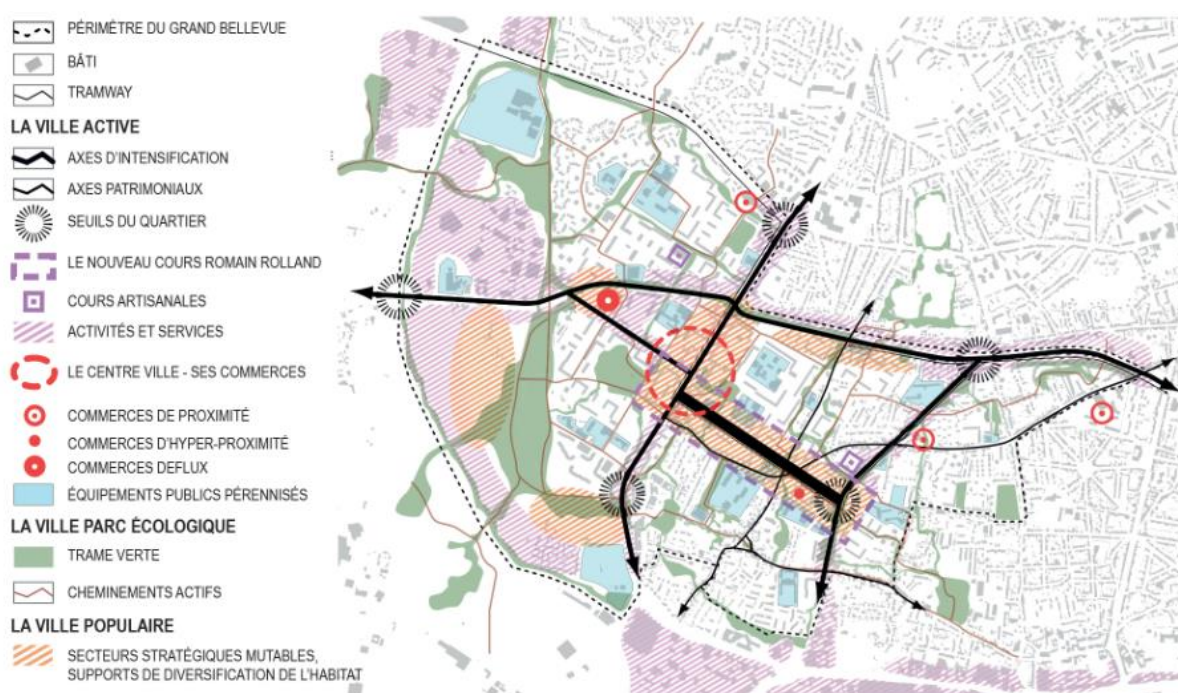


Figure 30 : Les Axes d'aménagement du projet le Grand Bellevue, Source : Le Grand Bellevue

- Acteurs

La conduite du projet a été confiée au cabinet d'architectes et d'urbanistes Bécard & Palay. La maîtrise d'ouvrage de l'opération est Loire Océan Métropole Aménagement. Il prévoit des actions concrètes agissantes à 2 ans, à 5 ans pour que petit à petit le quartier se transforme. Le type d'opération sera une Zone d'Aménagement Concerté (Le Grand Bellevue, No Date).

- Les objectifs du projet

Les objectifs du projet s'appuient sur différentes orientations :

- Soutenir le développement économique et l'emploi

- Favoriser les liens entre les habitants
- Favoriser la réussite scolaire
- Aménager le quartier pour qu'il soit agréable à vivre et plus sécurisé
- Les habitants intégrés au projet

Comme c'était le cas pour le projet de Malakoff les habitants sont intégrés au projet par le biais de différents dispositifs : conseil citoyen, une conférence permanente de 30 volontaires et une Maison du projet implantée place Mendès-France

VII- Lyon: Fiche identitaire d'une métropole en zone tendue

Lyon a une position qu'elle confirme aujourd'hui encore dans de nombreux secteurs et qui fait de la Métropole la capitale de la région Rhône-Alpes, mais surtout une métropole européenne.

Ces attraits géographiques sont directement liés à la population, à l'économie et au dynamisme global de Lyon.

La deuxième agglomération de France, qui est constituée de 59 communes, compte 1,4 million d'habitants sur 55 000 hectares (INSEE, 2016). Chaque année, elle attire un nombre important de visiteurs pour un tourisme de loisirs ou d'affaires.

L'agglomération lyonnaise représente un cinquième de la population vivant en Auvergne-Rhône-Alpes. L'urbanisation des zones périphériques a largement contribué à cette augmentation. Territoire attractif, l'agglomération lyonnaise est toujours en croissance.



Figure 31: La Métropole de Lyon, Source : Lyon Métropole Habitat, 2018

1- Présentation des caractéristiques socio-démographiques

a) Population et ménages

- Une croissance démographique importante

En 2015, la Métropole de Lyon se place à la troisième position après celle du Grand Paris et d'Aix-Marseille-Provence. La croissance démographique de Lyon apparaît nettement plus importante sur la période récente. En effet, l'évolution annuelle moyenne de la Métropole de Lyon a été de 1,1% alors qu'elle n'a été que de 0,4% pour Aix-Marseille-Provence et 0,3% pour celle du Grand-Paris.

Entre 1999 et 2015, la population de la Métropole de Lyon a augmenté de 171 540 habitants, ce qui représente un taux d'évolution annuel moyen de +0,84% (Source : PLU-H (2019), vol 1 , page. 443).

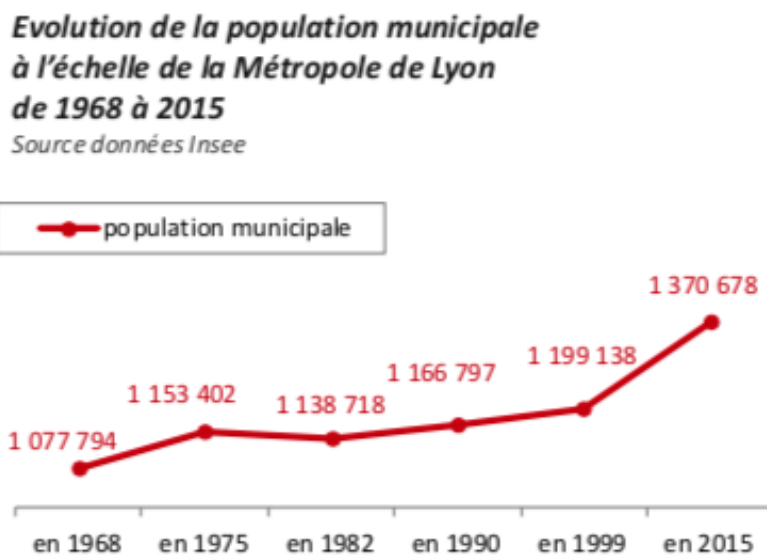


Figure 32 : Courbe de la population de la Métropole de Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page. 444

La variation annuelle moyenne de la population est positive et continue d'augmenter. Le taux de natalité quant à lui se stabilise à une moyenne de 15% environ.

L'ensemble des bassins de vie affiche une croissance de la population, à l'échelle de la Métropole de Lyon. Entre 1999 et 2015, c'est le secteur Centre qui a contribué à la croissance démographique de la Métropole à hauteur de 53,9%.

Dans les prévisions de l'INSEE, Auvergne-Rhône-Alpes annonce entre 7 000 et 12 500 nouveaux habitants dans l'agglomération lyonnaise.

Taux d'évolution moyen annuel (2010 - horizon Scot)

- 2,7 % La Dombes
- 2,6 % Bugey Côtière Plaine de l'Ain
- 1,96 % Val de Saône - Dombes
- 1,7 % Nord-Isère
- 1,7 % Monts du Lyonnais
- 0,9 % Ouest lyonnais
- 0,9 % Les Rives du Rhône
- 0,6 % Beaujolais
- 0,53 % Lyon
- 0,44 % Sud Loire
- 0,4 % Boucle du Rhône en Dauphiné
- 0,3 % Roannais

Maï 2014

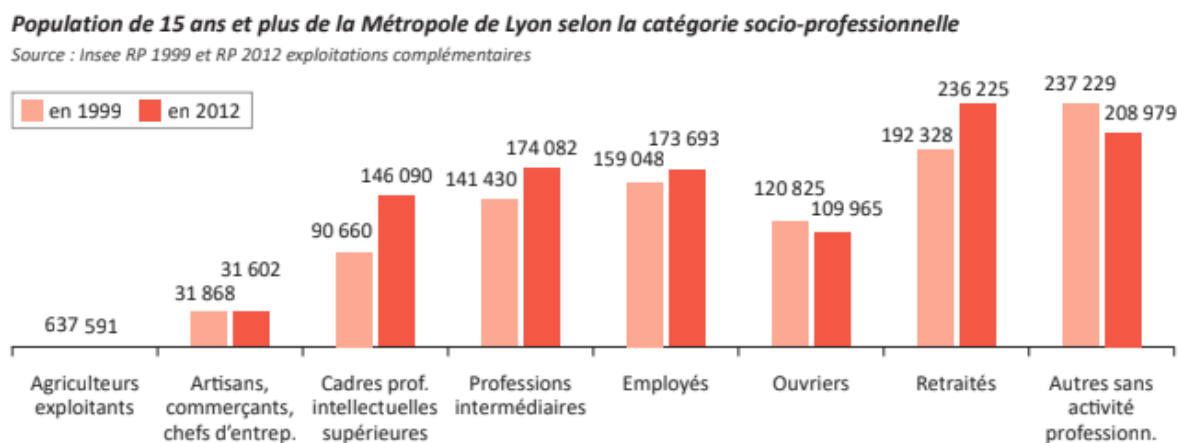
Urban Lyon

Croissance moyenne annuelle (2010 - horizon Scot)

- + 4000
- + 3000
- + 2000
- + 1000
- + 500

Objectif fixé avant extension territoriale du Scot

- **Une progression des cadres et des retraités et une diminution de la part des ouvriers**



51

L'évolution de la structure socioprofessionnelle de la Métropole de Lyon suit les tendances à l'échelle de la France métropolitaine. La part des cadres et des retraités progresse davantage. A l'inverse, il y a une baisse de la part des ouvriers.

- **La part des familles avec enfants recule au profit des personnes seules**

La taille moyenne des ménages est passée de 2,30 personnes par ménage à 2,17 personnes par ménage entre 1999 et 2012.

**Composition familiale des ménages
de la Métropole de Lyon**

Source : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

	En 1999	En 2012	Evolution
Ménages 1 personne	36,7 %	40,0 %	3,2
Couples sans enfant	22,9 %	22,3 %	-0,6
Couples avec enfant(s)	29,3 %	24,4 %	-4,9
Familles monoparentales	8,6 %	9,1 %	0,6
Autres	2,5 %	4,3 %	1,8 %
Total	100 %	100 %	

Figure 35: Composition familiale des ménages de la Métropole de Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.450

En 2012, les ménages avec enfants (couples et familles monoparentales) représentent 33,5% des ménages de la Métropole. Concernant la période entre 1999 et 2012, ce sont les personnes seules qui ont une progression plus importante. De plus, il y a une progression significative des autres types de ménages sans lien de parenté comme la colocation (+12 623 ménages, +1,8 point).

De fortes disparités apparaissent entre le Centre et les autres bassins de vie de la Métropole de Lyon. Les familles avec enfant(s) sont peu représentées dans le secteur Centre. A l'inverse, le nombre de familles monoparentales progresse sur l'ensemble des territoires et de manière prononcée dans le Centre.

- **Une population plutôt jeune, mais un vieillissement qui s'accroît**

En 2012, les 60 ans et + représentent 20,3% de la population de la Métropole, ce qui représente une hausse de plus de 2 points. Cette hausse est essentiellement portée par la progression des 75 ans et plus.

À l'inverse, la part des moins de 30 ans recule sensiblement (-0,7 point) tout comme celle des 30-44 ans (-0,9 point) et des 45-59 ans (-0,6 point).

Population de la Métropole de Lyon par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

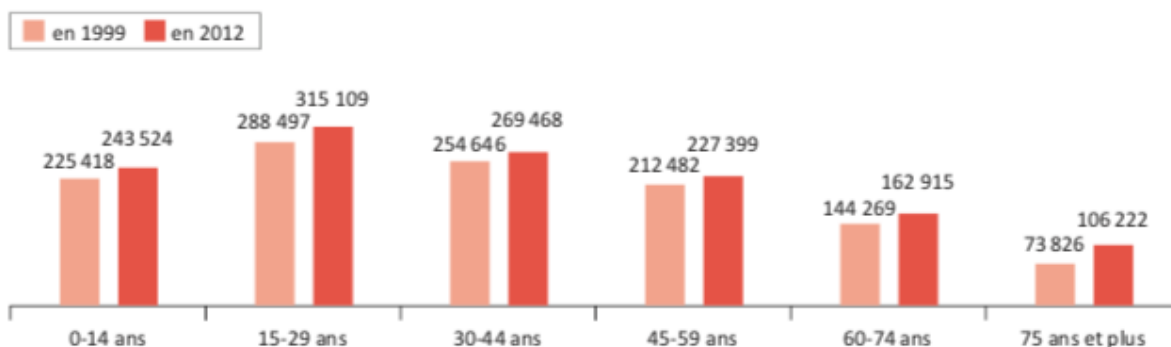


Figure 36 : Population de la Métropole de Lyon par tranche d'âge, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.453

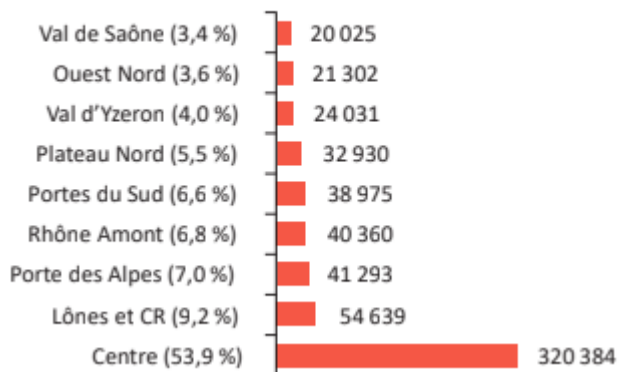
b) Les ménages et leur logement

• Une majorité de locataires

En 2012, un peu plus de la moitié des ménages habitent le Centre (54%). L'Ouest loge 26% des ménages et l'Est 20%.

