

CONFERENCE COMMUNALE DU LOGEMENT  
de la Ville de Lyon

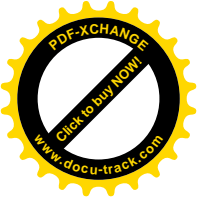
# CICA du 4ème arrondissement sur la thématique de l'Habitat

Lundi 9 février 2004

18 h - Mairie du 4ème arrondissement



Ville de Lyon - D.A.U - Service Habitat,  
en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme



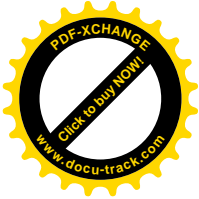
# CICA du 4ème arrondissement - Thématique Habitat du 09 02 04



- LE MARCHÉ DE L'HABITAT ET LE FONCIER :
  - Contexte du marché de l'Habitat (collectif/neuf/ancien)
  
- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE :
  - Bilan de la programmation 2003,
  - Présentation de la pré-programmation 2004 - 2005
  
- POLITIQUE FONCIERE en matière d'Habitat
  - Bilan de la consultation des DIA 2003
  - Perspective de nouvelles interventions foncières

Ville de Lyon - D.A.U - Service Habitat,  
en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme





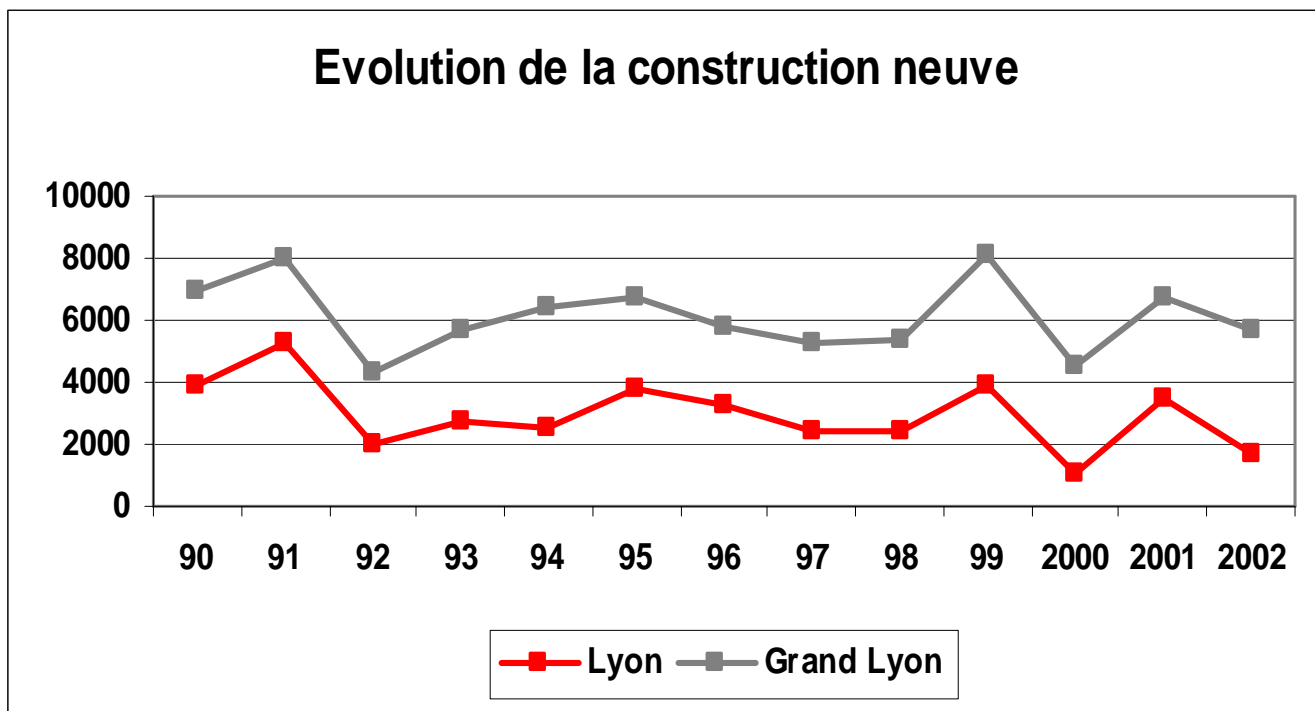
# I - Le marché de l'Habitat

**A / Un marché immobilier très tendu**





# LE MARCHE DE L'HABITAT à LYON



■ Une forte baisse en 2002 : 1677 logements à Lyon

**Période 2000-2002 :**

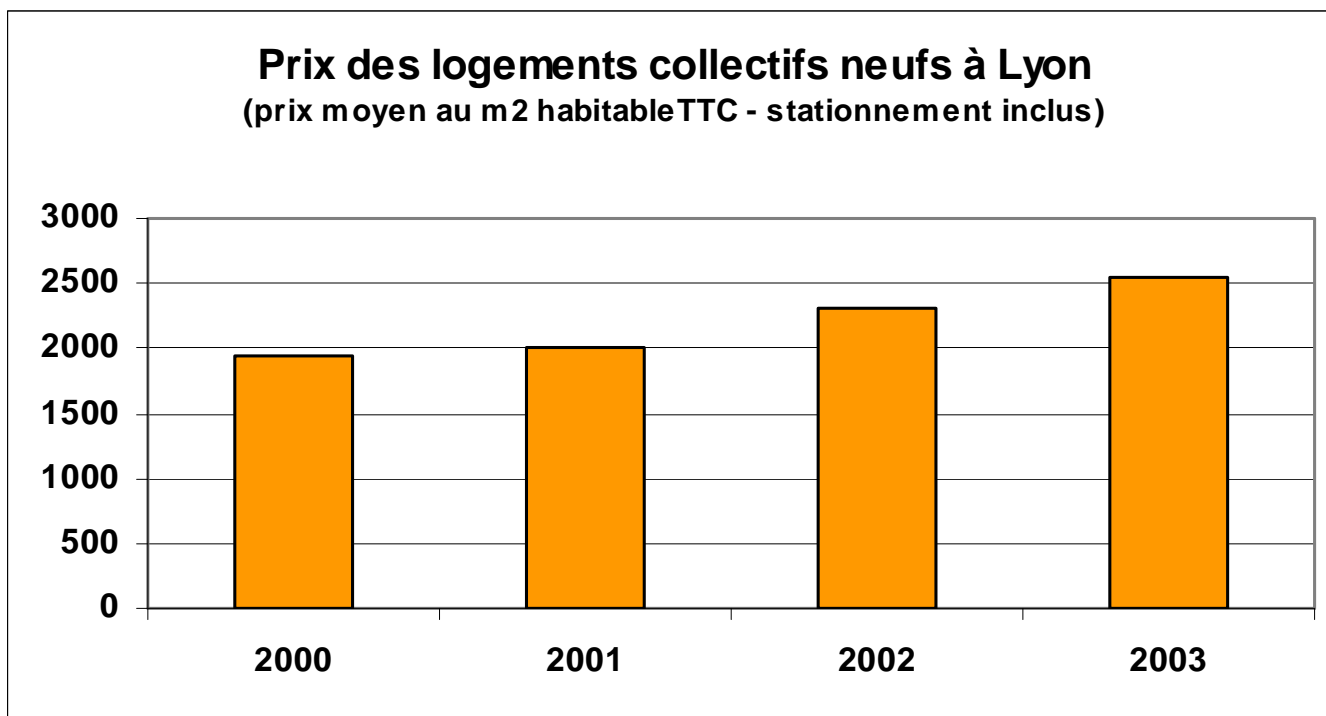
■ Environ 2 100 logements mis en chantier par an à Lyon

■ 36 % de la construction neuve du Grand Lyon

Source : DRE SITADEL



# LE MARCHE DE L'HABITAT à LYON



- Une forte progression des prix de vente des logements neufs
- Le prix moyen atteint 2 500 euros le m<sup>2</sup> habitable en 2003

