

sepal

Planifier
l'agglomération
lyonnaise

Une agglomération accueillante, solidaire, favorable à la qualité de vie

Le 15 décembre 2021, le Sepal a décidé d'engager la révision du Scot de l'agglomération lyonnaise et mis en place quatre commissions thématiques pour débattre de l'avenir du territoire. Un premier cycle consacré au diagnostic partagé a réuni les conseillers du Sepal, les vice-président.es des collectivités membres et représentants des partenaires associés à la démarche. Cette synthèse reprend les principaux éléments de diagnostic et de débat de cette première commission.

Les 3 thèmes de la commission

Repenser l'organisation du développement et les équilibres d'accueil de la population

- Quelles ambitions et quels objectifs d'accueil démographique et résidentiel ?
- Quels territoires renforcer ou « ménager » ?
- Quelles sont les conditions d'un accueil démographique et résidentiel équilibré ?

Concilier besoins de la population, qualité de l'habiter et sobriété foncière

- Quelles formes urbaines promouvoir ? Comment produire des opérations de qualité, répondant aux souhaits des habitants mais moins consommatrices d'espace ?
- Comment favoriser les parcours résidentiels des ménages ?
- Quels équilibres entre production neuve, renouvellement urbain et réhabilitation des logements existants ?

Réduire les inégalités sociales et territoriales

- Comment produire une offre abordable, notamment sociale, indépendamment des objectifs légaux ?
- Quelles propositions pour améliorer les conditions de vie dans les quartiers dépréciés et favoriser leur intégration dans la ville ?



Une agglomération accueillante,
solidaire, favorable à la qualité de vie

Chiffres clés et principaux constats

Entre 2010 et 2020

+ 147 000 habitants

+ 110 000 logements
à l'échelle du Sépal

Objectif Scot actuel

+ 150 000 habitants
à horizon 2030 atteint
dès 2020

Entre 2010 et 2020

80 % de la croissance
démographique accueillie
dans les polarités du Scot

En 5 ans dans l'agglomération

+ 600 €/m²
pour un appartement
(+1 000 €/m² dans le neuf)

+ 700 €/m²
pour une maison
en accession

Entre 2010 et 2020

240 ha consommés
pour de l'urbain « mixte »
(23 % de la consommation
foncière)

.....► Une **forte dynamique résidentielle et une production immobilière soutenue**, qui dépassent l'échelle de l'agglomération lyonnaise.

L'agglomération a conforté son poids démographique à l'échelle de l'aire d'attraction ces 10 dernières années, en accueillant près des 2/3 de la croissance et 78 % de la création d'emplois. Ses périphéries restent toutefois dynamiques, particulièrement sur ses franges Nord et Est.

Le rythme de croissance de la population devrait s'atténuer très progressivement dans les années à venir (processus de vieillissement, baisse de la natalité), mais un important défi d'accueil démographique se pose.

.....► À l'échelle du Sépal, **les polarités urbaines ont joué leur rôle** d'accueil démographique, avec toutefois quelques disparités. Des polarités, parfois très bien desservies, comme Oullins, Saint-Genis-Laval, Rillieux-la-Pape, Écully ou encore Givors et Neuville-sur-Saône ont relativement peu accueilli, là où certaines communes hors polarités connaissent une dynamique significative (Francheville, Craponne, Corbas, Grigny et Mions)

.....► Une **forte pression sur le logement et une augmentation généralisée des valeurs immobilières**, qui induit un marché de report et du desserrement résidentiel, du centre vers les communes de la 1^{re}, 2^e voire désormais 3^e couronne, avec des prix qui restent élevés à plus de 20 km autour de Lyon.

L'attractivité de l'agglomération lyonnaise induit de fortes tensions sur le marché du logement, à la fois pour le locatif et l'accession. Le desserrement résidentiel s'apprécie différemment selon les types de biens et de ménages. Il est lié aux prix, mais aussi à une déconcentration de la production immobilière (elle-même liée en partie à la rareté foncière) et à la recherche de meilleures prestations logements et de cadre de vie.

.....► Des **enjeux de sobriété foncière**, avec une dynamique de densification déjà en partie engagée pour l'habitat.

Les formes urbaines développées ces dernières années sont globalement plus compactes, y compris pour le logement individuel qui reste largement dominant sur les territoires périurbains.

Le logement collectif a représenté 93 % de l'offre nouvelle dans les polarités et 65 % dans les communes hors polarités entre 2008 et 2018. Le cœur d'agglomération a beaucoup construit, ce qui pose la question de la qualité et de l'acceptabilité de cette densification (végétalisation, qualité architecturale...).

.....► La **gestion et la rénovation du parc existant représentent aussi des enjeux importants**, à la fois en termes d'optimisation pour répondre aux besoins en logements (logements vacants, résidences secondaires, ...) et d'amélioration (performance énergétique notamment).

À horizon 2040

+ 40 % à + 62 %
de personnes âgées
de 60 ans et +

Aujourd'hui

1/3 des familles avec
enfants sont monoparentales

Entre 2011 et 2021

48 000 logements
sociaux produits, dont 87 %
dans les 34 communes SRU

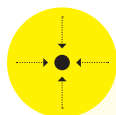
.....> De **fortes inégalités sociales et spatiales** sont aujourd'hui constatées à l'échelle de l'agglomération, avec des profils socio-démographiques contrastés et une tendance générale au vieillissement de la population.