Répartition de la part et du nombre de ménages en 2012

Source : Insee exploitations principales



Répartition de la part et du nombre de ménages en plus entre 1999 et 2012

Source : Insee 1999 dénombrement et 2012 exploitations principales

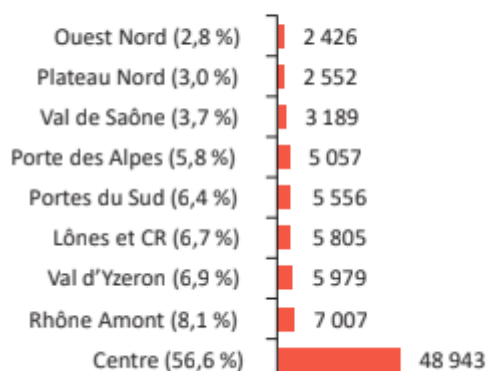


Figure 37: Evolution de la part et du nombre de ménages à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.456

Entre 1999 et 2012, les 86 516 ménages supplémentaires se sont majoritairement installés dans le Centre.

Statuts d'occupation par bassin de vie

Source : Insee exploitations principales

	Propriét. occupants	Locataires parc privé	Locataires HLM	Logés gratuitement.
Centre	34,1 %	46,7 %	17,0 %	2,2 %
Rhône Amont	53,4 %	16,2 %	29,0 %	1,4 %
Porte des Alpes	55,9 %	19,1 %	22,9 %	2,1 %
Portes du Sud	42,8 %	16,8 %	39,1 %	1,3 %
Lônes et CR	55,9 %	23,3 %	18,8 %	2,0 %
Val d'Yzeron	62,4 %	26,5 %	9,4 %	1,7 %
Ouest Nord	64,7 %	19,9 %	13,0 %	2,5 %
Plateau Nord	50,0 %	19,8 %	28,7 %	1,6 %
Val de Saône	63,9 %	20,3 %	14,0 %	1,7 %

Figure 38 : Statuts d'occupation par bassin de vie à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.456

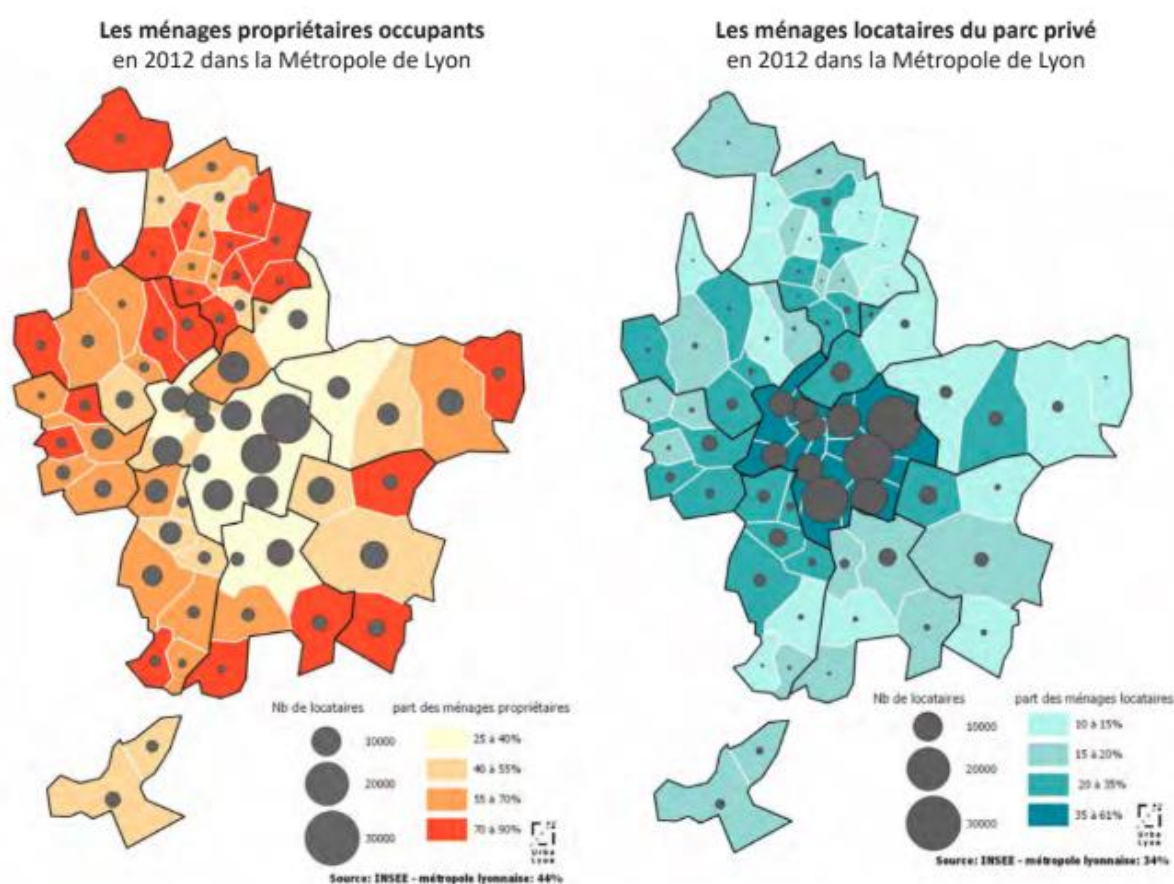


Figure 39: Les ménages propriétaires et locataires du parc privé à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.458

Concernant les ménages logés dans la Métropole de Lyon en 2012,

- 43,6% sont des propriétaires du logement qu'ils occupent et 58% d'entre eux logent hors Centre
- 34,4% sont locataires du parc privé et parmi eux, 73% habitent dans le Centre
- 20% sont locataires HLM
- 2% sont logés gratuitement

Il y a donc une part un peu plus importante de ménages qui sont locataires que de propriétaires.

Du fait d'un parc locatif majoritaire, 40% des ménages de la Métropole de Lyon ont emménagé il y a moins de 5 ans. C'est principalement le secteur Centre qui accueille ces ménages.

A contrario, environ 60% des ménages ayant emménagé il y a au moins 30 ans vivent hors Centre, là où la proportion de propriétaires occupants est importante.

c) Parc de logements et marchés immobiliers

- **Un parc de logements en constante évolution**

Dans l'agglomération lyonnaise, 80% des ménages vivent en appartement.

En 2012, 477 540 ménages vivent en appartement dans la Métropole de Lyon et 64% de ces ménages logent dans le Centre.

A partir de 2005, la production de logements collectifs a fortement augmenté. Sa part avoisine les 80% de la production neuve.

Les logements en résidence ont connu la plus forte augmentation. Ils représentaient 3% sur la période 2000-2004 et 13% sur la période 2010-2014 (PLUH Lyon, Vol 1, page 479).

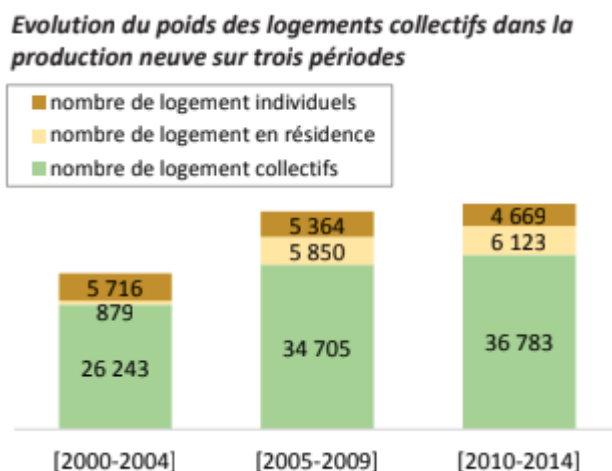


Figure 40 : Evolution du parc de logements à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.479

À l'échelle de la Métropole de Lyon, les logements neufs commercialisés sont majoritairement des petits logements : 42% des T1/T2, 40% des T3 et 18% de T4 et +.

18% des ménages de la Métropole de Lyon vivent en maison.

Types de logements occupés par les ménages en 2012

	maison	appartement	autre
Centre	3,7 %	94,9 %	1,5 %
Rhône Amont	41,0 %	58,1 %	0,9 %
Porte des Alpes	34,2 %	65,3 %	0,5 %
Portes du Sud	26,4 %	72,1 %	1,5 %
Lônes et CR	32,6 %	66,8 %	0,6 %
Val d'Yzeron	42,3 %	56,5 %	1,2 %
Ouest Nord	51,7 %	47,5 %	0,8 %
Plateau Nord	19,3 %	80,1 %	0,5 %
Val de Saône	57,3 %	42,3 %	0,4 %
Métropole	18,4 %	80,4 %	1,2 %

Source : Insee exploitations principales

Figure 41 : Type de logements occupés par les ménages en 2012, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.480

La part de production de l'individuel était comprise entre 13% et 19% avant 2005. Aujourd'hui elle est autour de 10%. Le nombre de maisons construites par an a diminué depuis 2000. Il est de 945 logements sur la période de 2015 à 2015.

Les ménages vivant dans des maisons d'au moins 4 pièces se concentrent principalement dans l'Ouest (53%).

Lyon possède un parc ancien, qui est situé majoritairement dans le Centre. En effet, 54% du parc a été construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques.

Le parc de logements vacants

Le parc de logements se compose de résidences principales mais aussi de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels (LVOS).

Depuis 1999, le nombre de logements vacants augmente. En effet, en 2015, le taux de vacance à Lyon, ville où la situation de logement est tendue, était de 8,5% (INSEE, 2015).

Cette part de logements vacants est causée par une décohabitation persistante qui est non négligeable. En effet, les logements de petite surface y sont très présents et sont donc sujet à la rotation de leurs occupants : logements étudiants par exemple.

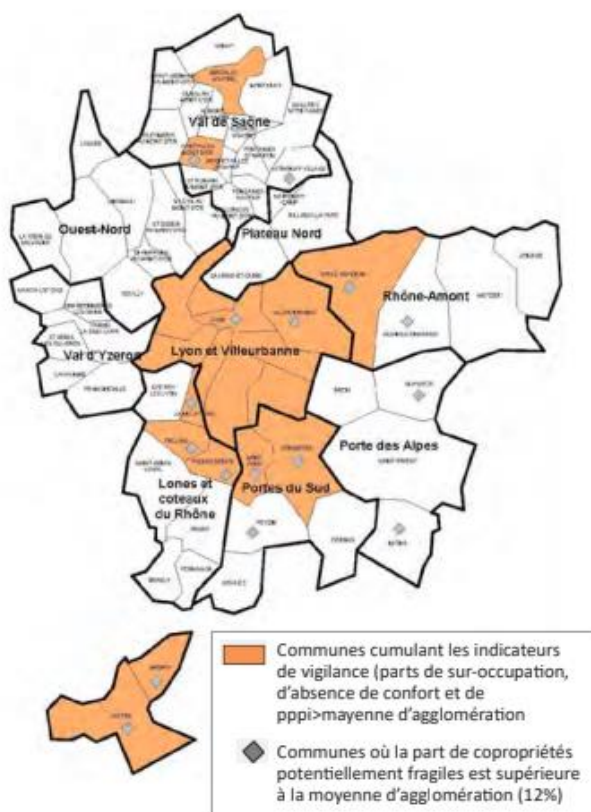
Des ménages concernés par la précarité énergétique à Lyon

Une étude datant de 2008 montre que les 5 millions de ménages les plus modestes consacrent 15% de leurs revenus aux dépenses énergétiques (logement et transport). Il a été estimé d'après l'INSEE-DREAL que 12 % des ménages de la Métropole de Lyon sont en situation de risque de vulnérabilité énergétique liée au logement. 50 % ont moins de trente ans et parmi ces ménages, 46 % sont déclarés sans profession. Ces ménages vivent majoritairement en location dans le parc privé, dans de petits logements.

- **Habitats indignes et copropriétés fragiles et dégradées**

Globalement, le parc de logements s'améliore mais de plus en plus d'occupants rencontrent des difficultés liées aux logements. Les situations de mal logement se concentrent sur le Centre de l'agglomération ainsi qu'autour comme à Vaulx-en-Velin ou plus au sud.

Répartition territoriale des situations de mal logement



Source : Urbanis, avril 2014

Figure 42: Répartition territoriale des situations de mal logement à Lyon, Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.490

De plus, il y a un nombre non négligeable de copropriétés potentiellement fragiles. Environ 250 logements font l'objet chaque année d'interventions ou d'accompagnement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne .

- **Dynamique de construction et marchés immobiliers**

La construction de logements s'est diffusée sur le territoire lyonnais. Le Centre regroupait 57% de la construction en 2000. Aujourd'hui il ne représente que 43% de la production de logements. C'est l'Est qui est aujourd'hui le secteur d'implantation de 35% des logements commencés. Un dynamisme qui s'explique par la réalisation de grandes opérations en zone de renouvellement urbain et l'ouverture des ZAC publiques, l'intervention des promoteurs en zone ANRU, la disponibilité du foncier à un prix abordable.

Les besoins en logements ont été couverts. Le Centre qui a contribué à la construction de logements de la Métropole à hauteur de 53%, a accueilli 66% des "nouveaux ménages". Ceci peut donc expliquer la tension observée sur les prix dans ce secteur (*PLU-H Lyon (2019), vol 1 , page.501*).

Depuis 2015, le prix de l'immobilier lyonnais a enregistré 26% de hausse. C'est dans le 4ème arrondissement de Lyon que le prix de l'immobilier augmente le plus (+10,7% en 1 an).

- **L'évolution des prix immobilier lyonnais depuis 2015**



Figure 43 : Evolution des prix immobiliers à Lyon, Source : Baromètre LPI SeLoger, Septembre 2019

Le Centre concentre des appartements neufs à des niveaux de prix élevés. En effet, 67% des logements les plus chers sont situés dans ce secteur.