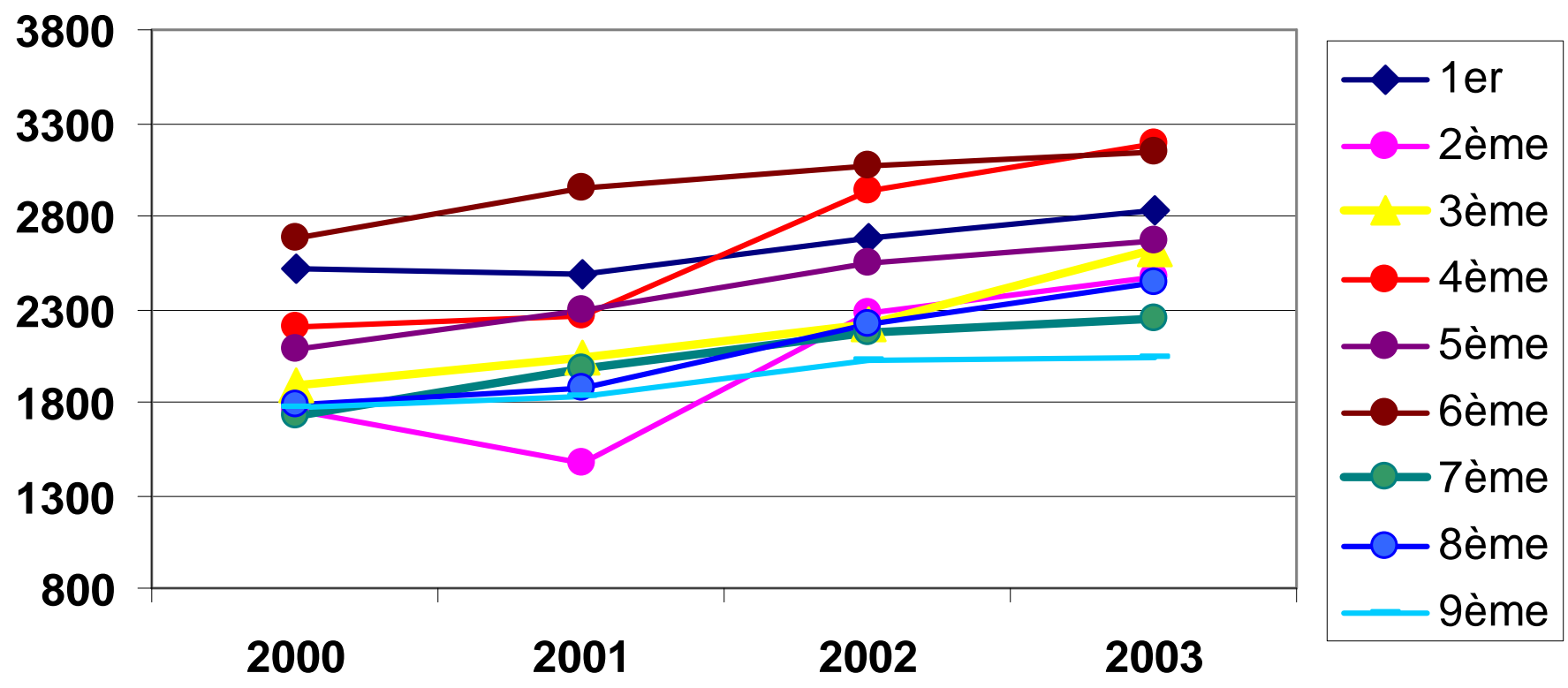
Source : CECIM

2003 : donnée provisoire à fin août



# LE MARCHE DE L'HABITAT à LYON

## Evolution du marché immobilier neuf lyonnais

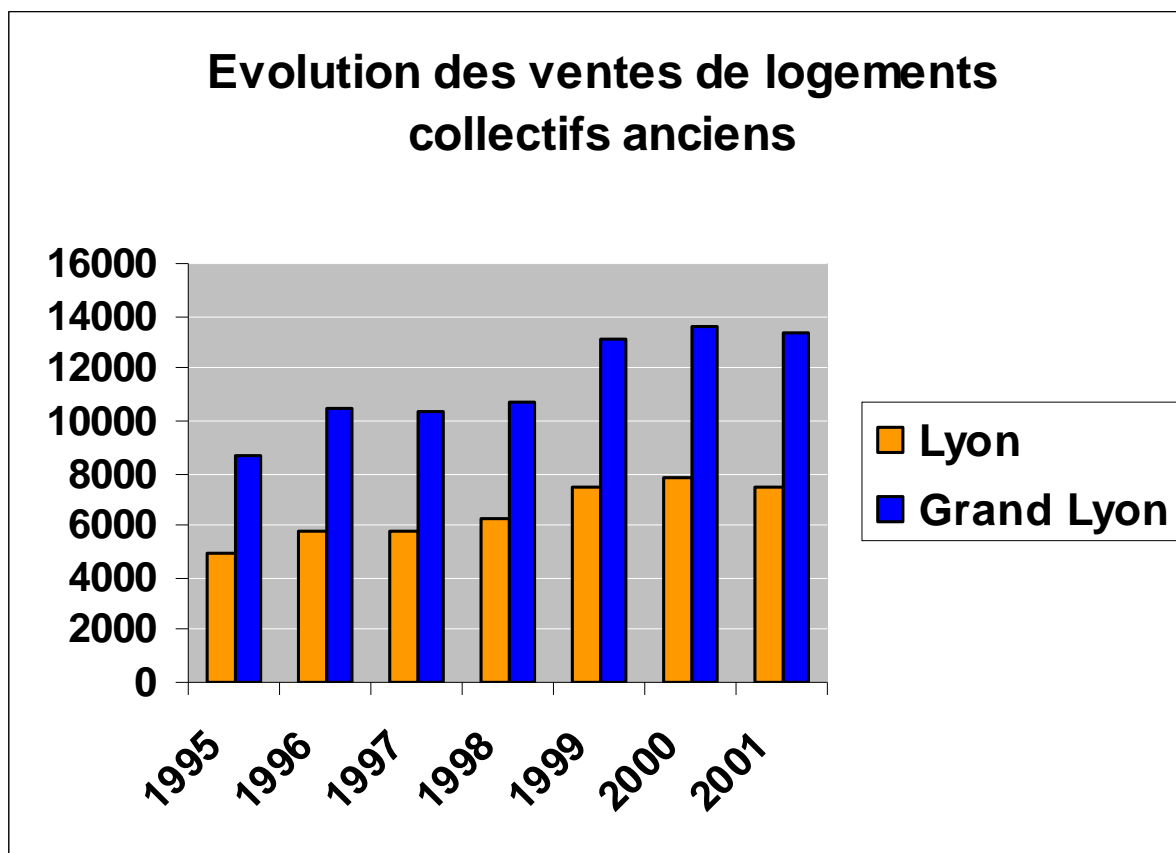


Source : CECIM

2003 : donnée provisoire à fin août



# LE MARCHE DE L'HABITAT à LYON

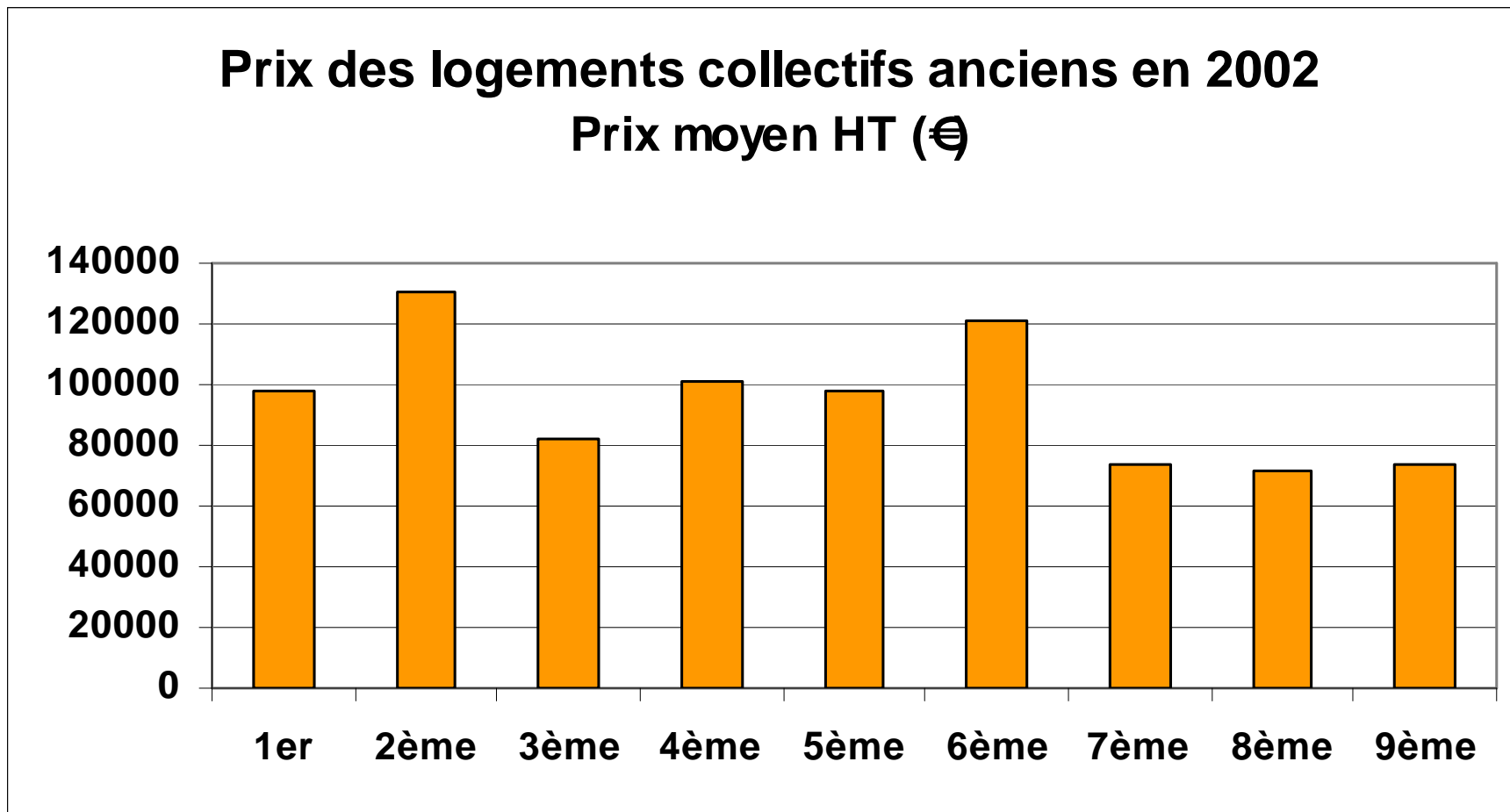


- Près de 7 600 logements anciens vendus par an ces trois dernières années
- 57 % du marché de l'ancien du Grand Lyon sur la période 1999-2001

Source : OTIF Grand Lyon



# LE MARCHE DE L'ANCIEN à LYON



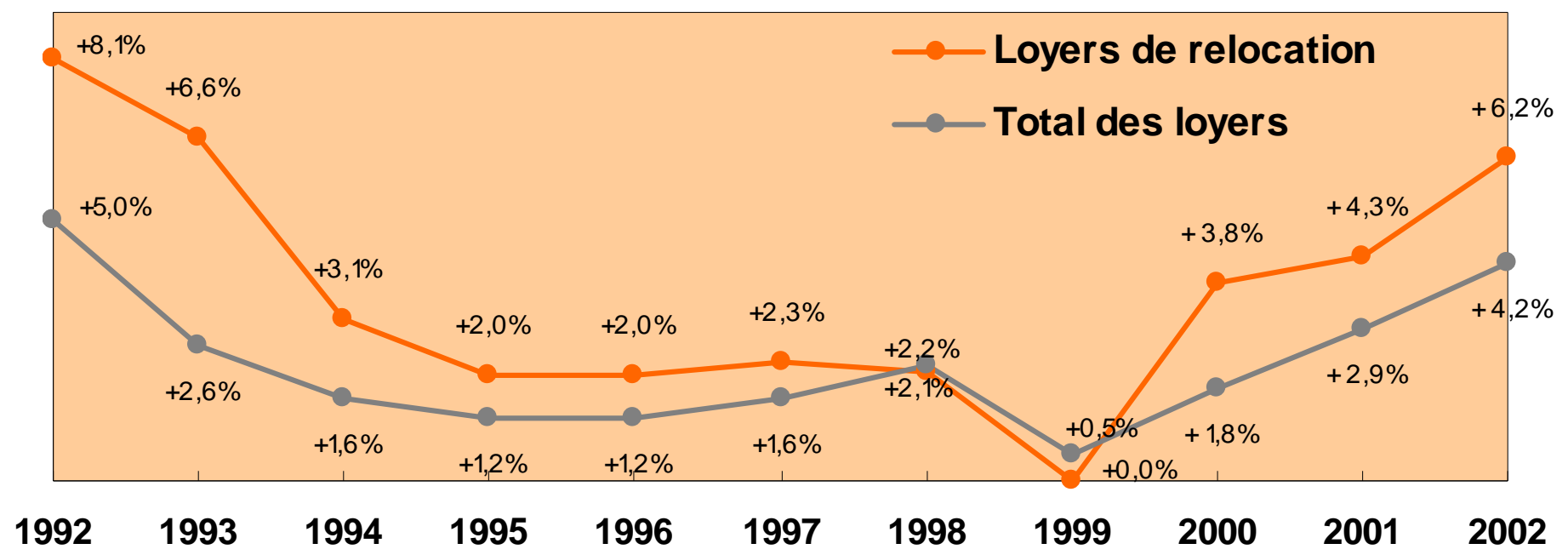
Source : OTIF Grand Lyon – données provisoires





# Les LOYERS du parc privé dans l'agglomération lyonnaise

## L'évolution globale de l'augmentation des loyers et des loyers de relocation



Source : Enquête loyers Agence d'urbanisme – mars 2003



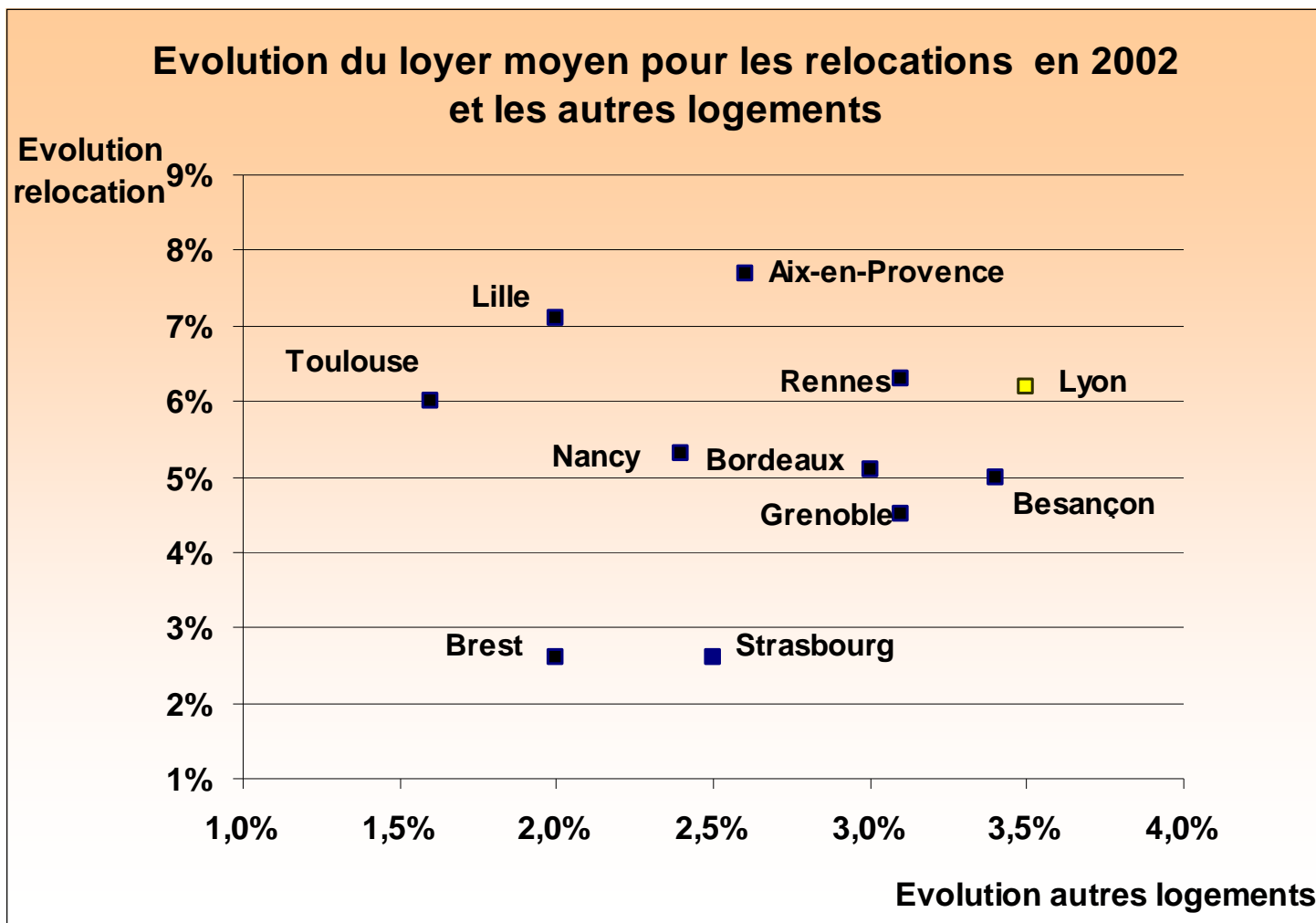
## Les LOYERS dans l'agglomération lyonnaise en 2002