L'analyse de la répartition des ménages, selon leurs profils et niveaux de revenus montre de fortes disparités, avec notamment une concentration des cadres sur le nord-ouest de l'agglomération et quelques communes de l'Est et de fortes disparités de revenus disponibles selon les communes, pouvant aller du simple au triple (entre Saint Didier au Mont d'Or et Saint-Fons). Certains quartiers continuent de concentrer les situations de précarité (baisse des revenus médians dans 17 quartiers prioritaires de la politique de la ville) et certaines populations cumulent à la fois des situations de précarité socio-économique avec des expositions élevées à des nuisances.

.....> L'enjeu de **produire du logement social et du logement abordable** sur l'ensemble des communes

La part de logements sociaux a progressé entre 2011 et 2021 passant de 21,7 % à 23,9 % à l'échelle du Sepal. Cette offre s'avère néanmoins insuffisante - une demande sur 8 reste encore insatisfaite - et concentrée dans les communes SRU qui ont accueilli 87 % des logements produits sur les dix dernières années.

En complément du logement social, il est nécessaire d'offrir des logements abordables (gamme de prix intermédiaire) en accession et en locatif.



Synthèse des échanges

Sujets consensuels

Les participants s'entendent globalement sur les enjeux suivants :

-> **Rééquilibrer les polarités** en liant plus fortement accueil démographique, production de logements, création d'emplois et offre de mobilité alternative à la voiture.
-> Accueillir les nouveaux habitants dans des **polarités bien desservies**, offrant un bon niveau de services et d'équipements et une vraie mixité fonctionnelle.
-> **Produire suffisamment de logements** à l'échelle de l'agglomération, pour répondre aux besoins des ménages et contrer la hausse généralisée des prix de l'immobilier (en accession et en location). Il s'agit en particulier de **produire plus de logements abordables** sur l'ensemble du territoire, et notamment des logements accessibles en gamme de prix dans le parc privé.
-> **Promouvoir la mixité sociale et la mixité des formes urbaines à toutes les échelles**, de l'îlot à l'échelle de l'agglomération, **pour favoriser les parcours résidentiels**. Au vu de la demande non satisfaite, la production de logements locatifs sociaux doit être promue sur l'ensemble du territoire et pas seulement dans les communes concernées par des objectifs de rattrapage SRU.
-> **Agir sur le foncier** pour mieux maîtriser les opérations et leurs coûts de sortie (ce qui renvoie notamment à la stratégie foncière des collectivités).
-> **Accélérer la rénovation du parc** et notamment la rénovation énergétique des logements, dans le parc privé comme dans le parc social.
-> **Coupler sobriété foncière et qualité de vie** : développer une ville compacte et désirable (espaces verts, gestion des hauteurs, aménités...).

Sujets faisant débat ou restant à approfondir

Le niveau d'attractivité souhaité et la localisation préférentielle du développement restent à préciser : où accueillir les nouveaux habitants et à quel rythme ?

Les objectifs d'accueil démographique et la localisation du développement résidentiel devront tenir compte des enjeux de sobriété foncière/ZAN, de qualité de vie dans les espaces urbains denses et de préservation des espaces naturels et agricoles.

- Quels rythmes de croissance démographique envisager selon les territoires du Scot ?
- Qu'entend-on par « rééquilibrage » du développement ? Comment et sur quels territoires assurer un rééquilibrage de l'accueil démographique ? Faut-il hiérarchiser les polarités dans le futur Scot pour prioriser le développement sur certaines d'entre elles ? Faut-il réinterroger certaines polarités du Scot ou en ajouter de nouvelles ? Faut-il conditionner plus fortement le développement (desserte, niveau d'équipements...) ? Quelles orientations promouvoir pour les communes hors polarités ?
- La desserte en transports collectifs structurante doit-elle précéder ou accompagner le développement ? Au-delà de cette desserte, quels modes de déplacement alternatifs promouvoir sur les territoires périurbains (bus ou car à haut niveaux de service, prolongement des « voies lyonnaises », politique de rabattement...) ?
- Le cœur d'agglomération doit produire davantage de logements pour répondre à la demande et agir sur les prix de l'immobilier, mais quid des capacités d'accueil et de l'acceptation de la poursuite de cette hyper-attractivité (niveau de densité acceptable, enjeux de végétalisation, conflits d'usages avec d'autres fonctions comme le maintien des activités productives en ville...) ?

Quelle place pour la réhabilitation, la requalification et le renouvellement urbain ? Comment agir en faveur d'une meilleure fluidité du parc (cf. problématique de la sous-occupation notamment) et avec quelles marges de manœuvre ? Quels objectifs de requalification et de réinvestissement du parc existant pour réduire la consommation de ressources primaires (matériaux, eau...) et limiter les émissions carbone ?

Quels objectifs de production de logements pour répondre aux besoins diversifiés des ménages en termes de prix, de formes urbaines, et garantir un parcours résidentiel à l'échelle de chaque territoire (agglomération, bassin de vie, commune) ? Quels types de logements produire pour orienter les typologies de ménages accueillis et permettre notamment le maintien/retour des familles en cœur d'agglomération et 1^{re} couronne ? Quelle place pour les formes d'habitat alternatives dans les territoires périurbains (habitat groupé, semi-collectif...) ?

Quel niveau d'ambition, quels objectifs et quelle territorialisation de la production de logements sociaux et abordables ?

Comment améliorer les conditions de vie dans les quartiers dépréciés et continuer à accompagner l'intégration de ces quartiers dans la ville ?



Visitez notre site
www.scot-agglolyon.fr



Suivez toute l'actualité du projet sur
[@demain.lagglomeration.lyonnaise](https://www.facebook.com/demain.lagglomeration.lyonnaise)



Consultez la plateforme participative
purpoz.com/demain-agglolyonnaise