Niveaux de loyers médians au m² - zoom sur Lyon en 2015

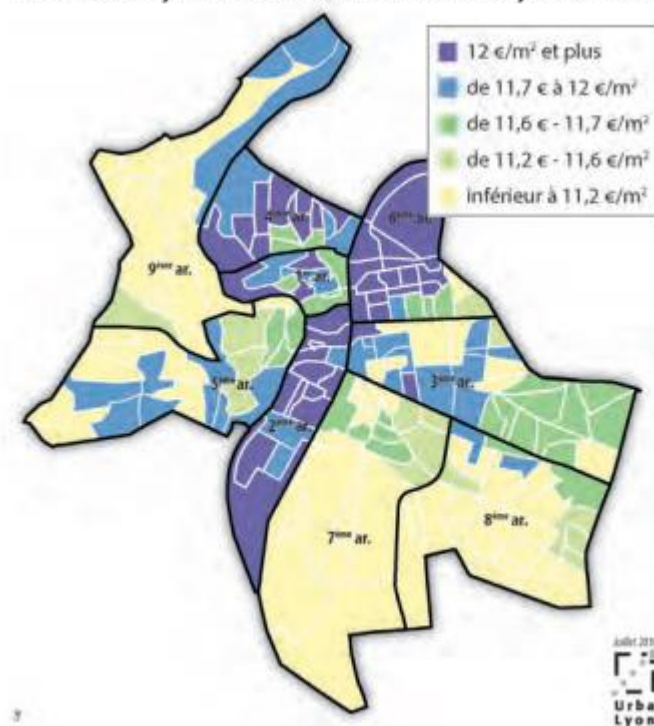


Figure 44: Niveau de loyers médians au m², Source : PLU-H (2019), vol 1 , page.512

L'évolution des modes de vie ainsi que le recul du modèle familial "traditionnel" produisent des parcours résidentiels de moins en moins linéaires. De plus, le modèle du logement comme "achat d'une vie" est de moins en moins envisagé. La demande est donc de plus en plus complexe : besoins

de logement pour des familles séparées et l'accueil ponctuel des enfants, décohabitations et arrivées de jeunes et d'étudiants.

La question de l'accès dans des conditions de prix abordables se pose. La hausse des prix a en effet ces dernières années rendues difficiles l'accès des ménages modestes, voir des classes moyennes à revenus intermédiaires, à certains secteurs de l'agglomération.

Les quartiers comme La duchère à Lyon, La Grappinière à Vaulx-en-Velin, sont des secteurs excentrés qui offrent des biens à moins de 2300€/m².

Le marché de l'ancien est dominé par le collectif. Entre 2012 et 2014, la Métropole de Lyon a totalisé 32 976 reventes de logements. 17% des ventes dans l'ancien ont concerné des maisons et 83% des appartements.

2- Les difficultés de Lyon face à la question du logement

La Métropole lyonnaise définit et met en œuvre une politique de l'Habitat et du Logement dynamique et solidaire sur les 59 communes du territoire. L'objectif est d'apporter des réponses adaptées et diversifiées aux besoins de tous les ménages : accession à la propriété, parc locatif privé, logement social, habitats spécifiques, logements des jeunes et étudiants...

Les deux grands enjeux du PLU-H sont donc :

- de maintenir un haut niveau de production en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction,
- de développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale.

1. Maintenir un haut niveau de production en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction en :

- Augmentant le parc de logements pour répondre aux besoins démographiques
- Intervenant sur l'économie de la production pour garantir un haut niveau de production et la mixité sociale

Le développement économique ainsi que l'attractivité de la Métropole de Lyon ont eu comme conséquence une augmentation importante de la population. En 2015, environ 1 370 670 habitants étaient comptabilisés, soit une croissance de 10 690 habitants par an depuis 1999.

Cette croissance génère des besoins importants en termes de logements et qui s'ajoutent aux besoins de la population actuelle, augmentés par l'accroissement du nombre de ménages lié aux décohabitations et au vieillissement de la population.

Plus de 10 000 logements ont été construits par an sur la période 2014-2018. Pour permettre à chacun de se loger en fonction de ses besoins et dans les différents territoires de l'agglomération, cette dynamique doit être maintenue. La pérennisation d'une action forte en faveur du logement est donc nécessaire.

Les objectifs du SCOT prévoient la réalisation de 150 000 logements entre 2010 et 2030 pour accueillir la moitié de la croissance démographique de l'aire métropolitaine.

Le développement résidentiel dans les différents territoires de la Métropole est recherché, tout en respectant les conditions nécessaires pour préserver une attractivité résidentielle durable (Dossier de presse PLU-H Lyon, 2019, p.14)

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

- Mobilisant le levier foncier au service de la production abordable
- Favorisant une offre en accession abordable
- Développant le parc de logements locatifs privés intermédiaires
- Favorisant l'innovation, l'habitat participatif et les alternatives aux produits d'habitat traditionnel
- Produisant du logement locatif social
- Développant le logement social en acquisitions-améliorations
- Développant une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant

En complément d'une production importante d'offre de logements locatifs sociaux, ou d'une offre d'accession sociale sécurisée, le PLU-H promeut la notion de "logement abordable" avec un engagement de prix de vente ou de niveau de loyer inférieur (de l'ordre de 20 à 30%) au prix courant du marché.

Cette offre de logements abordables ou locatifs sociaux s'inscrit parfaitement dans la politique d'équilibre territorial de l'habitat portée par la Métropole qui permet de développer une offre mixte de logements sur l'ensemble de ses projets. Cette politique permet à toutes les catégories sociales d'accéder à une large palette de logements.

Le parc actuel de logements représente plus de 80% de l'offre disponible chaque année pour les ménages en recherche de logement. L'objectif du PLU-H est donc de mobiliser une offre abordable dans le parc existant en soutenant la production d'une offre de loyers maîtrisés dans le parc privé existant et en améliorant la mobilité et la fluidité résidentielles (Dossier de presse PLU-H Lyon, 2019, p.15).

L'accès au logement doit être adapté aux différents types de ménages. En effet, certains ménages comme les jeunes en précarité et avec des besoins temporaires ainsi que les étudiants ont des besoins spécifiques qui nécessitent des modalités adaptées d'accès au logement.

L'accès au logement locatif social est identifié comme un enjeu prioritaire : 67 103 demandeurs de logement social fin 2018. Dans une zone tendue telle que l'agglomération lyonnaise, le PLU-H a pour objectif de faciliter le logement des actifs en prenant en compte l'accessibilité à l'emploi dans la stratégie de production de logements et en favorisant la mixité fonctionnelle. Le Plan d'Urgence pour l'Accès au Logement (PUPAL), mis en place au printemps 2019, participe à cette stratégie.

Le défi à relever pour la Métropole lyonnaise consiste à mettre en oeuvre des dispositifs, des leviers qui peuvent véritablement permettre le développement d'une offre accessible et attractive tant dans le neuf que dans l'ancien.

3- Les dispositifs et leviers opérationnels pour répondre aux besoins de logements sur la Métropole de Lyon

Pour permettre à chacun de se loger en fonction de ses besoins, il est nécessaire de mettre en place des dispositifs et des leviers en faveur du logement.

Le PLU-H va donc favoriser les conditions pour les acteurs privés et publics de la construction afin de maintenir un niveau élevé de production. Le SCOT prévoit la réalisation de 150 000 logements entre 2010 et 2030 pour accueillir la moitié de la croissance démographique de l'aire métropolitaine (PLU-H Lyon vol 3, p.28)

• La Métropole lyonnaise et son PLU-H

Depuis 2005, toutes les communes de la Métropole de Lyon sont dotées d'un Programme Local d'urbanisme (PLU) ainsi que d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) communs. Un processus de révision de ces documents a été regroupé en un seul document en 2012 : le Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat.

Ce Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat est entré en vigueur après 5 années de concertations, le 18 juin 2019. Ce nouveau programme est l'occasion pour la Métropole lyonnaise de poursuivre son évolution et de préparer les grands aménagements de demain.

Le PLU-H est donc l'une des traductions opérationnelles des politiques urbaines et sociales. L'intégration de la politique de l'habitat dans le PLU-H permet de relier "l'habiter" avec "l'espace" et son organisation : le PLH prend ainsi une dimension "urbanisme" et le PLU gagne en précision et outils "habitat".

Ce PLU-H dont son ampleur est considérable tant par les modalités de sa conception que par les perspectives qu'il ouvre, traduit donc un réel changement de méthode et de vision de l'urbanisme, vers un urbanisme compatible avec les enjeux climatiques (Dossier de presse PLU-H Lyon, 2019, page.3).

Ce document contient des dispositifs communs à Nantes tels que : des outils d'urbanismes (emplacements réservés, secteurs de mixité social), des Orientations d'Aménagements et Programmation, des lois (SRU, mobilisation de foncier), des Opérations Publiques d'Aménagements (OPAH, PIG, ZAC), des aides de l'Etat. Ces dispositifs ont été présentés en amont, ci-dessous seront précisé uniquement les dispositifs propres à Lyon.

a) Les opérations à disposition pour les logements sociaux et l'accession sociale

Pour construire en étant respectueux des objectifs environnementaux, diversifier les formes d'habitats et favoriser le développement socio-économique, il est nécessaire :

- d'anticiper la législation pour préserver l'avenir.
- de favoriser le parcours résidentiel
- de garantir un haut niveau de production et une mixité sociale

1-Anticiper la législation pour préserver l'avenir : des logements écologiques

Parce que le Climat est l'affaire de tous, la Métropole de Lyon agit dans le cadre de son **Plan Climat Energie Territorial** pour réduire les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. En accord avec ce plan, le POA développe et mobilise les outils les mieux adaptés dans le parc ancien social, privé et dans le parc neuf en veillant à ce que les normes ne conduisent pas à un surcoût et que les offres ne s'adressent qu'aux ménages les plus aisés (PLU-H Lyon vol 3, p.35).

L'agence nationale de l'habitat a lancé en 2010 le **programme "Habiter mieux"** qui a pour objectif la rénovation énergétique de 100 000 logements privés en 2017. Il permet aux ménages modestes et aux propriétaires-bailleurs qui pratiquent des loyers maîtrisés, de bénéficier d'aides pour engager des actions de réhabilitation énergétique.

De nombreux logements, principalement à l'Ouest, présentent des étiquettes énergies E,F et G et sont donc estimés à être éco-rénovés. Il y a donc une dynamique qui s'est enclenchée concernant la rénovation énergétique des logements.

Quelques actions de lutte contre la précarité énergétique :

- **ECORENO'V**, une plateforme d'éco rénovation qui vise par exemple à construire des passerelles nécessaires entre l'amélioration énergétique et la préservation du patrimoine dans le but d'accompagner les propriétaires et d'aider avec quelques subventions.
- **ECO-REHAB**, un dispositif d'accompagnement à l'éco-réhabilitation du parc social.

2-Favoriser le parcours résidentiel et l'accession sociale à la propriété

En développant un parcours résidentiel sécurisé et adapté aux situations des familles, Grand Lyon Habitat permet à ses locataires les plus aisés de devenir propriétaires et donc de libérer des logements sociaux locatifs pour des ménages économiquement plus modestes.

La vente de logements HLM aux locataires contribue au parcours résidentiel, stabilise le peuplement et favorise la mixité sociale.

L'accession sociale à la propriété est une volonté partagée par l'Etat, les villes et les acteurs de l'immobilier : permettre aux ménages habitant le parc HLM ou privé, répondant à des critères précis de devenir propriétaires d'un logement neuf.

Pour permettre de devenir propriétaire, l'accession sociale que l'on appelle également accession abordable, accession sécurisée, ou encore accession aidée propose des offres de logements à prix inférieurs à ceux du marché.

De plus, les futurs acquéreurs d'appartements neufs (habitant dans les zones ANRU définies par l'Etat) peuvent bénéficier d'une **TVA réduite**.

Par exemple, pour la résidence "l'Albatros" à Lyon 8ème, dont la commercialisation s'est échelonnée de 2016 à 2018, 33% des acquéreurs habitaient un logement social.

La Métropole lyonnaise a mis en place deux aides pour faciliter l'accès à la propriété dans le neuf :

- **Le Pass-Foncier de 2009-2010** : C'est un mécanisme financier qui permet de différer l'achat du terrain pendant la durée de remboursement de la maison. Il offre donc aux ménages la possibilité d'acquérir leur première résidence principale malgré les prix élevés de l'immobilier. Il a permis en l'espace de 10 mois, à 1030 ménages d'acquérir un logement via 3,2M€ de subventions versées par la Métropole de Lyon.
- **Le plan "3A"** : C'est un dispositif de la Métropole de Lyon pour aider les ménages les plus modestes à devenir propriétaire d'un logement neuf. Il concerne les logements collectifs et les logements individuels groupés développés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC). Entre 2014 et 2018, la Métropole avait permis à 2250 personnes de bénéficier d'une prime comprise entre 2000€ et 6000€. Plafond de revenus, composition de la famille et secteur géographique déterminent le montant de l'aide. Ce plan permet aussi d'encourager les promoteurs immobiliers à proposer des habitations à prix abordables.

3-Garantir un haut niveau de production et une mixité sociale

- **Des actions mises en place pour permettre la réalisation de logements neufs**

Pour garantir un haut niveau de production et une mixité sociale, plusieurs actions sont mises en place pour permettre de réaliser 20% de la production de logements neufs (PLU-H Lyon vol 3, p.29) :

- Des opérations comme **la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**
- **Le Projet Urbain Partenarial (PUP)** est un outil de financement pour les équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements (Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Projet urbain partenarial, 2019).

En effet, des outils réglementaires viennent en complément du **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** pour répondre aux objectifs de production de logements :

- **Les zonages du PLU-H** contribuent à garantir des capacités foncières suffisantes et leur répartition spatiale entre les bassins de vie et les communes.
- Des dispositions favorisent la diversité des types de logements :
 - Les emplacements réservés (ER)
 - Les secteurs de mixité sociale (SMS)
 - Les secteurs de taille minimale de logement (STML)
- **La politique foncière de la Métropole de Lyon au service du logement social**

Une **politique d'acquisition dédiée au logement social** (PLUS et PLAI) s'est mise en place depuis 2004. Cela se traduit par :

- la mise en place d'un budget investissement destiné à la production du logement social
- la montée en puissance des financements pour le logement social avec un budget spécifique : 28M€ en 2009

- la mise en place du bail emphytéotique (dédié aux logements PLUS et PLAI*) : l'outil clé permettant d'absorber le surcoût foncier

*Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes :

- Les **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- Les **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** correspondent aux HLM traditionnelles.

De 2004 à 2015, ce sont 2 542 logements qui ont été acquis par la Métropole afin de développer l'offre de logement social. Ces différentes actions citées précédemment ont permis une production en secteur tendu où les bailleurs seuls n'auraient pas pu sortir ces opérations au regard du coût du foncier et réussir un traitement pour l'Habitat indigne (PLU-H Lyon vol 1, p.532).

La pression de la demande en termes de logements sociaux reste forte, avec 4 demandeurs pour 1 offre.