	Loyer moyen (€/M <sup>2</sup> )
Aix	8,64 €
Rennes	7,32 €
Grenoble	7,20 €
Toulouse	6,79 €
Bordeaux	6,71 €
<b>Lyon</b>	<b>6,56 €</b>
Strasbourg	6,52 €
Besançon	6,48 €
Lille	6,27 €
Nancy	6,00 €
Brest	5,72 €
Total Province	6,68 €
Banlieue Paris	11,70 €
Paris	15,00 €

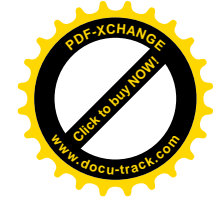
- L'agglomération lyonnaise passe au 6ème rang dans le classement des onze principales agglomérations de province.



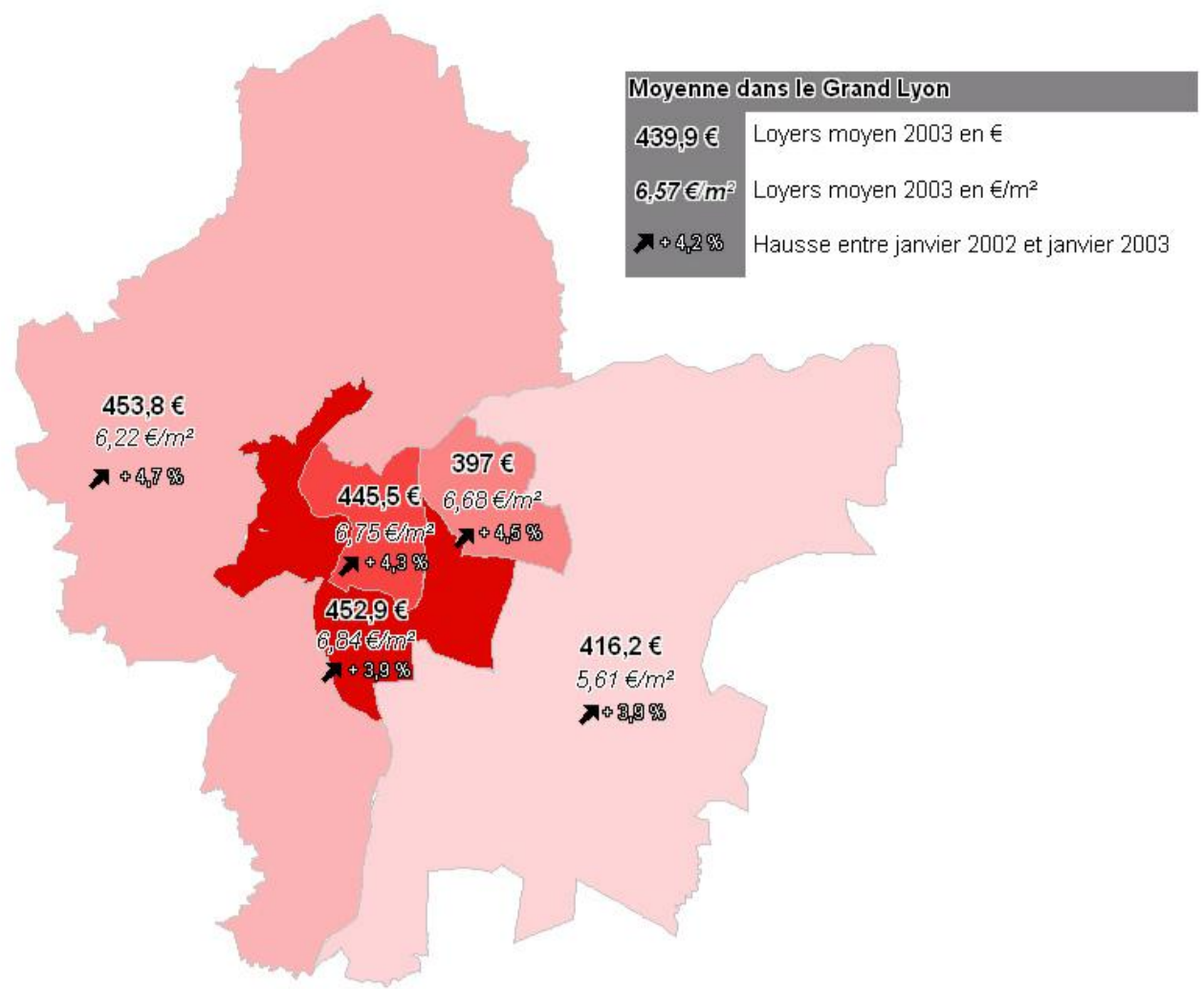
# Les **LOYERS** du parc privé dans l'agglomération lyonnaise



\* les "autres logements" désignent des logements dans lesquels les occupants ont emménagé avant janvier 2002



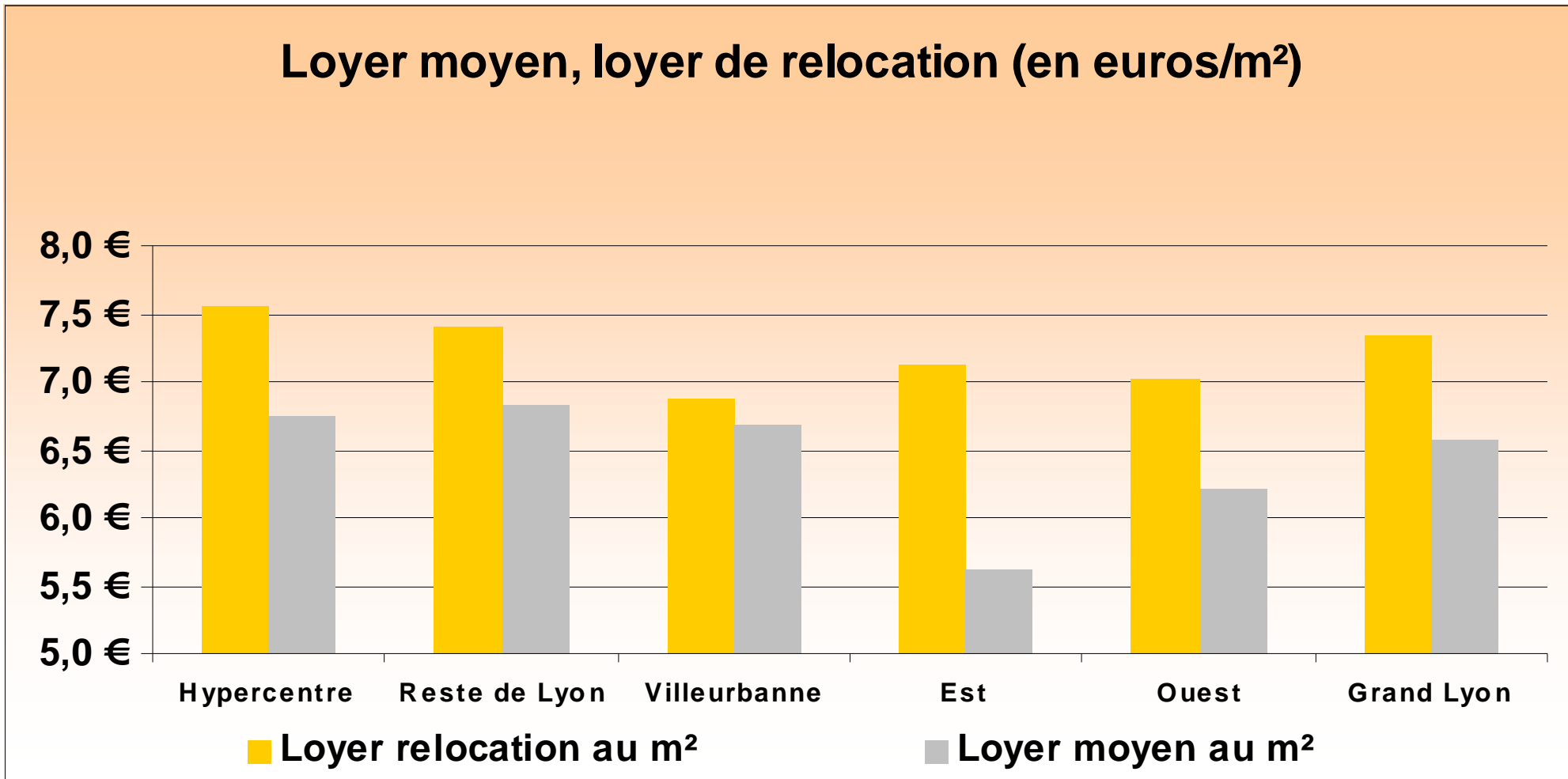
# LES LOYERS en 2002 – Ensemble des logements



**Moyenne dans le Grand Lyon**  
439,9 € Loyers moyen 2003 en €  
6,57 €/m² Loyers moyen 2003 en €/m²  
↗ +4,2 % Hausse entre janvier 2002 et janvier 2003



## Les **LOYERS** du parc privé à Lyon et dans l'agglomération lyonnaise en 2002



Source : Enquête loyers Agence d'urbanisme – mars 2003



# LES LOYERS à Lyon en 2002

## Ensemble des logements : 6,7 €le m<sup>2</sup> habitable

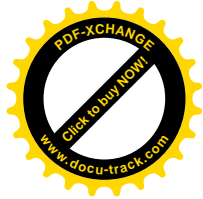
	Loyer moyen	Surface moyenne	Loyer moyen au m <sup>2</sup> (surface habitable)
1 pièce	295 à 320	34 à 36 m <sup>2</sup>	8,7 à 9
2 pièces	395 à 390	52 m <sup>2</sup>	7,4 à 7,5
3 pièces	483 à 489	70 à 73 m <sup>2</sup>	6,7 à 6,9
4 pièces	574 à 587	96 à 99 m <sup>2</sup>	5,9
5 p. et +	766 à 853	141 à 182m <sup>2</sup>	4,7 à 5,4
<b>Total</b>	<b>445 à 453</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>	<b>6,7 - 6,8</b>