L'action de produire du logement locatif social a pour objectif de financer 4 000 logements sociaux (en neuf et acquisitions-améliorations) par an sur la période 2018-2026. Parmi ces 4 000 logements :

- 30% seront à financer en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 40% en PLUS et 30% en PLS
- 400 seront des logements sociaux étudiants
- 100 seront des logements familiaux spécifiques
- 600 minimum seront des logements en résidences

La politique d'acquisition-amélioration dans le parc privé est un levier important pour accroître la production de logements sociaux. Cette politique présente de rééquilibrer le parc sans augmenter le volume de logements produits. Actuellement, les acquisitions-améliorations pèsent environ 20% de la production de logements sociaux.

Pour développer **une offre de loyers maîtrisés** dans le parc privé existant, le Projet d'Orientations et d'Actions (POA) prévoit des actions d'accompagnement des propriétaires-bailleurs en mettant en place des **dispositifs d'incitation, d'information et d'aide aux démarches**.

b) Des opérations de renouvellement urbain emblématiques

Les opérations de renouvellement urbain sont emblématiques de la volonté de favoriser la mixité résidentielle. Chaque quartier garde son histoire ainsi que ses caractéristiques mais aucun ne se compose à 100% de logements sociaux après le renouvellement urbain. En effet, l'enjeu est d'éviter la gentrification des centres villes et la stigmatisation de certains quartiers.

12% de la population de la Métropole résident dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces quartiers sont dits populaires avec une population familiale en grande précarité et des jeunes peu diplômés.

La Métropole de Lyon est un acteur historique dans le domaine du renouvellement urbain. Depuis les années 80, le Grand Lyon a engagé une stratégie de reconquête des secteurs en difficulté associant l'Etat, les organismes HLM et la Région.

Le premier **Programme National de Renouvellement Urbain** (PNRU1) signé en 2004 pour 14 sites répartis sur 10 communes du territoire a permis de réaliser des transformations marquantes.

Afin d'amplifier la transformation urbaine, Grand Lyon s'est impliqué dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU). Ce programme permet de concentrer davantage l'effort public sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), où les dysfonctionnements urbains sont les plus importants.

14 quartiers sont inscrits au NPNRU, localisés sur 9 communes dans le 8ème et 9ème arrondissement et représentent près de 8% de la population de la Métropole lyonnaise.

- Lyon 9ème - la Duchère
- Vaulx-en-Velin - Grande Ile

Concernés par la Politique de la Ville, Lyon 9ème - La Duchère ainsi que Vaulx-en-Velin - Grande
Ils sont deux sites d'intervention NPNRU où des opérations de renouvellement urbain sont
programmées.

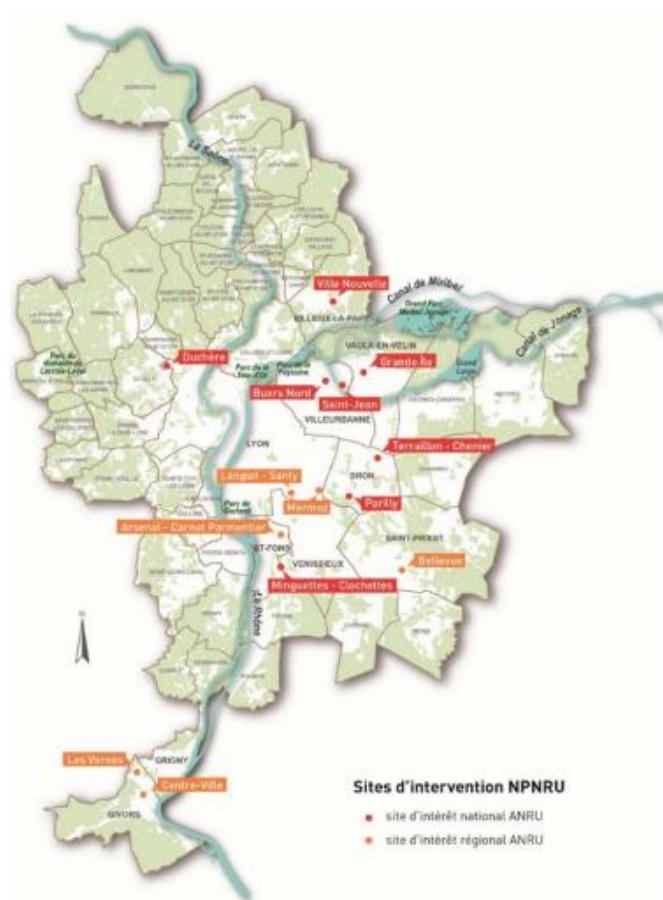


Figure 45: Sites d'intervention NPNRU, Source : Grand Lyon, dossier de presse, 2019, p. 7

Ces quartiers se distinguent par des difficultés plus marquées que dans le reste de la Métropole de Lyon :

- Le chômage est deux à trois fois supérieur dans les QPV : 27% contre 13% dans la Métropole.
- Il y a trois fois plus de bénéficiaires du RSA.
- La moitié des logements sociaux de la Métropole est située dans les quartiers de la politique de la ville.

La stratégie de renouvellement urbain de la Métropole de Lyon vise 7 objectifs majeurs pour ces quartiers :

- Poursuivre le désenclavement et l'ouverture des quartiers sur leur environnement
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Produire une offre de logement attractive
- Promouvoir une ville durable pour une transition écologique des quartiers
- Développer l'activité économique et commerciale
- Promouvoir les quartiers dans l'agglomération par une démarche de marketing territorial
- Co-construire les projets avec les habitants

La Métropole développe dans les sites NPNRU une offre de logements attractive pour tous. La diversité de l'habitat recherchée se traduit par une mixité de l'offre avec des logements neufs construits en locatif ou en accession en proposant des gammes différentes (logements abordables, intermédiaires) ainsi qu'en ciblant certains publics (salariés, étudiants, seniors...).

Pour chaque démolition, un accompagnement de relogement pour les ménages a été prévu par les bailleurs. Plus de 50% des ménages ont été relogés en dehors d'un quartier de la politique de la ville et plus de 50% des ménages ont été relogés dans des logements neufs ou récemment réhabilités.

La Duchère, un quartier où l'innovation est présente

Le quartier de la Duchère, construit en 1960 et situé dans le 9ème arrondissement, est une des Zones Urbaines Sensibles de l'agglomération lyonnaise. C'est l'un des quartiers emblématiques des programmes de Politiques de la Ville. La cité HLM de la Duchère était devenue l'un des quartiers les plus pauvres et le moins attractif de Lyon dans les années 80 avec un urbanisme de barres inadaptées aux modes de vie actuels, une quasi-absence d'activités économiques et une fragilité socio-économique de la population. Au départ, il concentrait 80% de logements sociaux des années 1960-1970. Il est inscrit depuis 1986 dans la démarche DSQ (développement social des quartiers). C'est un quartier auquel les habitants sont très attachés du fait de sa localisation exceptionnelle.



Figure 46 : La Duchère à Lyon , Source : GpvLyonDuchère, 2016

C'est donc un site qui dispose d'atouts urbains importants dans un contexte immobilier tendu. Une part élevée de ménages à faibles revenus est caractérisée dans l'ensemble de la Duchère.

L'ensemble des acteurs publics décide en 2001 de s'associer autour d'un Grand Projet de Ville dont l'objectif est de rendre La Duchère, un quartier durable. La transformation du quartier s'étendra sur le secteur de la Sauvegarde et du Château pour s'achever à l'horizon 2030.

“L'objectif sur la Duchère était clair, on avait à peu près 80% de logements sociaux et donc notre idée était de revenir à un équilibre à peu près 60% logements sociaux et 40% de logements accession à la propriété ou locatif intermédiaire de manière à remixer les populations et de manière à faire que dans la ville, il n'y ait pas les riches d'un côté et les pauvres de l'autre, et que l'on puisse construire un art et une volonté de vivre ensemble.” *Gérard Collomb, Maire de Lyon, Président du Grand Lyon puis de la Métropole de Lyon de 2001 à 2017, Ministre d'Etat et de l'Intérieur*



Figure 47 : La Duchère à Lyon, Source : GpvLyonDuchère, 2016

Ce projet prévoit la démolition de 1700 logements sociaux anciens et la reconstruction de 1900 logements diversifiés.

“Entre 2003 et 2017, le projet de renouvellement urbain de la Duchère a réussi le pari de faire de cette cité d'habitat social des années 60, le premier éco-quartier de Lyon.” *Bruno Couturier, Directeur du projet Lyon La Duchère*

Le travail s'est concentré sur le développement des îlots. Il y a donc des typologies de bâtiments différents, des grands collectifs, des intermédiaires, des maisons individuelles.

“Parlons des bâtiments d'origine, ils se sont installés au sens d'une complémentarité qu'on a recherchée entre l'architecture nouvelle avec sa diversité et les bâtiments anciens qui composent l'ensemble qui devient cohérent.” *Bernard Paris, Architecte-urbaniste, Concepteur du projet urbain*

L'architecture concernant les nouveaux logements est composée de petites résidences d'une cinquantaine de logements, d'une hauteur inférieure à sept étages et conçus sur le principe d'îlot avec des jardins. Cette “architecture à taille humaine” s'accompagne de normes de Haute Qualité Environnementale.

La ZAC de la Duchère a aujourd'hui 15 ans et a permis de développer un projet très ambitieux particulièrement concernant les logements. 1300 logements ont été reconstruits dans les 1700 qui ont été démolis dans une offre qui est complètement diversifiée: accession sociale, accession libre, logement locatif.

Un nouvel éco-quartier : un projet dans la transition écologique

C'est un projet intégré dans la transition écologique où la forme urbaine est adaptée à l'approche bioclimatique. La priorité a été donnée à la qualité bioclimatique des bâtiments, à la qualité de leur enveloppe. L'enjeu est d'offrir aux habitants des logements abordables, leur permettant de vivre aujourd'hui et surtout demain dans une prévision d'augmentation des coûts énergétiques.

Vaulx-en-Velin - Grande Île, un territoire à fort potentiel de développement

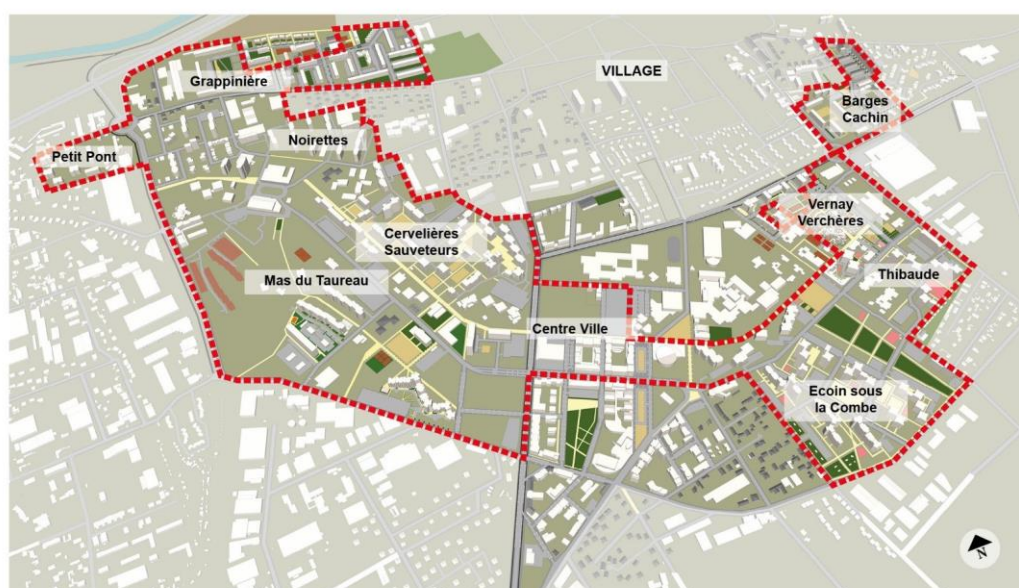


Figure 48: Vaulx-en-Velin, Source : GpvVaulxenVelin, 2019

Le territoire de Vaulx-en-Velin - La grande Île a été retenu comme site d'intérêt national par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine pour la mise en oeuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2018-2025. Le territoire ciblé au titre du NPNRU concerne 21 830 habitants, ce qui représente 50% des habitants de la commune. Ces habitants vivent dans 7 845 logements dont 75% sont des logements sociaux. Le taux de chômage est de 21% de la population active et près de 40% des plus de 15 ans sortent du système scolaire sans diplôme.

Ce projet de renouvellement urbain de la Grande Île doit donc être un levier de développement et d'attractivité pour l'ensemble du territoire et pour tous les Vaudais.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a pour ambition de porter un projet d'ensemble cohérent pour finaliser et renforcer la transformation urbaine de la Grande Île. Ce site est en situation d'enclavement du fait de coupures physiques importantes et les indicateurs sociaux sont préoccupants. Cependant c'est un territoire qui bénéficie d'atouts non négligeables comme son Grand Parc, sa plaine agricole, sa desserte routière.



Figure 49 : Vaulx-en-Velin, Source : GpvVaulxenVelin, 2019

Chiffres clés du projet Vaulx-en-Velin - Grande Île :

Pour une requalification et diversification des logements

- 437 logements sociaux démolis
- 1 609 logements sociaux réhabilités
- 1 082 logements sociaux résidentialisés avec des aménagements d'espaces extérieurs
- 1 460 logements neufs privés construits en QPV

Pour des aménagements d'ensemble

- Réalisation d'un écoquartier
- 5 opérations d'espaces publics structurants (promenade Lénine, Audin, Noirettes...)

Pour une diversification des fonctions

- 1 Maison du projet et de la Création d'activité
- 1 Halle de marché couvert

Pour une programmation d'équipements

- 7 équipements de proximité (écoles, équipements sportifs, crèches, centres sociaux)
- 1 médiathèque avec une salle de spectacle et un café

Une véritable démarche d'éco-quartier se met en place pour favoriser un développement urbain maîtrisé et durable.

VIII- Des métropoles de tailles différentes mais avec des similitudes

Les fiches identitaires réalisées en amont, ont permis de dresser un tableau comparatif de Nantes et Lyon et de justifier notre étude de cas. En effet, les caractéristiques de ces deux métropoles montrent de fortes similitudes. Une grille de comparaison basée sur le PLH des deux villes, a permis de tirer les résumés suivants.

Nous constatons qu'il y a un nombre plus important d'habitants, de communes (59) et de logements à Lyon qu'à Nantes où 24 communes sont présentes.

Cependant, les deux agglomérations ont des ressemblances en termes de caractéristiques socio-démographiques.

	NANTES	LYON
Date du PLH	2019-2025	2019-2026
Nombre de communes	Nantes métropole et ses 24 communes	Lyon et ses 59 communes
Nombre d'habitant	638 931	1 381 249
Nombre de logement	328 645	803 000
Nombre de ménage	159 616	625 860
Pourcentage du parc privé	80%	80%
Nombre de logements locatifs sociaux	62 565	158 317
Nombre quartiers prioritaires	15	37
Rythme de construction par an	6 000	8 500
Taux de vacance	6,1%	8,2%
Objectif nombre de logement	6 000 par an dont 2 000 de logements sociaux Augmenter les objectifs d'amélioration du parc existant pour les 6 ans à venir, avec notamment 5000 réhabilitations énergétiques par an et 200 logements adaptés par an pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, dans le cadre d'un nouveau programme d'intérêt général (PIG) : Mon projet Rénov.	Le POA (Programme d'orientations et d'actions de l'habitat) fixe pour la période 2018 – 2026 un objectif compris entre 72 000 et 76 500 logements, soit une moyenne annuelle de 8 000 à 500 logements . Le DOO (document d'orientations et d'objectifs) fixe l'objectif suivant : Construire entre 50 000 et 60 000 logements sociaux entre 2010 et 2030 avec la perspective d'atteindre un taux de l'ordre de 28 à 30% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements. L'objectif est de financer 4000 logements locatifs sociaux (en neuf et acquisitions améliorations) par an sur la période 2018-2026

Type de logement	79.1 % Appartements 19.7 % Maisons	80 % Appartements 18 % Maisons
Résidences principales selon le nombre de pièces	25 % : 3 pièces 23.5 % : 2 pièces 19.5 % : 5 pièces ou plus	28% : 3 pièces 25% : 2 pièces 12.8% : 5 pièces ou plus
Type de logement selon la période	Principalement des appartements (1945 - 1990): parc de logement ancien	Principalement des appartements (1945 - 1990): parc de logement ancien
Statut d'occupation	60.9 % locataires 37.6 % de propriétaires	64,1% locataires 33,8% de propriétaires
Ancienneté d'emménagement	Depuis moins de 2 ans ou alors de 2 à 4 ans : Occupation récente	Depuis moins de 2 ans ou alors de 2 à 4 ans : Occupation récente
Evolution du nombre de logement	Augmentation chaque année (résidences principales, secondaires et des logements vacants)	Augmentation chaque année (résidences principales, secondaires) Logements vacants : stagne
Loyer médian	10,8 € / m²/ mois (hors charge) dans le privé	11,4 €/m²/ mois (hors charge) dans le privé

Grandes Orientations	ORIENTATION 1 : Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 en s'inscrivant dans la transition énergétique ORIENTATION 2 : Conforter la diversification de l'offre de logements neufs pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial ORIENTATION 3 : Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes) ORIENTATION 4 : Développer une métropole solidaire avec les plus précaires et répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement ORIENTATION 5 : Faire vivre le PLH - animation, observation, évaluation	ORIENTATION 1 : Maintenir un haut niveau de production en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction ORIENTATION 2 : Développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale ORIENTATION 3 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie ORIENTATION 4 : Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
Population principale (par tranche d'âge)	15 à 29 ans (28,7 %)	15 à 29 ans (29,4 %)
Variation annuelle de la population (2016)	1.3%	1%
Taux de natalité (2016)	13.6 %	15,20%
Ménage personne seule (2016)	52.2 %	49 %
Ménage avec famille (2016)	44 %	45,2 %
Evolution de la taille des ménages	Diminution	Diminution
Ménages par catégorie socioprofessionnelle (2016)	Cadres et professions intellectuelles supérieures, retraités, professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures, retraités, professions intermédiaires
Revenu fiscal moyen des ménages	21 638 €/an	21 582 €/an
Catégorie type de logement	90 % résidences principales 6.1% de logements vacants 3.8 % de résidences secondaires	87,6% résidences principales 8,2% de logements vacants 4,3% de résidences secondaires

Figure 50 : Grille de comparaison basée sur le PLH de Nantes et le PLU-H de Lyon

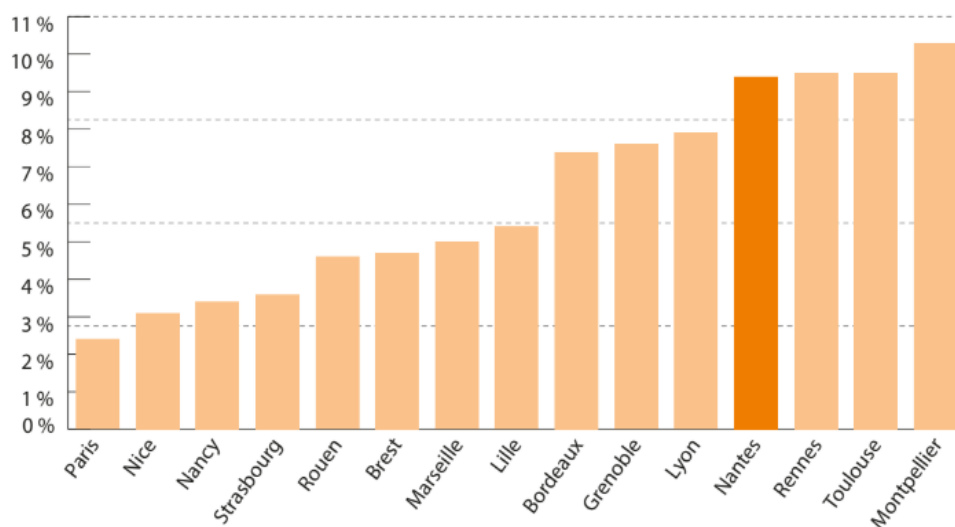
Des similitudes en termes de caractéristiques socio- démographiques

- Une population jeune avec une part prédominante de la classe des 15 ans - 29 ans
- Une variation annuelle positive de la population (environ + 1,2 %)
- Une majorité de ménages avec personne seule (supérieur à 50%) face aux ménages avec famille (44%)
- Une part prédominante des ménages “Cadres et professions intellectuelles supérieures, retraités et professions intermédiaires”
- Un revenu fiscal moyen des ménages, proche
- Les ménages possèdent le même nombre d’habitants en moyenne. A Nantes comme à Lyon on retrouve en moyenne 2 hab/ménage

Des similitudes et différences en termes de caractéristiques du logement

- Une majorité de résidences principales constitue le parc de logements à Nantes (90%) comme à Lyon (87,6%). Cependant, nous pouvons constater une part plus importante de logements vacants à Lyon (8,2%) face à Nantes (6,1 %)
- Le parc de logements dans les deux agglomérations se compose principalement de logements anciens créés dans les années 1945-1990
- Les résidences principales ont les mêmes typologies pour Nantes et Lyon (majorité de T3 puis T2 et T5)
- Le statut d’occupation est la même également (environ 62% de locataires contre 35% de propriétaires)
- Le rythme de construction est plus élevé à Lyon
- La part de logement privé et public est la même pour les deux métropoles

Taux de progression du parc de logements des 15 métropoles entre 2008 et 2013



Source : Insee, recensements

Figure 51: Taux de progression du parc de logements des 15 métropoles en France entre 2008 et 2013, Source PLH de Nantes

On retrouve donc des similitudes cependant, Nantes a un taux de progression du parc de logements entre 2008 et 2013 supérieur à celui de Lyon.

Des prix immobiliers proches

- Lyon possède des loyers supérieurs aux loyers de Nantes respectivement à 11,4 €/m²/mois contre 10,8 €/m²/mois (hors charge dans les deux cas).

Ces similitudes ainsi que les caractéristiques concernant le logement confortent notre choix d'analyser les dispositifs mis en place par les métropoles pour répondre à la demande de logements sur des marchés tendus.

1- Des quartiers prioritaires présents dans les deux métropoles

A Lyon comme à Nantes des quartiers prioritaires sont inscrits afin de cibler les zones où les difficultés sociales et économiques sont les plus importantes et où une intervention prioritaire doit être menée.

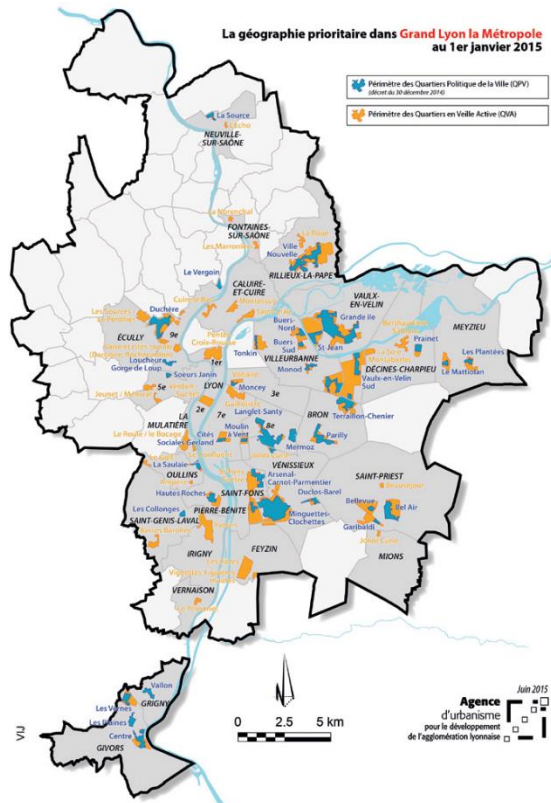


Figure 52 : Quartiers prioritaires à Lyon, Source : PLUH Lyon, la géographie prioritaire, p.541

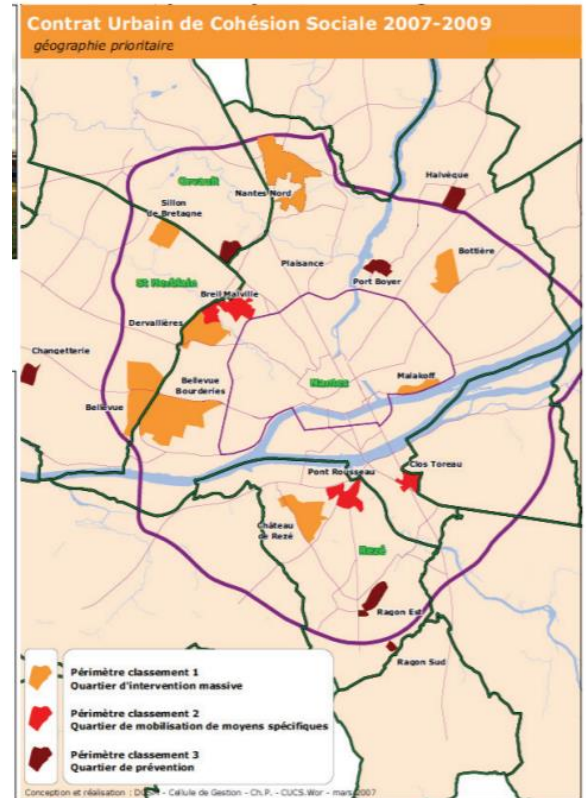


Figure 53: Quartiers prioritaires à Nantes, Source; Ville de Nantes

Au sein de la Métropole lyonnaise, 37 quartiers sont concernés avec différents niveaux de priorité d'intervention (Lyon, 2019). Ces quartiers regroupent 157 934 Lyonnais, soit 12% de la population.

A Nantes, 15 quartiers prioritaires sont répertoriés et regroupent 53 900 habitants soit 11% de la population (Insee, 2017).

2- Les objectifs et résultats du PLH de Nantes et du PLU-H de Lyon en quelques chiffres

a) Des Programmes Local de l'Habitat rédigés différemment

Avant de dresser une analyse des PLH de ces deux métropoles, nous avons constaté que ces documents étaient rédigés de façon très distincte.

Le PLH de Nantes se lit plus facilement que celui de Lyon. En effet, il est rédigé de manière organisée et chiffrée. Dès l'introduction, les chiffres liés au logement et les objectifs sont présentés clairement. De plus, après chaque grande orientation, les programmes d'action sont présentés de façon détaillée avec pour chacun : les objectifs et contenus, la mise en œuvre, le porteur de l'action, les partenaires, l'échéancier, les indicateurs de suivi, les fiches d'actions, le budget. Ce PLH est consultable facilement sur Internet.

Le PLU-H de la Métropole de Lyon est en effet très dense. Il se compose d'un rapport de présentation avec un tome 1 qui expose le diagnostic du territoire métropolitain et ses enjeux de développement. Le tome 2 contient l'évaluation environnementale où l'analyse des enjeux relatifs à l'environnement est présentée. Le tome 3 porte sur la justification des choix et développe les motifs et les choix qui ont fondé les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ces trois tomes dont le volume est important sont très détaillés mais peuvent entraîner certaines redondances. C'est dans le tome 3 que les orientations sont détaillées avec les programmes d'action. Il est possible de consulter le PLU-H de l'agglomération de Lyon sur Internet. Les zonages par commune sont présents aussi sur le site du Grand Lyon.

Nous avons ensuite analysé les objectifs et résultats antérieurs dans le secteur du logement en établissant quelques ratios. Cependant, ce travail s'est limité aux informations et données qui nous ont été fournies.

b) Des objectifs communs concernant le parc neuf

Une volonté de construire des logements sociaux

Pour ces deux métropoles, on retrouve des objectifs communs. Par exemple, concernant la volonté de construire des logements sociaux, Lyon a pour volonté la construction de 4 000 logements sociaux parmi les 8 250 constructions neuves alors que Nantes a pour objectif la construction de 2 000 logements sociaux parmi les 6 000 constructions neuves. Afin de les comparer nous avons effectué un ratio :

$$\text{Ratio} = \text{Objectif logements sociaux} / \text{Objectif logement total}$$

$$\text{Lyon} = 4\,000 / 8\,250 = 0,48$$

$$\text{Nantes} = 2\,000 / 6\,000 = 0,33$$

Malgré les similitudes des deux villes, on constate que Lyon a un ratio supérieur à Nantes pour son objectif de construction de logements sociaux. La nécessité de produire des logements sociaux à Lyon est plus importante qu'à Nantes. En effet cette métropole du fait de son attractivité, a un nombre d'habitants bien plus important qu'à Nantes et donc doit répondre à cette nécessité en terme de logement.