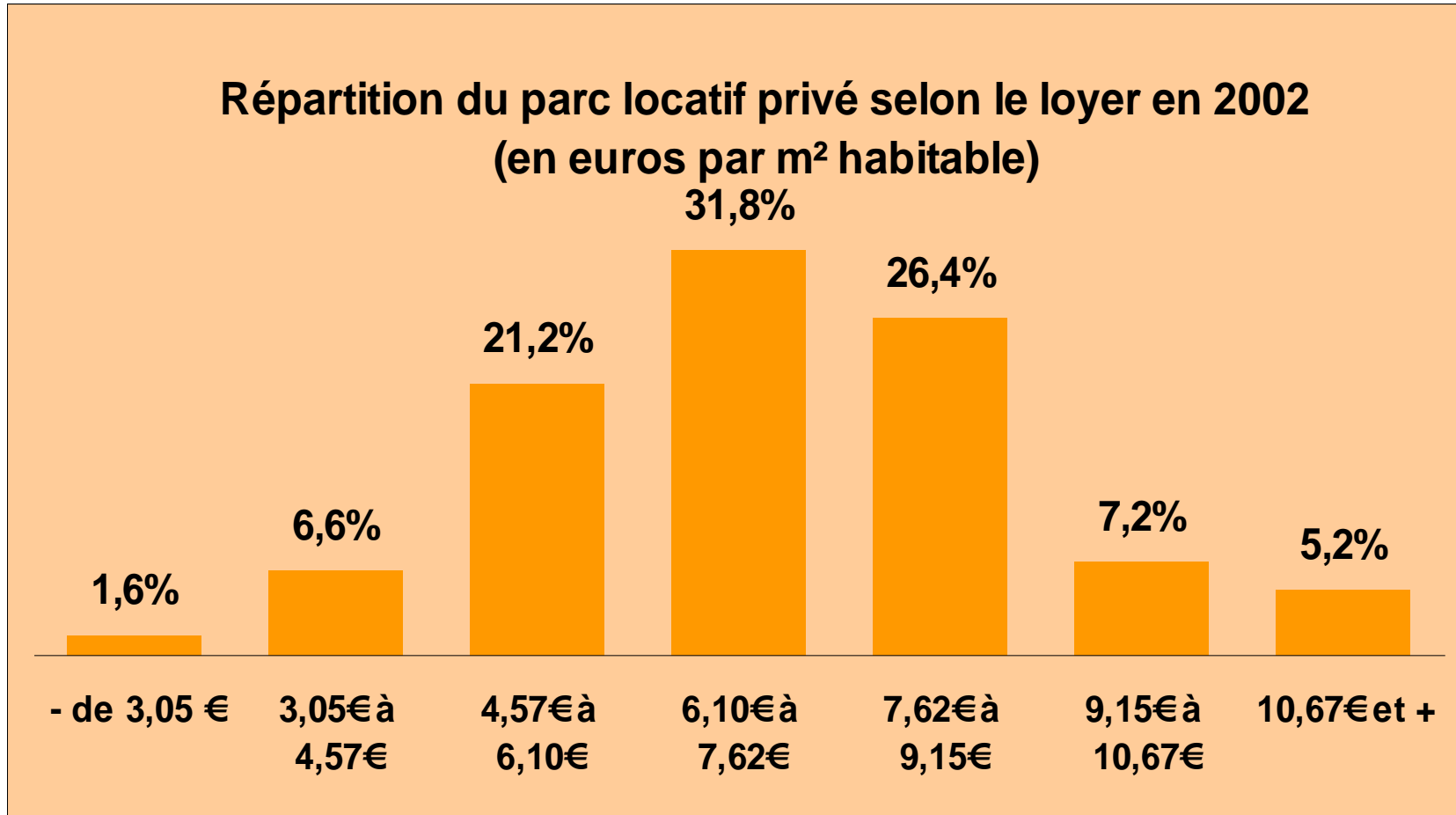
# **LES LOYERS** à Lyon en 2002

## **Relocation : 7,4 €le m<sup>2</sup> habitable**

	<b>Loyer moyen</b>	<b>Surface moyenne</b>	<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup> (surface habitable)</b>
<b>1 pièce</b>	<b>300 à 325</b>	<b>33 à 34 m<sup>2</sup></b>	<b>8,8 à 9,8</b>
<b>2 pièces</b>	<b>377 à 408</b>	<b>49 à 50 m<sup>2</sup></b>	<b>7,6 à 8,2</b>
<b>3 pièces</b>	<b>504 à 517</b>	<b>68 à 73 m<sup>2</sup></b>	<b>6,9 à 7,6</b>
<b>4 pièces</b>	<b>572 à 636</b>	<b>91 à 115 m<sup>2</sup></b>	<b>5,5 à 6,3</b>
<b>5 p. et +</b>	<b>833 à 988</b>	<b>141 à 150 m<sup>2</sup></b>	<b>5,6 à 7</b>
<b>Total</b>	<b>420 à 453</b>	<b>56 à 61 m<sup>2</sup></b>	<b>7,4 à 7,6</b>

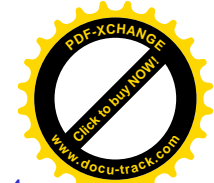


# La disparition progressive de l'offre privée à vocation sociale : 8,2 % des loyers à moins de 4,57 €



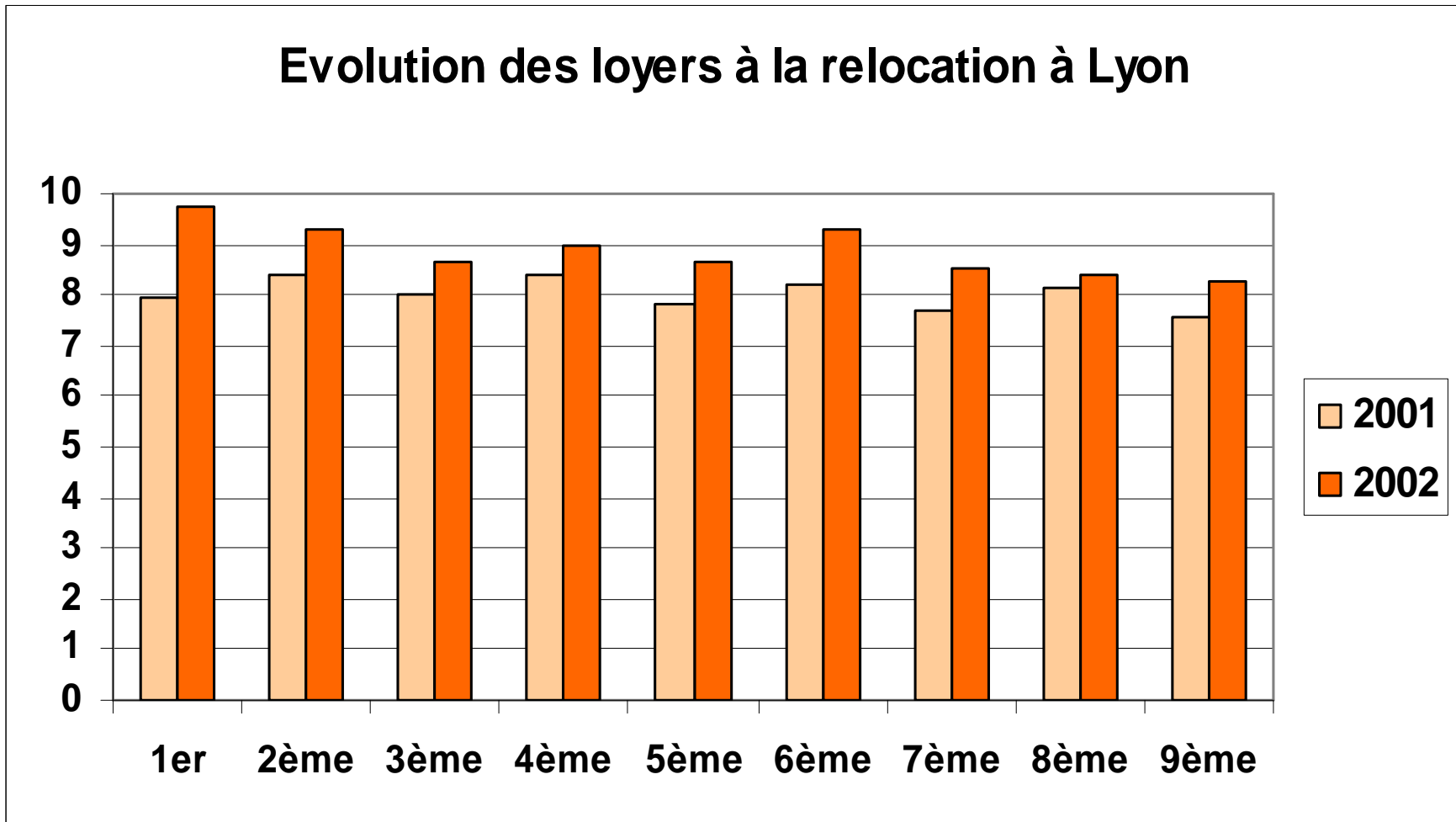
Source : Enquête loyers Agence en 2002 sur le territoire du Grand Grand Lyon





# Les loyers à la relocation selon les arrondissements

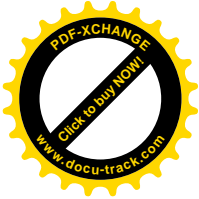
(en €le m2 de surface habitable)



Source : La CNAB de Lyon



# LE MARCHE DE L'HABITAT à LYON

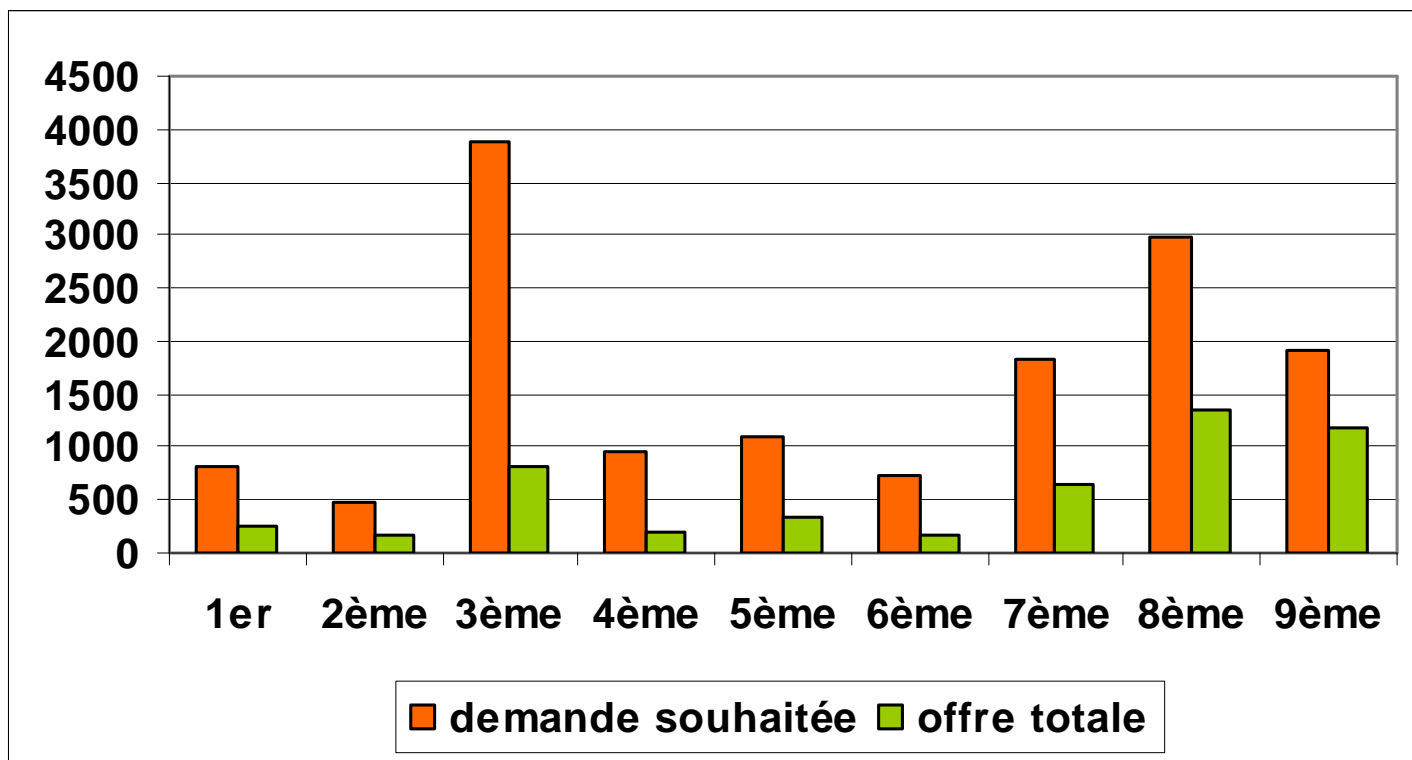


**B / L'offre et la demande en  
logement social :  
l'inadéquation s'accroît**



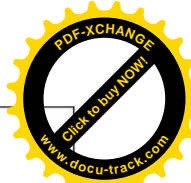


## L'offre et la demande à LYON au 1er janvier 2002



- **Trois fois plus de demandes que d'offres (15 558 demandes pour 5 136 logts)**
- **Un décalage très important dans les 3ème, 7ème et 8ème arrdt (hors projets de démolition)**