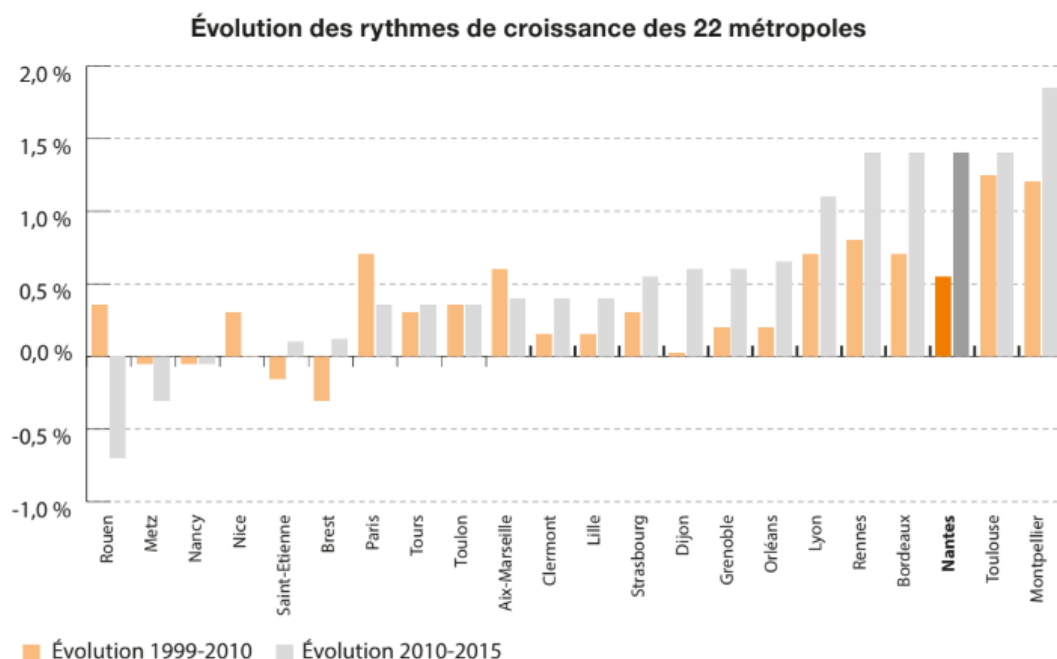


Figure 54 : Evolution des rythmes de croissance des 22 métropoles en France, Source : PLH Nantes 2019-2025 vol 1, page 45

Cependant, la Métropole Nantaise a un rythme plus soutenu sur sa croissance du parc de logement. Cette croissance s'explique également par une augmentation démographique. Sa variation annuelle de population est de 1,3 % contre 1% à Lyon. Afin d'offrir un logement pour tous et pour les nouvelles populations, la production de ce type de logement est nécessaire.

Une forte augmentation de la demande de locatif social

Cette progression de la production de logements vient accompagner la progression de la demande locative sociale. Cette demande augmente fortement et dans certains cas, elle ne peut être satisfaite. A Nantes on retrouve 28 440 demandes actives et 6 719 demandes satisfaites et à Lyon 65 052 demandes actives et 11 485 demandes satisfaites (PLH Lyon).

Nous avons également effectué un ratio en considérant :

$$\text{Ratio} = \text{demande satisfaite} / \text{demande active}$$

$$\text{Nantes} = (6\,719 / 28\,440) * 100 = 24 \%$$

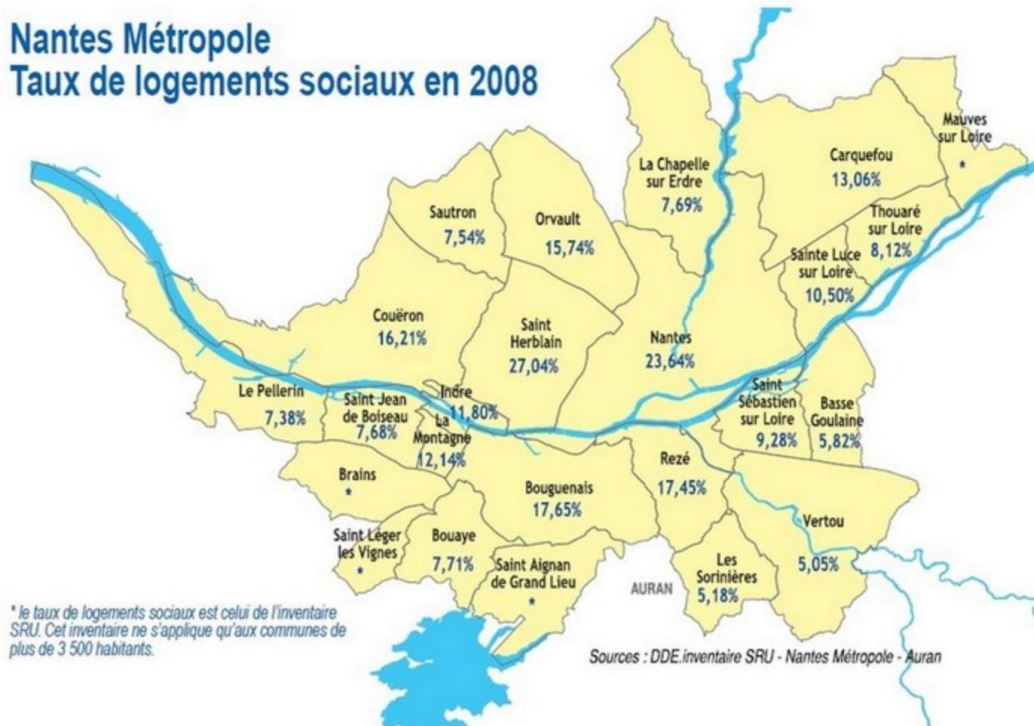
$$\text{Lyon} = (11\,485 / 65\,052) * 100 = 18 \%$$

On constate donc que la ville de Nantes satisfait 24 % des demandeurs de logement social contre 18% à Lyon. Cette forte demande s'explique également par le fait qu'à Nantes comme à Lyon, 70% de la population est susceptible d'être éligible au logement social.

- *Un parc de logements sociaux plus présent dans le centre-ville de Nantes*

Une analyse a également été effectuée sur la part des logements sociaux présents dans les centres ville. Ce chiffre peut également révéler l'ambition des métropoles face à ce type de logement. Par exemple, dans la ville centre lyonnaise, on retrouve un taux de logement social entre 10 et 20%. C'est dans le 8ème et dans le 9ème que la part de logement social est la plus élevée.

Concernant la Métropole de Nantes, le taux de logements sociaux le plus élevé se trouve dans la ville centre (23,64%) et à Saint Herblain (27,04%). Ce type de logement est alors plus présent dans le centre de la ville.



Source : DDE Inventaire SRU, Nantes Métropole Habitat

Nantes a également accueilli en 2019, 10 logements sociaux dans un immeuble historique du centre-ville, créé en 1836. Cette opération située sur la place du pouvoir est un symbole fort et montre l'ambition de la ville à vouloir montrer que "le logement social a droit de cité partout" (Brenon, 2019). En plus, l'opération a permis d'introduire de la mixité dans un quartier où le logement social est largement sous-représenté (Brenon, 2019).

Précédemment, nous avons constaté que le PLH de la ville de Lyon entreprenait davantage la construction de logements sociaux qu'à Nantes. Ceci peut s'expliquer par les caractéristiques socio-démographiques plus élevées à Lyon et par conséquent une nécessité plus importante de construire ce type de logement. Cependant, la ville de Nantes attire de plus en plus de ménage, engendrant une forte évolution de son parc de logements. Produire des logements sociaux dans cette ville est également important, de plus les grands quartiers populaires sont ancrés dans la ville. Certains projets du parc de logements social nantais sont donc une vitrine et un symbole pour la ville.

Les enjeux de chaque ville face au parc de logements social peuvent donc différer. Cette constatation peut s'expliquer par une différence des caractéristiques socio-démographiques des métropoles et de leur évolution mais également par leur système politique.

- **Une politique plus socialiste à Nantes**

A la suite des élections municipales de 2014, Johanna Rolland, membre du parti socialiste, a été élue maire de Nantes. Aujourd'hui elle exerce en tant que Maire de la Métropole mais également en tant que présidente du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire. Représentante pour les élections de 2020, Johanna Rolland continue à mettre en place des actions sociales puisque 70% des habitants de la Métropole nantaise est éligible au logement social (Déléaz,2019). D'après un entretien de la Maire de Nantes avec le Point, certaines métropoles font de la transition énergétique mais que pour une certaine partie de la population. A Nantes cette transition énergétique est faite pour l'immense majorité de la population, y compris pour les plus modestes (Déléaz,2019). Par exemple en 2020, dans la Métropole nantaise, 50% des logements sociaux seront chauffés aux énergies renouvelables.

“Je suis par exemple pour une société de la sobriété où on consomme moins et on partage plus, mais par contre je ne fais pas de l'écologie juste pour les bobos. Moi, ce qui m'intéresse, c'est que l'enfant de la maman de Bellevue [un quartier populaire de Nantes, NDRL] ait les mêmes chances d'alimentation saine qu'un enfant du centre-ville. Et ça, si ce n'est pas la politique qui crée les conditions, ça ne se fera pas tout seul ” *Johanna Rolland* (Déléaz,2019).

A Lyon, le Maire Gérard Collomb depuis novembre 2018 et ancien président de la Métropole de Lyon de 2015 à 2017 s'est éloigné du parti socialiste, en enlevant notamment le logo sur ces affiches de campagne et en rejoignant la République en Marche. D'après le discours d'ouverture de Gérard Collomb du 75ème Congrès HLM en 2014, l'habitat et le logement doivent être au cœur même de toutes politiques, qu'elles soient locales ou nationales. A Lyon, les politiques de l'habitat sont fondamentales puisqu'elles déterminent les conditions de vie des habitants. Depuis quelques années, le budget de l'habitat a été multiplié par 7. Chaque année la Métropole consacre 92 millions d'euros par an pour le logement social alors qu'en 2001, elle consacrait 15 millions d'euros. Résultat, 41 000 logements sociaux ont été créés entre 2001 et 2013. Comme les autres métropoles françaises, Lyon mène des actions afin de créer des quartiers adaptés à tous les types de ménages. Cette métropole, qui développe ses enjeux autour de l'économie, met en place l'innovation à travers des projets plus importants, à plus grande échelle. La thématique du rayonnement international est l'un des piliers de la politique du Maire lyonnais.

Pour les deux métropoles, la question de l'habitat social est très forte. A Lyon 69 % des habitants sont éligibles au logement social contre 70% à Nantes (Grand Lyon Métropole, 2016). Malgré quelques distinctions et un engagement qui nous semble plus volontariste dans le secteur social à Nantes, les politiques mises en place sont équivalentes et défendent les mêmes objectifs.

Une accession sociale en cours de développement

L'accession sociale propose des logements inférieurs à ceux du marché. Cela permet aux ménages éligibles d'acquérir un logement et d'avoir un parcours résidentiel ascendant mais également de reconstituer leurs fonds propres afin de conforter leur développement.

Actuellement à Lyon, 100 logements ont été vendus par an contre 156 logements vendus à Nantes. Le taux est plus élevé à Nantes alors que la Métropole possède moins de logements qu'à Lyon. D'après le PLU-H de Lyon, la vente d'HLM qui est avant tout un outil permettant de financer les actions patrimoniales, nécessite une structuration en interne et des moyens dédiés : création d'un service interne de commercialisation, d'un syndic de copropriété.

Le nombre de logements vendus est supérieur à Nantes. Les organismes HLM qui prennent l'initiative de la vente à Nantes sont peut-être plus sensibles à instaurer ce système et possèdent peut-être une

structuration en interne. Dans le dernier PLH, nous avons noté que Nantes souhaitait mettre en place 750 accessions sociales. Cependant, nous n'avons pas trouvé l'objectif pour la ville de Lyon, nous ne pouvons pas étudier cet objectif.

Un nombre de logements locatifs intermédiaires plus important à Lyon

Les métropoles et les grands bassins d'emplois comme Lyon et Nantes (CDC, 2019) souffrent depuis plusieurs années de la conséquence d'une zone tendue : un manque de logement face à la demande. C'est pourquoi de nombreux actifs (cadres, jeunes ménages ou célibataires etc...) sont contraints de s'éloigner de plus en plus de leur lieu de travail. La nouvelle offre de logement locatif intermédiaire, avec des loyers inférieurs à ceux du marché, apporte une solution à ce problème. A Nantes, 500 locatifs intermédiaires ont pour but d'être créés face à 1000 locatifs intermédiaires à Lyon.

Cette différence s'explique par le fait que Lyon est une métropole plus dense que Nantes et qu'elle comporte plus de ménages. Cette part de locatif intermédiaire augmente car il y a une part importante et une pleine croissance de petits ménages possédants des revenus dits "intermédiaires".

D'après le PLU-H de Lyon, un quart des ménages fiscaux de la Métropole ont des revenus dits "intermédiaires". Nous n'avons pas la donnée pour Nantes ni les objectifs futurs pour ce type de logement.

L'accession intermédiaire : un dispositif instauré à Lyon et en projet pour Nantes

Dans un secteur où le marché est tendu et l'écart des prix s'accroît avec l'accession abordable, le marché libre devient alors de plus en plus inaccessible pour un grand nombre de ménages.

Un nouvel instrument a ainsi été mis en place : L'accession intermédiaire. Cette accession a été instaurée à Lyon et est en projet à Nantes, inscrit dans le nouveau PLH.

Lyon a pour objectif d'instaurer 160 logements en accession intermédiaire et Nantes 250 logements.

Le secteur privé prédominant pour les deux métropoles

Comme énoncé précédemment, le parc de logements à Nantes a une croissance plus élevée qu'à Lyon. Cependant Lyon connaît également une forte croissance de son parc de logements qui a permis une forte croissance démographique de la ville (9 485 de nouveaux habitants par an) (PLUH Lyon, p.500). Pour le cas des deux métropoles, 80% de leur parc de logements concerne le secteur privé.

Plus précisément, la Métropole de Lyon compte 205 000 logements locatifs privés (PLUH Lyon, p.511), soit 26%. La Métropole de Nantes en compte 82 875, d'après le rapport dynamique et habitat de 2016, soit 25% des logements. Les deux métropoles possèdent quasiment le même taux de logements locatifs privés.