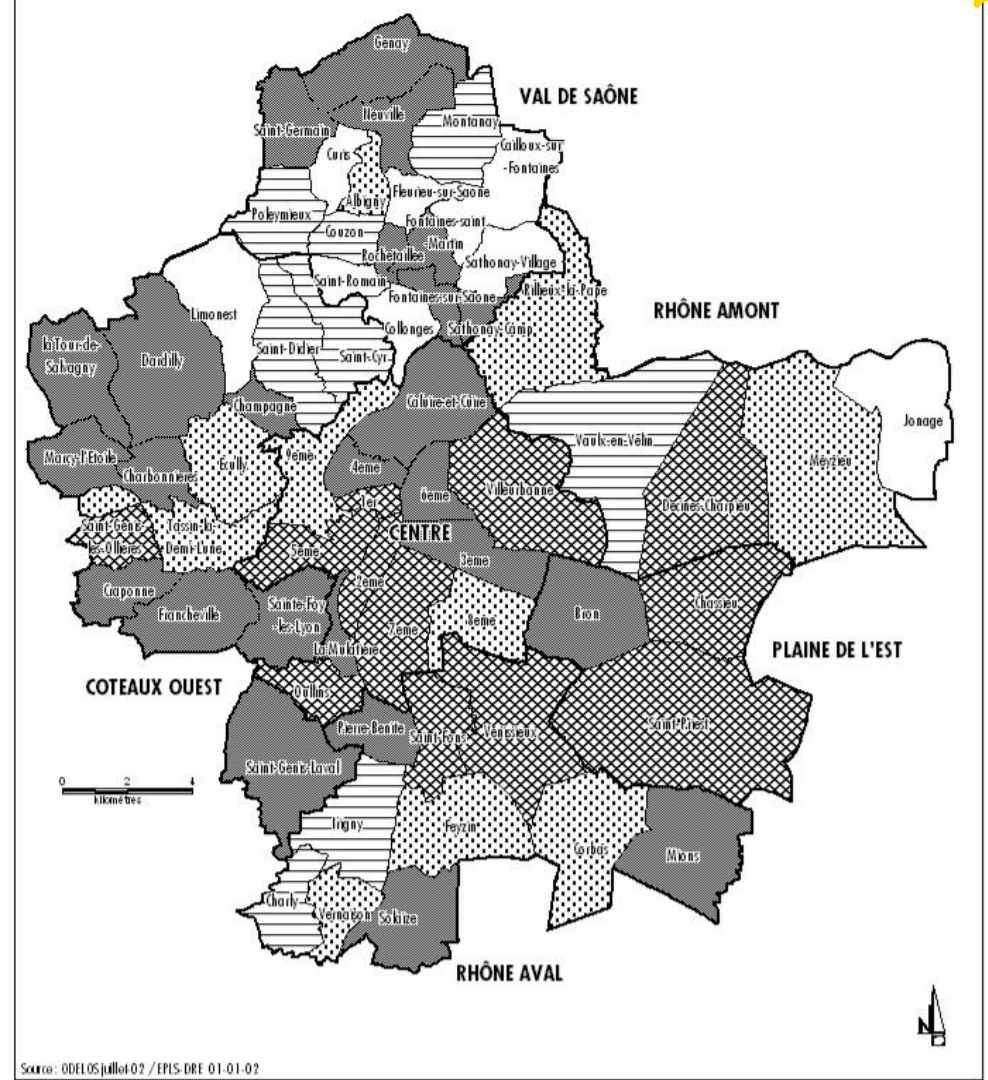
Source : DRE – EPLS au 01/01/02 – ODELOS 2002



# Le contexte d'agglomération au 1er janvier 2002

■ Un taux de pression de la demande plus fort à Lyon (3,03) que dans le Grand Lyon (2,78)

LA PRESSION DE LA DEMANDE EN 2002

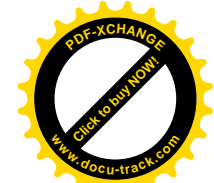


Nombre de demandes selon la commune souhaitée / Nombre d'emménagements + mises en location dans le parc HLM de cette commune

	Commune sans parc HLM
	Entre 0 et 1,5
	Entre 1,5 et 2,5
	Entre 2,5 et 4
	Plus de 4

Moyenne  
Com. Urb Lyon (2,78)

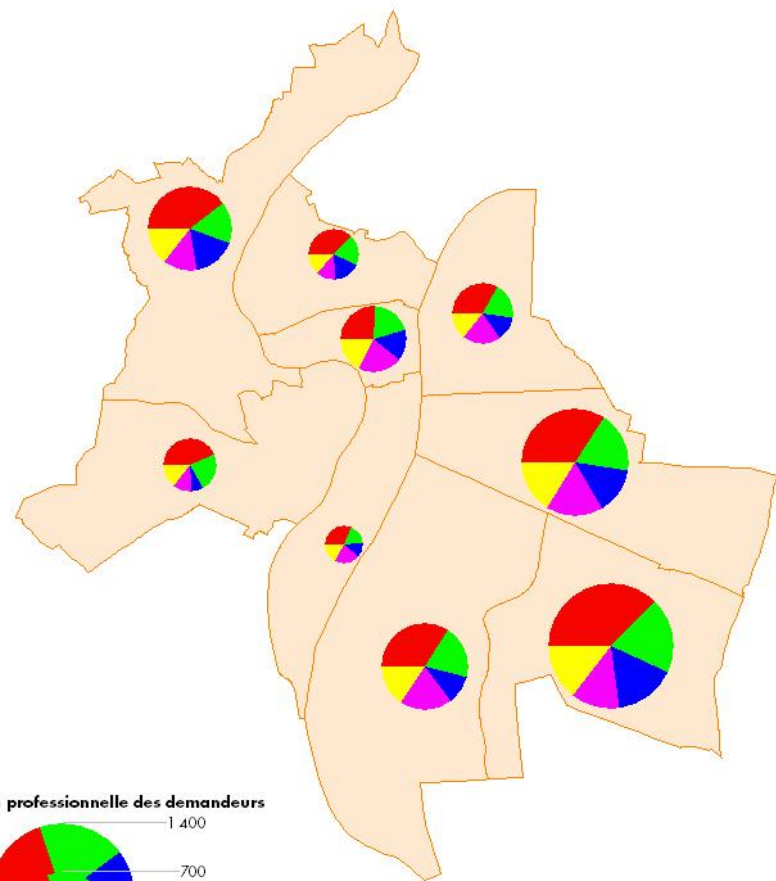
Source : DRE – EPLS au 01/01/02 – ODELOS 2002



# La demande au 1er janvier 2002

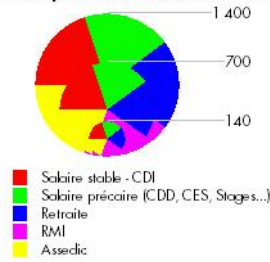
■ 23 % des demandeurs résidents à Lyon ont un salaire stable et des contrats de travail indéterminés contre 25.93 % dans le Grand Lyon