Le parc de logements privés a connu une forte progression durant ces dernières années pour les deux métropoles. 43 à 45% est l'objectif visé concernant la construction neuve pour la réalisation de logements libres à Nantes. Nous ne pouvons pas comparer cet objectif avec Lyon, puisque nous n'avons pas la donnée.

c) Les objectifs du parc ancien pour lutter contre la vacance et l'insalubrité

Une vacance plus élevée à Lyon

La vacance est un phénomène complexe à expliquer puisque ses origines sont multiples et hétérogènes. Il peut s'agir d'un logement libre sur les marchés de la vente ou location, d'un logement indisponible pour cause de travaux, d'un logement hors marché car insalubre etc...(Université Toulouse Jean Jaurès, 2016). D'après le PLH de Nantes, cette vacance s'explique également par des changements d'usages des locaux d'habitation qui engendre une hausse des coûts des logements, inflation de prix des logements du parc ancien etc... (PLH Nantes, vol 1, p.46).

A Lyon le taux de vacance du parc social est de 2,4 % contre 1,5% à Nantes. Ensuite, le taux de vacance en général est de 8,2 % à Lyon contre 6,1 % à Nantes.

A Nantes, le PLH détaille que 20 000 des logements principaux sur la Métropole sont vacants (soit 6%) et 7 000 des logements secondaires sont vacants. Cette vacance touche principalement le parc de logements existants qui voit son attractivité diminuer face aux nouvelles constructions.

La vacance est donc plus élevée à Lyon qu'à Nantes. Cela est logique puisque la Métropole lyonnaise compte plus de logement. De plus, concernant le parc ancien, l'insalubrité est bien plus présente à Lyon qu'à Nantes, ce qui explique la vacance élevée à Lyon. Dans les deux cas, à Lyon comme à Nantes, les PLH précisent que ce taux a tendance à diminuer au cours des années.

Des opérations de réhabilitation du parc ancien mises en place dans les deux métropoles

Pour lutter contre cette vacance et l'insalubrité des logements, des opérations de renouvellement urbain sont mises en place chaque année dans les villes afin de réhabiliter des logements inadaptés aux besoins des ménages. Par exemple le dernier PLH de Nantes a prévu la réhabilitation de 5 000 logements par an. Pour le cas de Lyon nous n'avons pas trouvé cette donnée. Cependant, la Métropole lyonnaise a fixé des objectifs plus précis concernant la réhabilitation de son parc de logements :

- Mettre en place une plateforme éco-rénovation dans le parc privé existant (1000 logements/an)
- Eco réhabilitation dans le parc social (1 000 logements/an)
- Réhabilitation des logements pour la résorption des points noirs du bruit (150 - 600 logements/an)
- Réhabilitation des logements pour prévenir les risques technologiques (6 à 8000 logements sur 8 ans)

Ces programmes de réhabilitation permettent également d'améliorer l'étiquette énergétique des logements. D'après le PLU-H de Lyon, 227 000 logements présentent des étiquettes énergies E, F, G, soit 28% des logements sur Lyon. A Nantes, ces logements représentent 15% d'après le PLH.

3- Analyse des dispositifs mis en place dans le PLH de Nantes et PLU-H de Lyon

Afin de répondre aux différents objectifs énoncés en amont, les métropoles mettent en place des actions, outils d'intervention analysés ci-dessous.

	NANTES	LYON
Dispositifs communs aux deux métropoles	Des outils d'urbanisme - Emplacements réservés (ER) - Secteurs de mixité sociale (SMS) Lois - Loi de mobilisation du foncier public - Loi SRU Opérations publiques d'aménagement - ZAC - OPAH - PIG - Zonage du PLU-H Pour un logement économe et écologique - Plan Climat Energie Territoriale - Programme Habiter Mieux Pour le parcours résidentiel et l'accession sociale - Vente de logements HLM aux locataires, introduction de l'accession intermédiaire - TVA réduite	
Dispositifs et innovations propres à chaque métropole	Pour un logement économe et écologique - Mon projet Renov En termes d'innovation architecturale - Malakoff - Grand Bellevue En termes d'innovation pour les logements sociaux - Opération IGLOO - Présidence du réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif - Projet Wood Stock - La maison de l'habitant - Bati Print 3D Pour un logement adapté à chaque ménage - La charte de bonne pratique - La location voulue	Pour un logement économe et écologique - Ecoreno'v - Eco-rehab En termes d'innovation architecturale et technologique - Confluence - Bihome En termes d'innovations pour les logements sociaux - Mur Porteur Pour le parcours résidentiel et l'accession sociale - Le Pass Foncier - Le Plan 3A

Figure 55: Tableau regroupant les dispositifs communs ainsi que certains outils et innovations mis en place pour Nantes et Lyon

Ce tableau ci-dessus permet de rassembler les dispositifs communs aux deux métropoles ainsi que certains outils et innovations mis en place pour répondre aux besoins en matière de logements.

On remarque qu'il existe, pour ces deux agglomérations, un nombre important d'outils d'urbanisme, des lois comme la loi SRU, des opérations publiques d'aménagement (ZAC, OPAH...), d'un Plan Climat Energie pour des logements plus économes et écologiques ainsi que des ventes de logements HLM aux locataires avec une TVA réduite pour l'accession sociale.

En plus d'avoir des dispositifs communs, chaque ville a ses propres outils d'intervention et projets d'innovation pour répondre à la demande de logement.

A noter que face à un nombre important de dispositifs et d'innovations, toutes les actions mises en place pour répondre à la demande de logement n'ont pas pu être mentionnées.

a) Les dispositifs mis en place à Lyon

Lyon possède des dispositifs d'aide pour produire des logements plus écologiques tels que Ecoreno'v et Ecohab.

- Ecoreno'v est un service de la Métropole de Lyon pour conseiller et accompagner les projets d'éco-rénovation de l'habitat privé. Les travaux de rénovation qui vont être entrepris vont avoir une visée d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.
- Eco-rehab est un dispositif d'accompagnement à l'éco-réhabilitation du parc locatif social.

Cette métropole lyonnaise possède aussi le Plan 3A qui est un dispositif de la Métropole pour aider les personnes qui ont des revenus peu élevés à devenir propriétaires d'un logement neuf.

Confluence ainsi que BiHome sont deux exemples à Lyon où l'innovation architecturale est présente et permet la cohabitation intergénérationnelle.

Confluence est l'un des plus grands projets urbains de centre-ville en Europe. L'innovation et la créativité sont au cœur du concept du quartier et les plus grands architectes mondiaux interviennent. Le but est de rendre ce quartier modèle, où l'on circule en mode doux, où l'on privilégie la performance environnementale et l'innovation à travers de nombreuses expérimentations, notamment dans le domaine des smart grids, un réseau de distribution d'électricité intelligent qui favorise la circulation d'information entre les fournisseurs et les consommateurs.

Bihome est un nouveau concept développé par le promoteur Icade pour répondre aux besoins d'habitats partagés. Il se compose d'un appartement principal auquel s'ajoute un espace de vie indépendant. Une nouvelle façon d'habiter ensemble en préservant l'indépendance de chacun.

Un autre exemple d'innovation est la création du collectif Mur Porteur qui regroupe des organismes de logement social ainsi que des partenaires. C'est un accélérateur d'innovations sociales au service de l'habitat.

b) Les dispositifs mis en place à Nantes

La Métropole de Nantes a également mis en place des dispositifs pour produire des logements plus écologiques tels que mon Projet Rénov ou encore le projet Wood Stock par exemple.

- Projet Rénov est un service créé dans le cadre du programme Habiter Mieux afin de réaliser des travaux d'économies d'énergie. Ce service accompagne financièrement à la rénovation d'un logement pour des propriétaires occupants du parc privé au sein d'un habitat collectif ou alors pour les propriétaires bailleurs de logements privés
- Le projet Wood Stock, est un projet emblématique de la construction écologique et durable à Nantes. Cette maison créée en préfabriqué bois a permis une réduction du coût de construction et également une diminution de l'impact écologique de la construction.

D'autres projets emblématiques, d'un point de vue technologique ont vu le jour à Nantes. Par exemple le projet BATIPRINT 3D a été la première construction de logements sociaux en imprimante 3D en France.

Des projets innovants ont permis également d'améliorer le parc de logements sociaux à Nantes, comme par exemple l'opération IGLOO. Ce projet est un modèle d'insertion pour les personnes en recherche d'emploi et de logement.

La Métropole a également mis en place récemment la maison de l'habitant, un espace pour accueillir toute personne souhaitant avoir des renseignements sur les droits en logements ou sur les projets de constructions actuels.

La Métropole est également à la présidence du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP). Cette action renforce l'investissement de Nantes pour développer l'habitat participatif dans ses projets de constructions ou de réhabilitations.

Nantes met également en place d'autres dispositifs permettant de proposer des logements adaptés à chaque ménage. Dans son récent PLH, la Métropole propose la Charte de Bonne Pratique afin d'offrir des logements qualitatifs pour mieux répondre aux besoins de chaque ménage. Un autre dispositif a été mis en place dans ce dernier PLH, la location voulue qui permet aux habitants des 15 quartiers prioritaires de la ville, d'habiter dans un endroit choisi et non subi.

c) Une majorité de dispositifs communs mais des projets singuliers à Nantes et à Lyon

Cette analyse a permis de montrer une partie des dispositifs communs et des outils et innovations propres à la Métropole de Nantes et de Lyon. A Nantes l'innovation pour produire des logements sur des marchés difficiles se fait principalement par les bailleurs sociaux puisque ce sont les premiers moteurs d'initiative d'insertion sur la Métropole. L'ambition de Nantes sur le logement social est d'en faire une vitrine par sa qualité architecturale et technologique mais à condition de prendre en compte le citoyen. Les bailleurs sociaux sont parfois en avance en terme d'innovation contrairement au logement privé. Divers projets présentés en amont, montrent alors le fort investissement des bailleurs à produire des logements de façon innovante pour tous les ménages.

A Lyon, de nombreux dispositifs innovants ont également été mis en place au sein du secteur du logement social. Les deux métropoles possèdent de nombreuses actions communes mais Lyon par exemple est davantage avancé sur l'accession. Grâce aux Secteurs de Mixité Sociale qui ont été mis en place sur plus de 29 communes de l'agglomération, la Métropole de Lyon veille à ce que chaque quartier accueille une diversité de logements sociaux, en accession abordable ou en accession libre (Plan 3A). De plus, la ville a déjà appliqué l'accession intermédiaire alors que Nantes le projet est en cours. Les divers projets montrent que la Métropole de Lyon cible davantage le parc de logements sociaux à travers l'accession abordable.

Des dispositifs communs sont ainsi mis en place au sein des deux métropoles afin de cibler davantage le parc de logement social. Cependant, les villes possèdent également leurs propres outils d'intervention et se démarquent par la réalisation de projets innovants. Ces derniers, rayonnant à différentes échelles, deviennent la vitrine et le symbole de ces métropoles.

IX- Conclusion

Le logement est à la fois un marqueur et un facteur des inégalités dans notre pays. En effet, le nombre des ménages et donc leurs besoins en logements augmentent sous l'effet combiné de l'augmentation de la population, de l'évolution des structures familiales et de la baisse de la taille des ménages. Cependant, cette demande est inégalement répartie sur le territoire national. L'augmentation des prix immobiliers pose question en terme d'équité entre générations. Elle favorise la segmentation des marchés du logement entre deux catégories : les "insiders" souvent âgés qui ont pu devenir propriétaires avant la forte augmentation des prix et les "outsiders", les jeunes générations qui accèdent avec difficulté à la propriété et au logement social. Face à ces différents facteurs, les villes doivent donc trouver des solutions innovantes pour répondre à ces besoins en logement. Notre recherche s'est limitée à Nantes et Lyon, deux métropoles en zone tendue.

C'est grâce à l'analyse du Programme Local de l'Habitat de Nantes et du Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat de Lyon que nous avons pu comprendre la situation concernant l'habitat dans les zones tendues. Cette analyse a également permis d'identifier les différents dispositifs mis en place pour répondre aux besoins en logements pour les différents ménages.

Nantes et Lyon sont deux métropoles similaires concernant certaines caractéristiques socio-démographiques ainsi que leur parc de logements. De plus elles sont situées sur un marché du logement qui est dit tendu, où l'offre est peu présente.

Les enjeux de ces deux métropoles sont essentiellement d'accroître sensiblement une offre abordable et de qualité concernant les logements et de requalifier les biens existants. Pour répondre à ces enjeux, nous avons vu que des dispositifs et leviers étaient communs à ces deux agglomérations. Ces deux métropoles mettent en place des opérations publiques d'aménagement (ZAC, OPAH, PIG...) et utilisent des outils d'urbanisme privilégiant l'implantation de projet d'habitation. Des opérations appliquées pour requalifier le parc existant sont également communes à ces deux métropoles comme le Plan Climat Energie Territorial ou encore le Programme Habiter Mieux. Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages, Nantes et Lyon ont introduit l'accession sociale et intermédiaire. Cependant, à la différence de Nantes, Lyon possède un dispositif propre à la métropole concernant l'accession abordable : Le plan 3A. En effet, concernant l'agglomération lyonnaise, de nombreux emplois sont créés avec des salaires élevés ce qui engendrent des prix importants concernant les logements. L'attractivité métropolitaine est donc plus importante à Lyon qu'à Nantes. C'est un enjeu crucial pour la Métropole lyonnaise de faire de l'accession sociale et donc de mettre en place ce type de dispositif.

En général, nous avons constaté que ces deux métropoles mettent en place des dispositifs analogues et classiques à toutes les métropoles. Cependant, certaines actions innovantes mises en place sont propres à chacune. Ces actions vont s'appliquer à travers des projets emblématiques ou des dispositifs, appliqués majoritairement sur le parc de logements sociaux. En effet, les bailleurs sociaux sont parfois en avance en matière d'innovation contrairement au logement privé. Par exemple à Nantes, l'ambition sur le logement social est d'en faire une vitrine par sa qualité architecturale et technologique. Différents projets en témoignent comme Bâti Print 3D, IGLOO, La Maison de l'Habitant.. Dans la Métropole nantaise, de nombreuses actions sont mises en place pour faire participer le citoyen aux projets de la ville, notamment lors des projets de renouvellement urbain. A Lyon, deux grands projets à grande envergure montrent l'implication de la Métropole à faire de l'innovation dans le logement. Confluence, qui est un quartier où l'architecture est audacieuse, a remporté le prix de l'innovation urbaine Le Monde Smart Cities en avril 2017. C'est un projet emblématique qui va permettre de doubler la taille du cœur de ville dès 2025. Bihome qui est un

logement pensé pour l'évolution des modes de vie vise à faciliter la cohabitation intergénérationnelle. Ces deux exemples sont des vitrines de cette innovation urbaine.

Ce travail nous a permis de mettre en avant les différents dispositifs mis en place pour des métropoles en zone tendue. Pour Lyon et Nantes, la question de l'habitat social est très forte puisque 70% des habitants sont éligibles au logement social. Les Maires respectifs ont souligné durant différents discours leur implication pour cette partie du parc de logements. Malgré quelques distinctions et un engagement qui nous semble plus volontariste dans le secteur social à Nantes, les politiques mises en place défendent les mêmes objectifs. Des dispositifs et projets vont être propres à chaque ville. A Nantes, l'innovation va se traduire davantage à travers différents projets à l'échelle locale, à la portée du citoyen. Concernant Lyon, qui développe ses enjeux autour de l'économie, l'innovation va être mise en place par le biais de projets plus importants, à plus grande échelle. La thématique du rayonnement international est l'un des piliers de la politique du Maire lyonnais. Elle consiste en effet, à souligner un engagement actif en faveur du développement, notamment économique, de l'agglomération. D'après un article de Fabrice Bardet et d'Aisling Healy, cette politique, destinée à rayonner davantage à l'international plutôt qu'à Nantes, explique cette attractivité lyonnaise ainsi que les prix des logements.

Pour répondre à notre problématique, les deux métropoles ont pour priorité d'intervenir autour des logements sociaux et de l'accession sociale. Nantes et Lyon innovent alors à travers des outils d'intervention inscrits dans leur PLH au sein de ce secteur. Ces métropoles en zone tendue jouent également sur le registre de l'innovation architecturale et technique afin de produire des logements. Ce registre d'intervention est critiquable. Certes, il permet à la ville de renforcer son image en matière d'innovation urbaine, cependant il ne permet pas de répondre suffisamment à la demande de logement. Nos hypothèses initiales sont validées, néanmoins, l'hypothèse 1 « Les métropoles en zone tendue innovent dans leur production de logement par le biais d'outils d'intervention inscrits dans leur PLH » a davantage été prouvée à travers notre travail. En effet, pour les deux métropoles, l'innovation est en réalité au service d'une certaine politique sociale.

Ce travail de recherche s'est limité au cas de Nantes et Lyon, des métropoles en zones tendues. Pour poursuivre cette recherche et comprendre les innovations et outils mis en place dans chaque métropole, il serait nécessaire de regarder plus en profondeur les politiques de chaque ville. Finalement, une comparaison entre la Métropole de Lyon et celle de Lille, qui est un carrefour international entre Paris et Londres, ne serait pas davantage intéressant ?

Sources

Sources universitaires

Auger,J.(2004) La recherche du foncier, *Villes en parallèle* n°38-39,[En ligne], URLs: https://www-persee-fr.proxy.scd.univ-tours.fr/doc/vilpa_0242-2794_2004_num_38_1_1410 [Document consulté le 17 mars 2019]

Bonneval,L. & Pollard,J. (2017) Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement, *Métropoles*, [En ligne], URLs : <https://journals.openedition.org/metropoles/5423> [Document consulté le 4 février 2019]

Bouveret, A. & Costes, N. & Simon, C. (2010) L'évolution du marché immobilier résidentiel en France, *Economie & prévision*, [En ligne], URLs : <https://www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2010-2-page-139.htm?contenu=resume> [Document consulté le 20 mars 2019]

Coloos, B. (2011) Pour des logements plus vétustes et moins nombreux : le blocage des loyers, *Métropolitiques*, [En ligne], URLs: <https://www.metropolitiques.eu/Pour-des-logements-plus-vetustes.html>[Document consulté le 23 mars 2019]

Cornuel,D. (2018) La demande de logements : évolution et projection, *Economie immobilière*, [En ligne], URLs :<http://www.economieimmobiliere.com/la-demande-de-logements-evolution-et-projection/#more-706> [Document consulté le 4 février 2019]

Cornuel, D. (2015) Marchés locaux du logement: il n'y a pas de zones tendues, *Economie immobilière*,[En ligne], URLs: <https://www.economieimmobiliere.com/marches-locaux-du-logement-il-ny-a-pas-de-zones-tendues/> [Document consulté le 4 février 2019]

Coulondre,A.& Lefebvre,H (2018) Les logements des promoteurs privés: quelle géographie ?, *Population et avenir*, [En ligne], URLs : <https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2018-1-page-17.htm?contenu=resume#>

Driant,JC (2011) Pourquoi manque-t-il des logements en France ? [En ligne], URLs :<https://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-manque-t-il-des-logements.html#nb1> [Document consulté le 20 mars 2019]

Driant,JC (2014) Enjeux et débats des politiques du logement en France [En ligne], URLs : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-financiere-2014-3-page-189.htm>[Document consulté le 23 mars 2019]

Gerbeau, D (2012) Logement : la baisse des aides à la pierre déguisée en territorialisation, *la gazette des communes* [En ligne], URLs: <https://www.lagazettedescommunes.com/29609/logement-la-baisse-des-aides-a-la-pierre-deguisee-en-territorialisation/>[Document consulté le 23 mars 2019]

Gimat,M, Mondain.M (2018) Concentrer la production de logements HLM dans les zones "tendues". Implicites, opérationnalisation et réinterprétations d'un objectif politique. [En ligne], URLs: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01854371/document> [Document consulté le 7 février 2019]

Gougeon, P (2010) LA spéculation immobilière reste d'actualité [En ligne], URLs : https://www.cairn.info/revue-l-expansion-management-review-2010-2-page-46.htm?try_download=1 [Document consulté le 23 mars 2019]

Lehoux, B. (2013) Les stratégies locales pour la production de logements sociaux dans des marchés différenciés: comparaison de trois cas d'études Saint-Etienne Métropole, Tours Plus et Pays d'Aix, *Polytech Tours Aménagement*, 2012-2013

Levasseur, S (2013) Eléments de réflexion sur le foncier et sa contribution au prix de l'immobilier, *Revue de l'OFCE/Débats et politiques*, [En ligne], URLs : <https://www-cairn-info.proxy.scd.univ-tours.fr/revue-de-l-ofce-2013-2-page-365.htm#> [Document consulté le 17 mars 2019]

Politique du logement (2015) Aide à la Pierre [En ligne], URLs : <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/a/aide-a-la-pierre/> [Document consulté le 25/11/2019]

Rapport annuel - Fondation Abbé Pierre 2019 (Anon) *L'état du mal logement en France* [En ligne], URLs : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_complet_etat_du_mal_logement_2019_def_web.pdf [Consulté le 20 mars 2019]

Roudil, I (2017) Comment mieux répondre aux besoins en logement dans les territoires ? [En ligne], URLs : https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2017/2017_06_logement_territoires.pdf [Consulté le 23 mars 2019]

Simon, E (2017), L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble [En ligne], URLs : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01690905> [Consulté le 21/11/2019]

Tai-Chee Wong, Charles Goldblum (2016) *Social housing in France: A permanent and multifaced challenge for public policies*, Land Use Policy, Elsevier

Sources professionnelles

AlliadeHabitat, 2019, Qu'est-ce qu'un logement social ? [En ligne], URLs : <https://www.alliadehabitat.com/devenir-locataire/qu-est-ce-qu-un-logement-social> [Document consulté le 10/12/2019]

ANAH (no date) Qu'est-ce qu'une opération programmée ? [En ligne], URLs : <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/> [Document consulté le 28/11/2019]

Aphadolie (2017) Bâtiprint: Une maison imprimée en 3D à Nantes [En ligne], URLs : <https://aphadolie.com/2017/10/08/maison-imprimee-en-3d-nantes-batiprint-videos/> [Document consulté le 25/11/2019]

Catherine Panassier (No date), Grand Lyon Habitat, “Proximité et Engagement : toujours innover, toujours progresser”
[Document consulté le 14/12/2019]

Carpentier (2017) Nantes : Wood Stock, la maison en bois de demain pour faire face au mal logement [En ligne], URLs : <https://www.20minutes.fr/nantes/2095019-20170627-nantes-wood-stock-maison-bois-demain-faire-face-mal-logement> [Document consulté le 25/11/2019]

Cerema (2017), Le projet d'intérêt général [En ligne], URLs <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-projet-d-interet-general-pig-r557.html> [Document consulté le 10/12/2019]

Cerema (2017) Site outils de l'aménagement, la zone d'aménagement concerté, [En ligne], URLs : <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html> [Document consulté le 10/12/2019]

Degioanni, JF. & Véran, C. (2014) Logement: il est urgent d'innover, *Moniteur*, [En ligne], URLs : <https://www.lemoniteur.fr/article/logement-il-est-urgent-d-innover.1313064> [Document consulté le 4 février 2019]

Grand Lyon, 2019, Dossier de presse PLU-H Lyon,
[Document consulté le 12/12/2019]

Grand Lyon, Dossier de presse, 2019, Point d'étape du NPNRU de la Métropole de Lyon [En ligne], URLs : https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/dp/2019/20190308_npnru.pdf
[Document consulté le 14/12/2019]

Grand Lyon, 2010, La politique foncière au service du logement social [En ligne], URLs : https://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/La_politique_fonciere_au_service_du_logement_social_Marc_CHARRETON_-_Grand_Lyon_.pdf
[Document consulté le 10/12/2019]

Grand Lyon, 2016, Habiter et se loger, chiffres clés, [Document consulté le 21/10/2019]

La Duchère Lyon, 2016, Le projet Lyon la Duchère [En ligne], URLs : <http://www.gpvlyonduchere.org/projet/gpv-accueil-projet/>
[Document consulté le 14/12/2019]

Le Grand Bellevue (No date), Le projet, [En ligne], URLs <http://www.grandbellevue-nantes-saintherblain.fr/le-projet/> [Document consulté le 16/12/2019]

Le Nouveau Malakoff (No date), La métamorphose globale d'un quartier, [En ligne], URLS <http://www.lenouveaumalakoff.com/articles/14-comprendre-le-projet.html>
[Document consulté le 15/12/2019]

Le Pass foncier accédant - Fiche pratique [En ligne], URLs : <http://domi.ban.free.fr/pass-foncier-fiche-pratique.pdf>
[Document consulté le 09/12/2019]

Nantes Métropole (2018) Nantes CityLab : et si Nantes devenait votre terrain de jeu ? [En ligne], URLs : <https://www.nantesmetropole.fr/pratique/numerique/nantes-citylab-et-si-nantes->

devenait-votre-terrain-de-jeu-developpement-durable-urbanisme-92851.kjsp [Document consulté le 22/11/2019]

Nantes Métropole (2018), Comité de pilotage du PLH 2019-2025

Oriane Mollaret, 2018, Lyon Capitale, De plus en plus de logements vacants dans la région selon l'INSEE, [En ligne], URLs :<https://www.lyoncapitale.fr/actualite/de-plus-en-plus-de-logements-vacants-dans-la-region-selon-linsee/>
[Document consulté le 13/12/2019]

Programme Local d'Urbanisme et de l'Habitat, 2019, Grand Lyon,[Document consulté le 16/10/2019]

Programme Local de l'Habitat, 2019, Nantes Métropole, [Document consulté le 5/10/2019]

POPSU (2007), Fiche Projet du Nouveau Malakoff, [En ligne], URLs:
<http://www.popsu.archi.fr/sites/default/files/nodes/document/771/files/nantes-projet-gpv-nouveau-malakoff.pdf> [Document consulté le 15/12/2019]

Service de l'Etat en Loire Atlantique, 2014, Nantes: Malakoff [En ligne], URLs : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Politique-de-la-ville/Renouvellement-urbain-NPNRU/Malakoff> [Document consulté le 25/11/2019]

Service Presse Nantes Métropole, 2017, Le prototype de logement temporaire “Wood Stock”, occupé et expérimenté pour la première fois à Nantes par une famille [En ligne], URLs :
<https://www.iledenantes.com/wp-content/uploads/2019/04/dp-ep-wood-stock-2017-06-27.pdf>
[Consulté le 25/11/2019]

Ville de Nantes, 2018, IGLOO 2 : Un toit et un emploi [En ligne], URLs :
<https://www.nantes.fr/home/actualites/dans-votre-quartier/nantes-doulon/2018/igloo2.html>
[Consulté le 25/11/2019]

Directeur de recherche :

Eric Thomas

**Anna Pacaud
Margaux Jégou
PFE/DAE5
ITI
2019-2020**

Les registres d'innovation pour produire du logement sur des marchés fonciers tendus: Etude de cas de Nantes et Lyon

Résumé :

Le logement est l'une des préoccupations principales des ménages et des politiques en France. De nombreux ménages ne trouvent pas sur le territoire un logement de qualité adapté à leurs besoins, à leur mobilité ou à leur pouvoir d'achat. Le logement est en effet un bien complexe, où des contraintes économiques, sociales, environnementales, urbanistiques et politiques existent. De fortes diversités territoriales caractérisent le territoire français : les zones tendues, les zones intermédiaires et les zones détendues. L'objectif de cette recherche était d'analyser les différents dispositifs d'innovation mis en place pour produire des logements sur des métropoles en zones tendues. Cette analyse a porté sur l'analyse du Programme Local de l'Habitat des métropoles suivantes : Nantes et Lyon. Les résultats de cette recherche permettent de mieux comprendre les différentes actions mises en place pour répondre aux besoins en logements pour ces métropoles. En général, Nantes et Lyon mettent en place des dispositifs analogues et classiques à toutes métropoles, appliqués majoritairement sur le parc de logements sociaux. Cependant, des dispositifs sont propres à chacune comme par exemple le Plan 3A à Lyon ou alors la Location Voulue à Nantes. Pour Lyon et Nantes, la question de l'habitat social est très forte puisque 70% des habitants sont éligibles au logement social. Les Maires respectifs des deux métropoles ont souligné durant différents discours leur implication pour cette partie du parc de logements. Malgré quelques distinctions et un engagement qui nous semble plus volontariste dans le secteur social à Nantes, les politiques mises en place défendent les mêmes objectifs. Pour ces deux métropoles, l'innovation est au service d'une certaine politique sociale.

Mots Clés : Logement-Zone tendue- Nantes- Lyon- Programme Local de l'Habitat- Innovation