## Situation des demandeurs de logement social résidant à Lyon



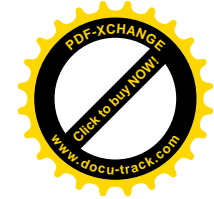
document de travail

Situation professionnelle des demandeurs



Source : DRE – EPLS au 01/01/02 – ODELOS 2002

source : ODELOS, 1er juillet 2002

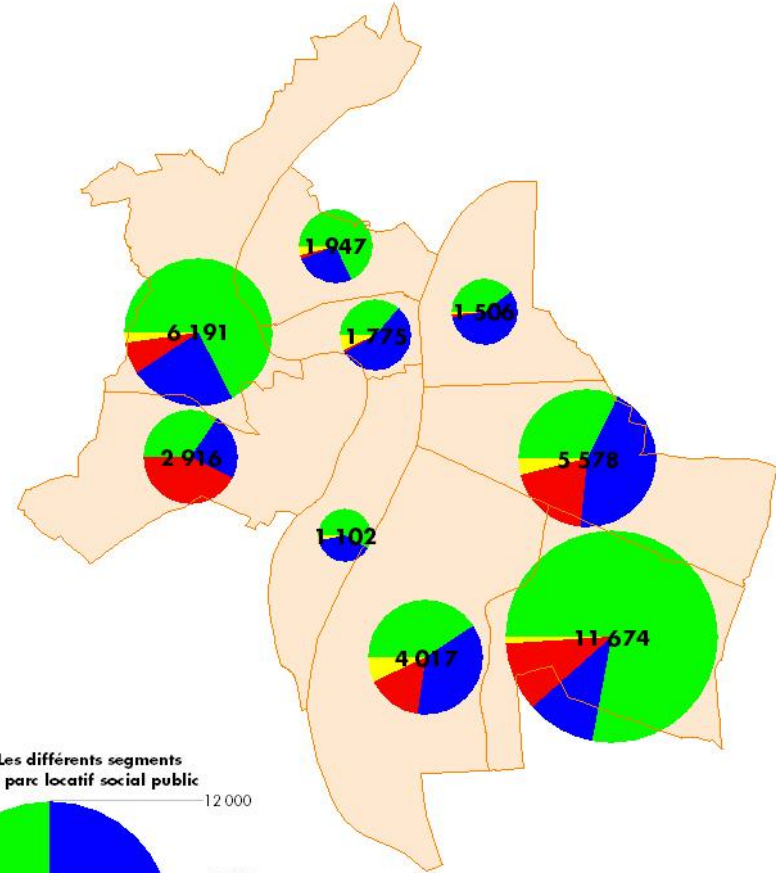


# Le parc locatif social public à Lyon

Le parc locatif social public à Lyon au 01/01/2002

■ Sur 36 723 logements locatifs sociaux,

■ dont 57 % ont des loyers bon marché

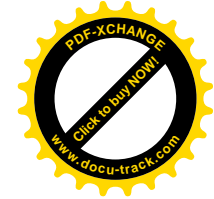


document de travail



Source : DRE – EPLS au 01/01/02

source : DRE, enquête EPLS, 1er juillet 2002

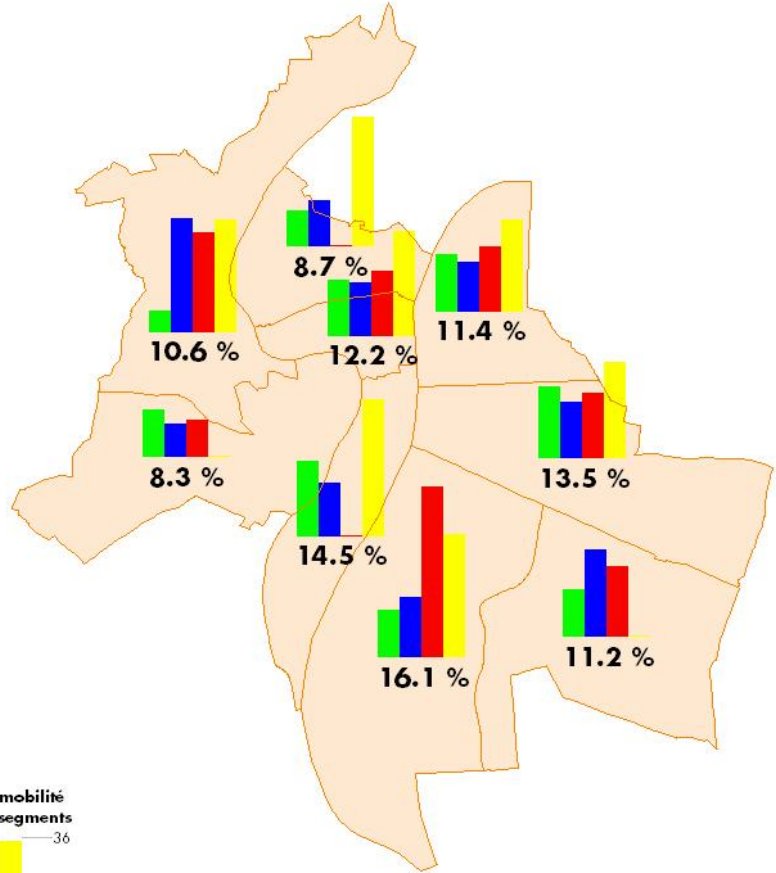


# L'offre en logement social public

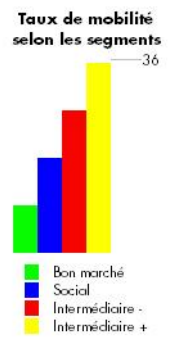
- Sur 4 325 emménagements 77 % sont dans les logements à loyers bon marché et social
- Des taux de mobilité plus élevés dans les logts "intermédiaires"

Source : DRE – EPLS au 01/01/02

## La mobilité dans le parc locatif social public



document de travail

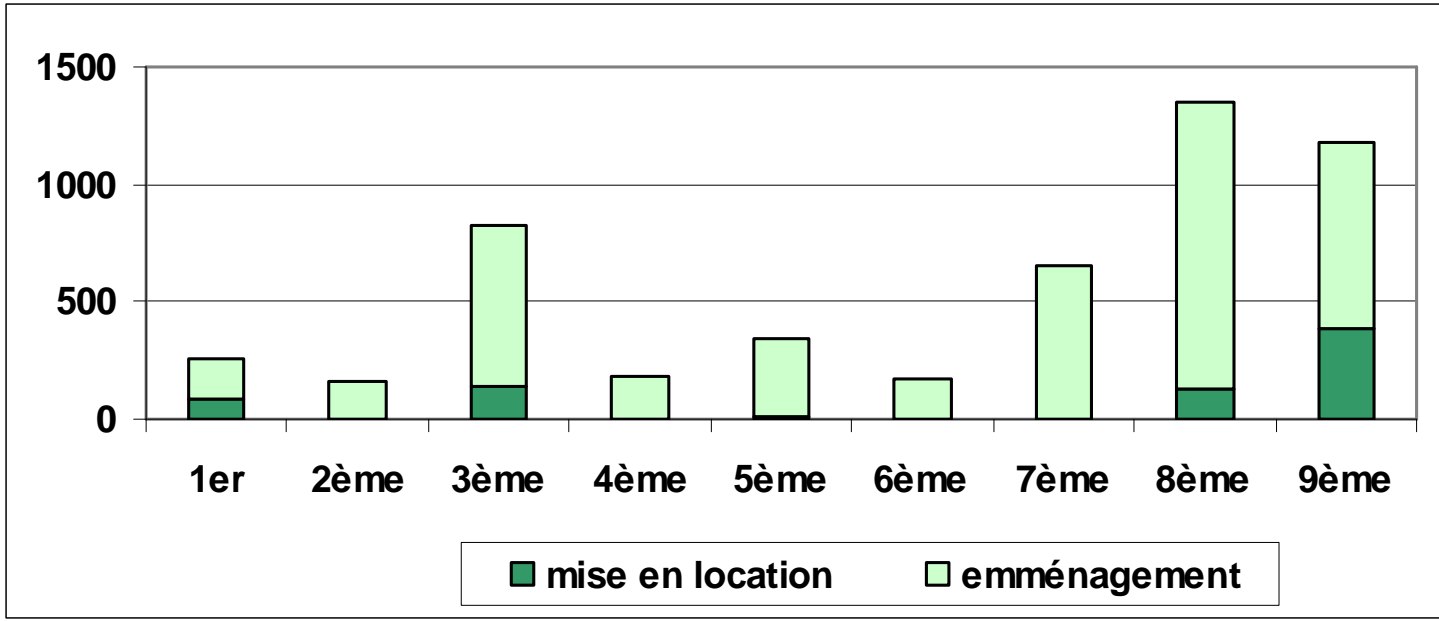


source : DRE, enquête EPLS, 1er juillet 2002





# L'offre en logement social à LYON



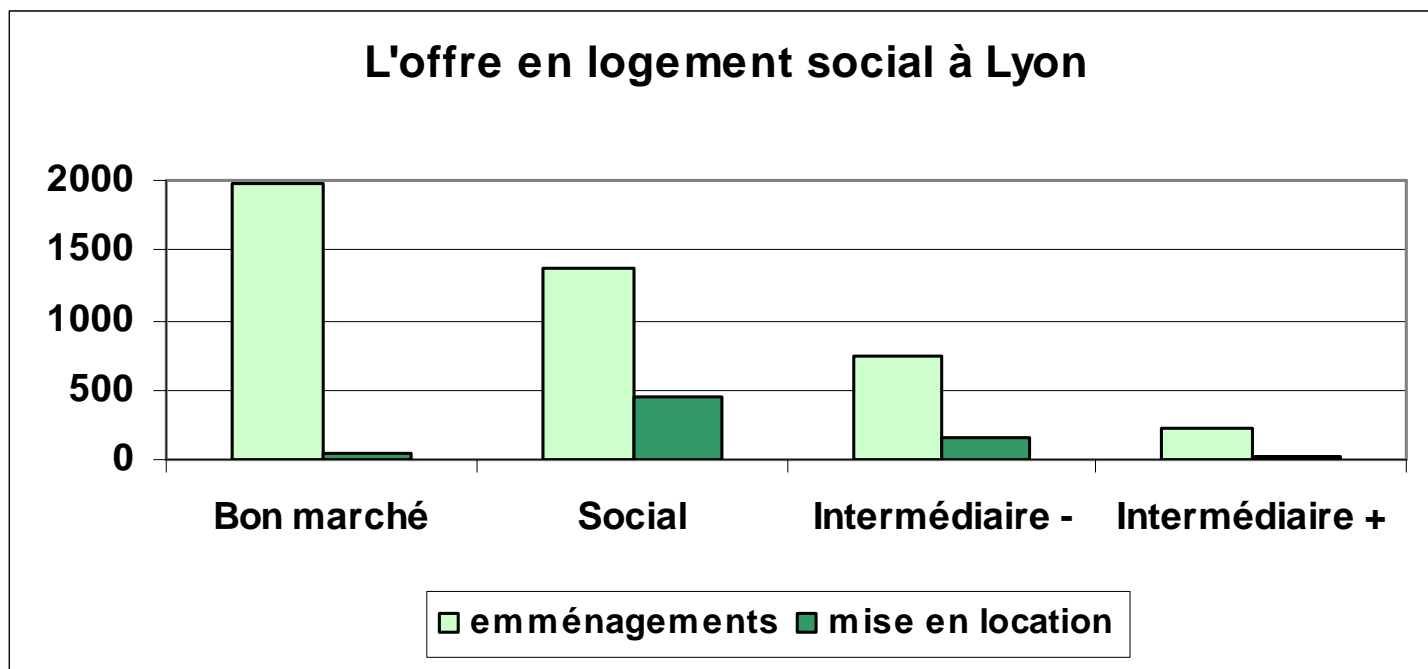
- 85 % de l'offre correspond aux emménagements dans le parc existant
- 15 % à des mises en location surtout dans les 1er, 3ème, 8ème et 9ème

Source : DRE – EPLS au 01/01/02 – base à la commune





# L'offre en logement social à LYON



**■ Des mises en locations très faibles dans le segment “bon marché” face à la demande**

Source : DRE – EPLS au 01/01/02 – base à la commune



# II - La politique de développement de l'offre sociale

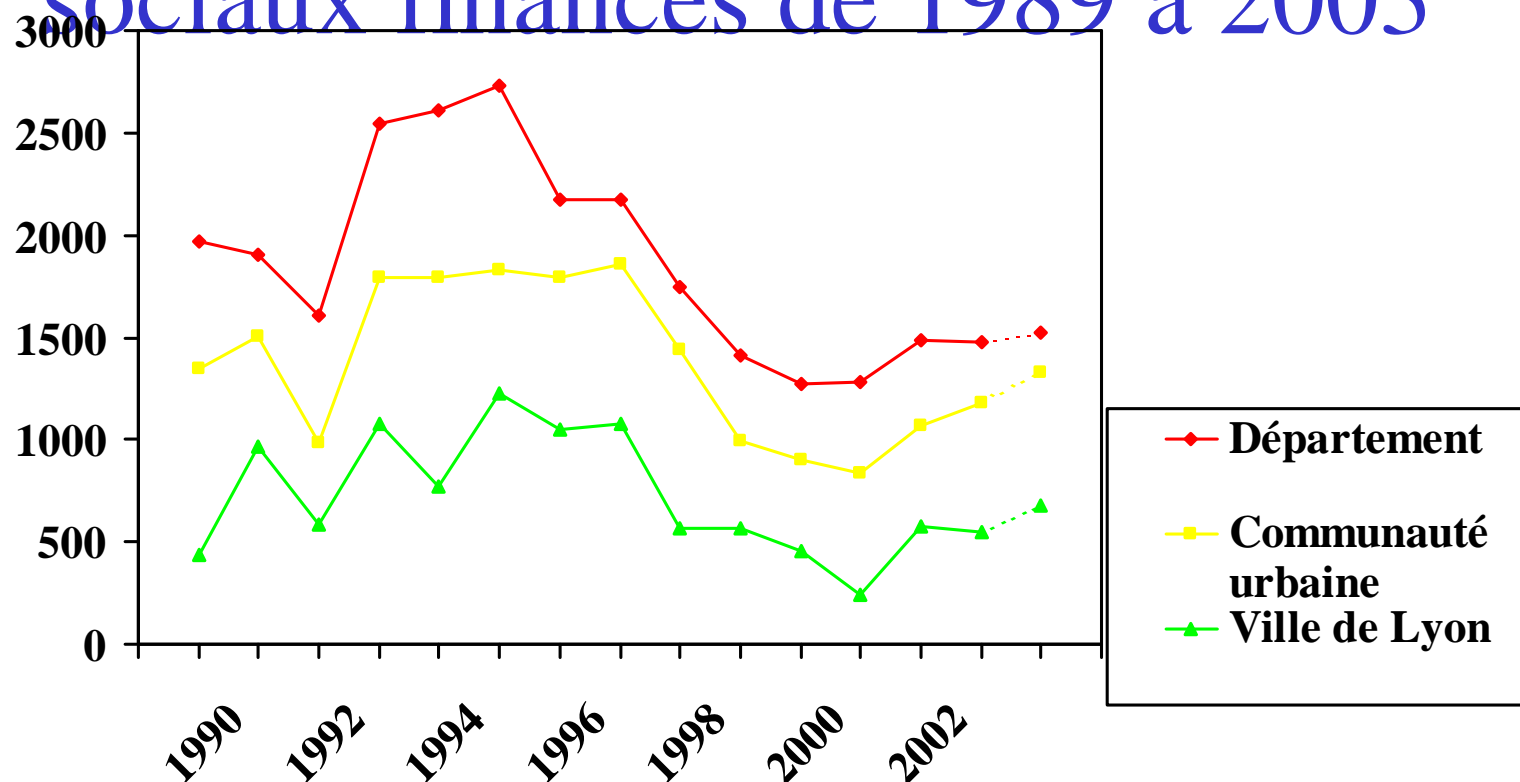
A / Bilan de la programmation 2003





## II - Programmation

# Evolution du nombre de logements sociaux financés de 1989 à 2003



Sources: DDE 69 / HAB / PFLS Janvier 2004

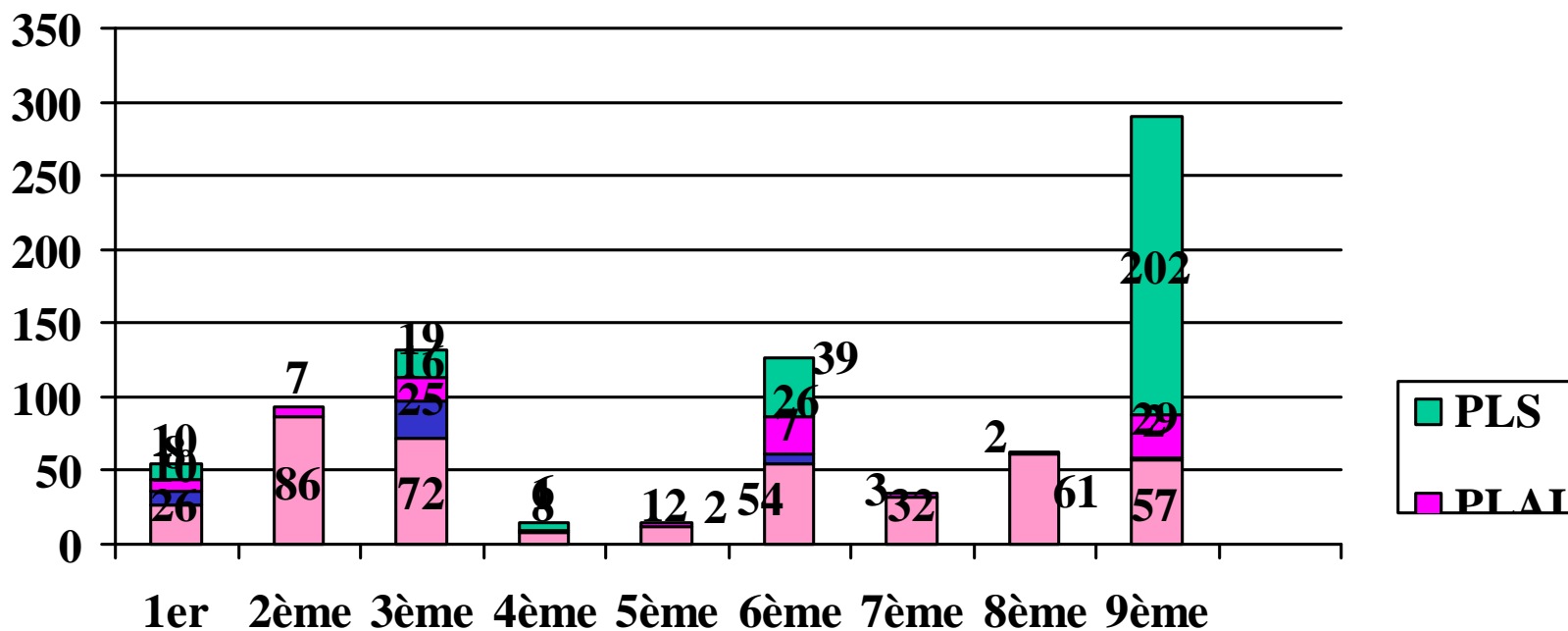
Financement : PLA / PLAlm / PLUS CD / PLA TS / PLAi

CONFÉRENCE COMMUNALE DU LOGEMENT DE LA VILLE DE LYON

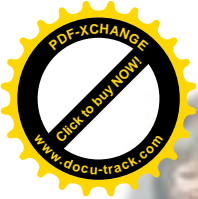


# Logements financés en 2002

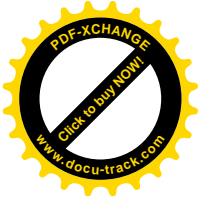
**822 logements (familial et spécifique) :  
408 PLUS, 44 PLUS CD, 94 PLAI et 276 PLS**



Sources: DDE / 69 / Juin 2003



# Logements financés en 2003



**En 2003,**  
Sur la ville de Lyon

**975 logements**  
**(familiaux et spécifiques) financés**

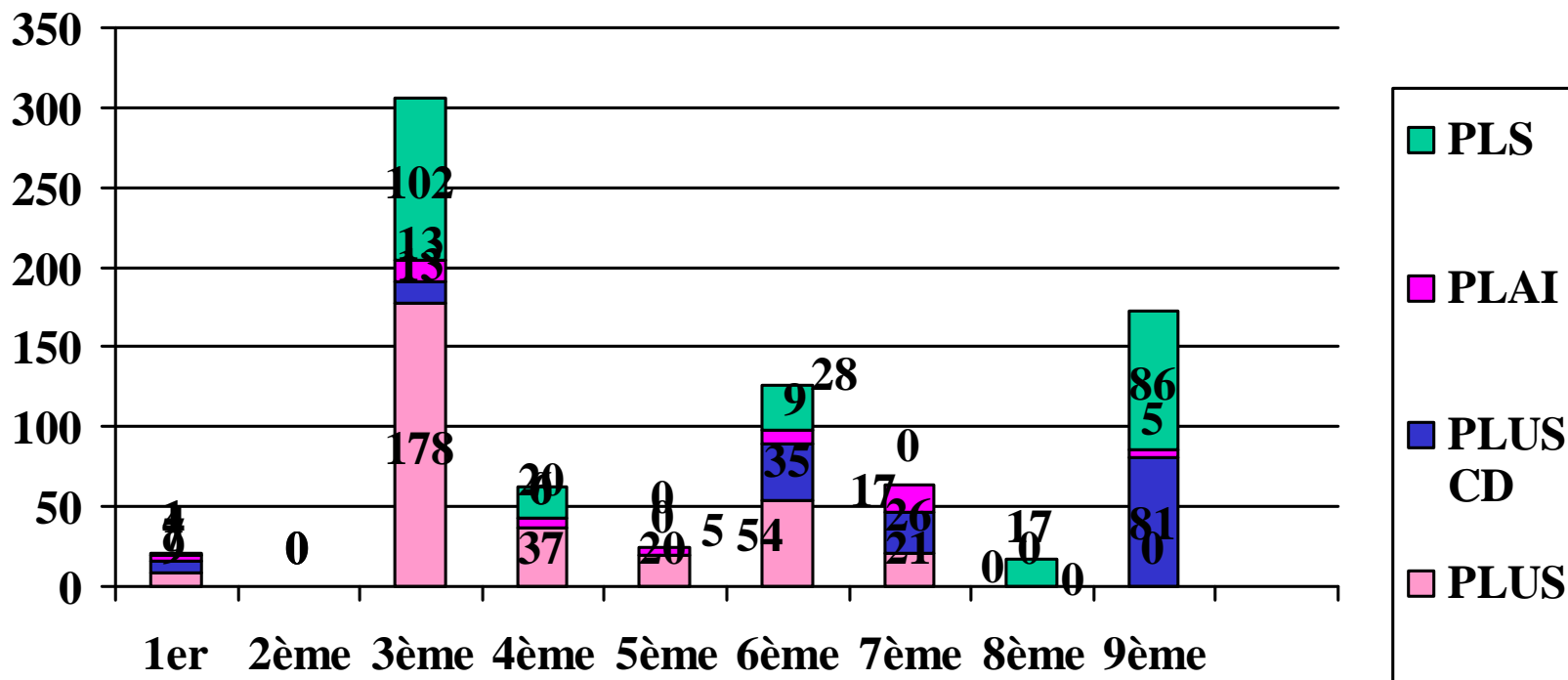
**dont 319 PLUS, 162 PLUS CD,**  
**194 PLAi et 300 PLS**

**CONFÉRENCE COMMUNALE DU LOGEMENT DE LA VILLE DE LYON**



# Logements financés en 2003

**794 logements familiaux  
dont 319 PLUS, 162 PLUS CD, 59 PLAI et 254 PLS**

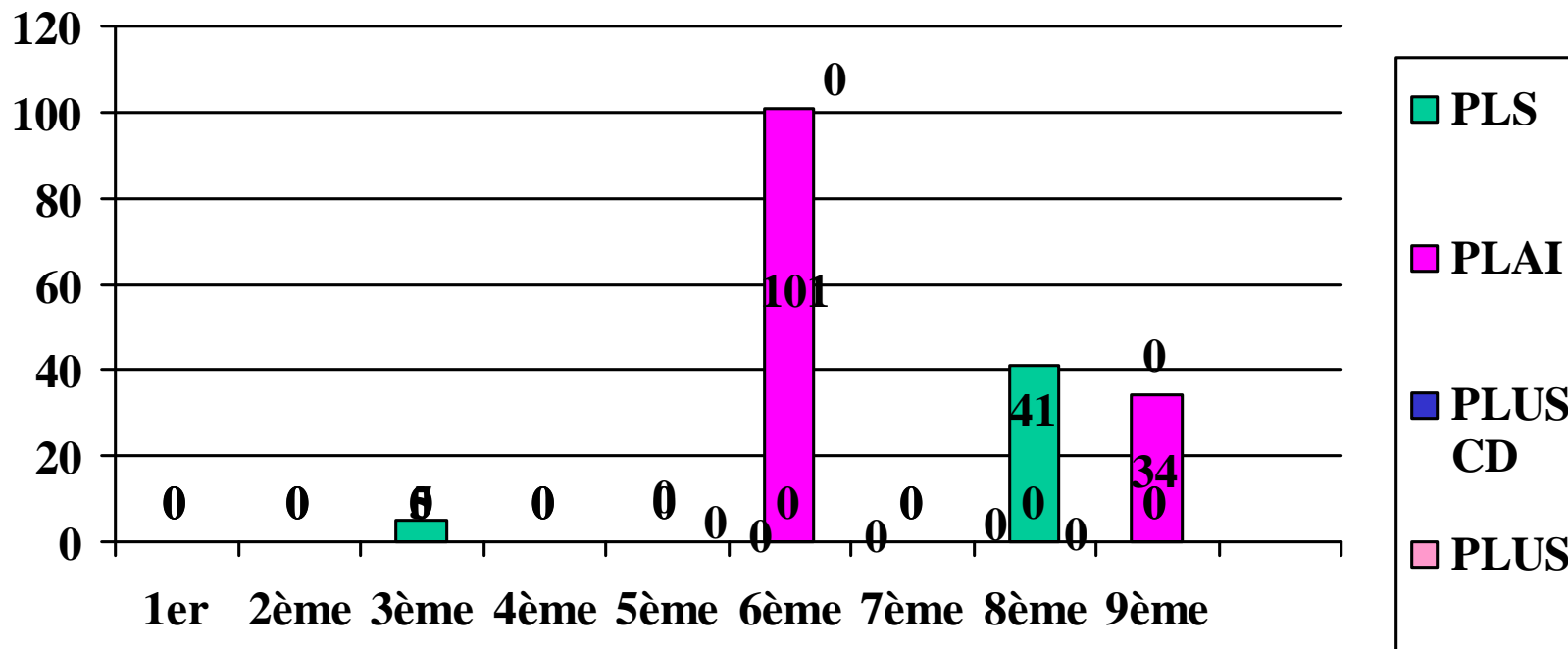


Sources: DDE / 69 / Janvier 2004

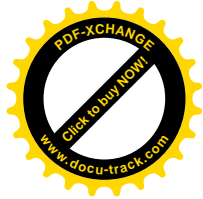


# Logements financés en 2003

**181 logements spécifiques (foyers)  
dont 135 PLAI et 46 PLS**



Sources: DDE / 69 / Janvier 2004

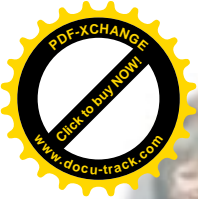


# II - La politique de développement de l'offre sociale

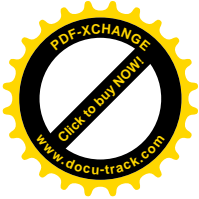
B / Présentation de la pré-programmation 2004







# Logements préprogrammés en 2004



**En 2004,**

Sur la ville de Lyon

**891 logements pré-programmés**

**dont 28 logements sur le 4ème arrdt**

**(24 PLUS et 4 PLAi)**

493 logements familiaux

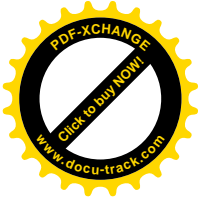
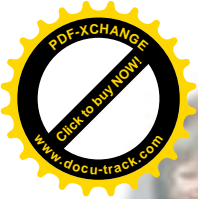
dont 166 PLUS, 70 PLUS CD,

18 PLAi et 239 PLS

398 logements spécifiques

dont 388 PLAi et 10 PLS

**CONFÉRENCE COMMUNALE DU LOGEMENT DE LA VILLE DE LYON**



# Logements préprogrammés en 2004

**En 2005,**

Sur la ville de Lyon

**408 logements pré-programmés**

**dont 25 logements sur le 4ème arrdt**

**(25 PLAi)**

306 logements familiaux

dont 87 PLUS, 127 PLUS CD,

14 PLAi et 78 PLS

102 logements spécifiques

dont 102 PLAi

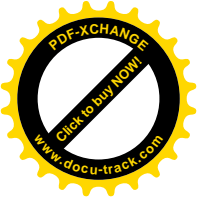
**CONFÉRENCE COMMUNALE DU LOGEMENT DE LA VILLE DE LYON**



# III - La politique foncière en matière d'Habitat

A / Bilan des consultations DIA 2003





## Mise en œuvre de programmes mixtes de logements



- Une cartographie prioritaire pour le logement social

En application de la loi SRU et de la recherche d'une plus grande mixité sur la Ville de Lyon,

Sur la base du recensement 1999 (quartiers IRIS) et en concertation avec les arrondissements de Lyon,

Une mise en application au printemps 2002.

Une actualisation prévue à la fin 2004

Ville de Lyon - D.A.U - Service Habitat

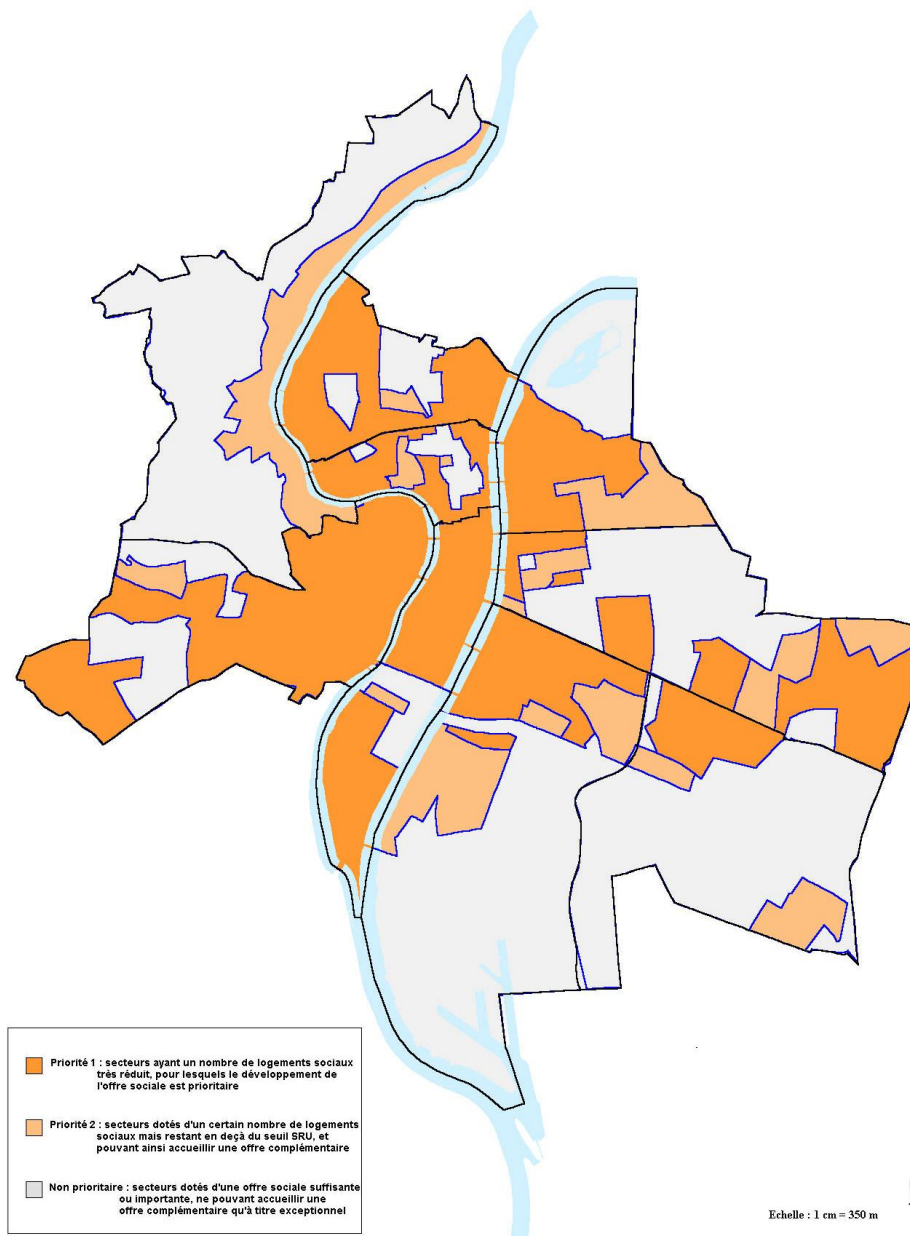




## Une cartographie prioritaire pour le logement social

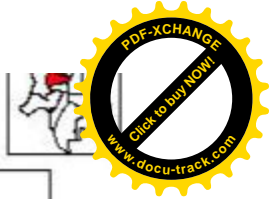
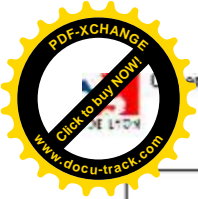
- îlots INSEE
- résidences principales
- logements sociaux

3 niveaux de priorité en fonction du % de logements sociaux

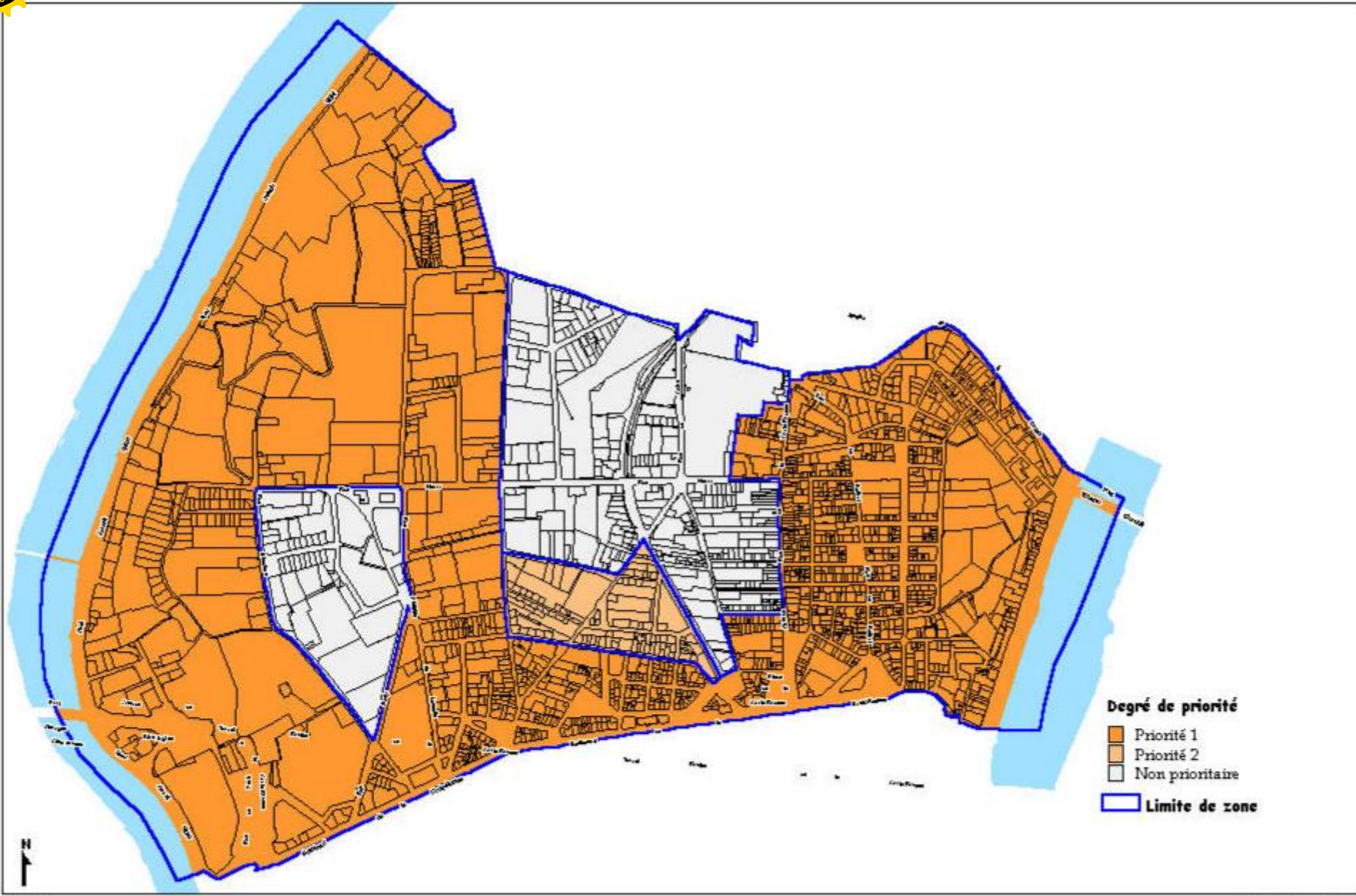


Echelle : 1 cm = 350 m





# EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT SOCIAL - 4ÈME ARRONDISSEMENT -



- Degré de priorité**
- Priorité 1
  - Priorité 2
  - Non prioritaire
  - Limite de zone



# Mise en œuvre de programmes mixtes de logements



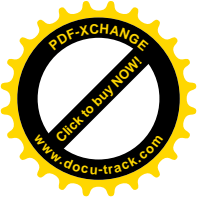
## Bilan 2002 :

456 DIA étudiées  
dont 26 sur le 4ème arrdt

72 consultations d'opérateurs sociaux  
dont 5 sur le 4ème arrdt

16 arrêtés de préemption (197 logements)  
dont 1 sur le 4ème arrdt





# Mise en œuvre de programmes mixtes de logements



## Bilan 2003 :

399 DIA étudiées (*chiffre non exhaustif*)  
dont 29 sur le 4ème arrdt

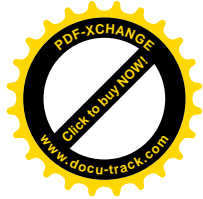
86 consultations d'opérateurs sociaux  
dont 8 sur le 4ème arrdt

8 arrêtés de préemption (116 logements)  
dont 1 sur le 4ème arrdt

3 DIA ont fait l'objet de contreproposition  
dont 1 sur le 4ème arrdt







# III - La politique foncière en matière d 'Habitat

**B / Perspectives de nouvelles interventions foncières**

**Le Grand Lyon propose de nouvelles formes d 'intervention foncière pour développer la production**

