



OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

FÉVRIER
2024

Analyse des dynamiques de production de logements à l'échelle de l'aire d'attraction de Lyon

Préambule 2

Introduction 3

Une dynamique de construction
cyclique, une absence de reprise
sur la période récente 4

Un report de la construction de la
métropole de Lyon vers le reste de
l'AAV 6

Un phénomène de desserrement
urbain qui s'observe au cours de la
dernière décennie 7

L'identification et l'analyse des
dynamiques des marchés de report 9

Zoom sur les potentiels marchés de
report 10

Conclusion 14

Depuis quelques années, les professionnels de l'habitat et du logement interpellent régulièrement les pouvoirs publics sur la baisse de la dynamique de construction au sein de la métropole de Lyon. Cette baisse s'accompagnerait d'un report de la construction vers les communes périurbaines, alimentant un processus de desserrement urbain.

La présente étude a pour finalité d'objectiver ce ressenti.

Elle permet, d'une part, de quantifier les dynamiques de construction en termes de volume, de localisation, de caractéristiques de l'offre produite, sur le temps long et sur la période récente, et d'autre part d'identifier et de caractériser les marchés de report.

Préambule

Éléments de contexte des dynamiques de développement de l'aire d'attraction de Lyon

Le phénomène de desserrement de la métropole de Lyon n'est pas un phénomène nouveau. Plusieurs études viennent illustrer ce phénomène observé depuis les années 1970. La présente étude s'attache quant à elle à analyser et comprendre les dynamiques observées depuis les années 2000, et en particulier ces dix dernières années, afin de bien appréhender d'une part la diminution de la production observée sur la période récente, et d'autre part la baisse de vitesse de la métropole dans le développement de l'habitat.

Une concentration de l'emploi dans le cœur de l'aire d'attraction de la ville de Lyon (AAV)...

L'AAV de Lyon est la deuxième de France. Fin 2019, 918 000 salariés travaillent de manière permanente dans près de 70 000 établissements. Ces établissements ne sont pas répartis de manière homogène dans le territoire de l'AAV et certaines zones concentrent nettement plus que d'autres. Ainsi, trente-neuf d'entre elles regroupent près de 70 % des salariés de l'AAV, sur seulement 10% de sa superficie. Elles sont qualifiées de « Zones de concentration de salariés » (ZCS). (Source : Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 153 • Décembre 2022)

... associée à une dilatation des espaces de vie avec des localisations résidentielles plus éloignées des zones d'emplois

Ainsi, bien que la métropole propose la densité de salariés la plus haute de l'AAV, une part importante de ses salariés réside en dehors de la métropole.

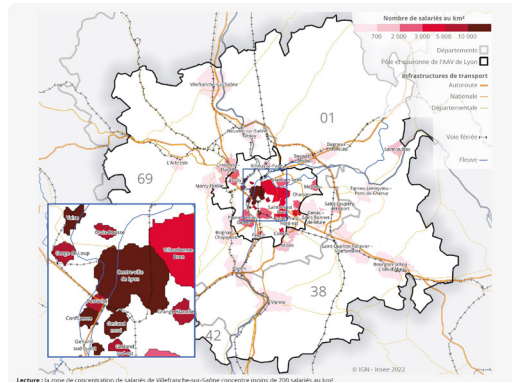
La récente étude de l'Agence d'urbanisme « Migrations résidentielles et quotidiennes, février 2023 » a permis de mettre en évidence cette dilatation des espaces de vie.

Les travailleurs d'un territoire habitent dans des territoires de plus en plus éloignés : on note une augmentation des déplacements pour le travail, avec notamment une hausse du nombre de déplacements utilisant la voiture (+6%), et une hausse des distances moyennes domicile-travail (+9%).

« La rupture du paradigme « j'habite où je travaille » avec la démocratisation de l'usage de l'automobile au début des années 1960 a profondément modifié nos territoires du quotidien et, ce faisant, a également sensiblement fait évoluer la sociodémographie des communes dont la structure n'était plus exclusivement liée à l'activité présente dans le territoire ». (Source : UrbaLyon, Migrations résidentielles et quotidiennes, février 2023)

Densité de salariés des trente-neuf zones de concentration de salariés

Source : Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 153 • Décembre 2022

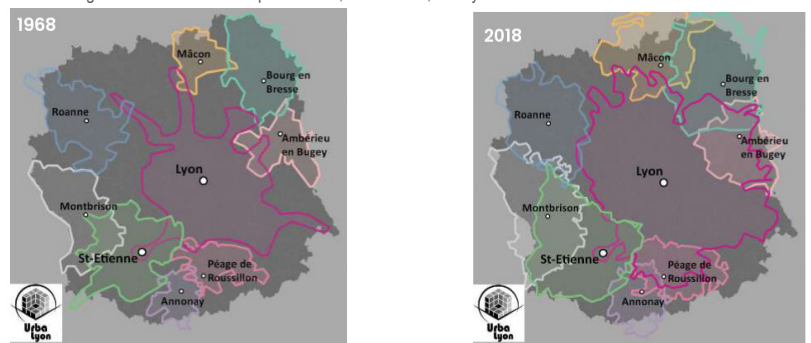


Définitions

Zone de concentration des salariés (ZCS)
La méthode d'élaboration des ZCS est basée sur l'exploitation de la source Flores. Elle permet de déterminer des zones qui concentrent géographiquement un grand nombre d'emplois et comptent au moins 3 000 salariés.

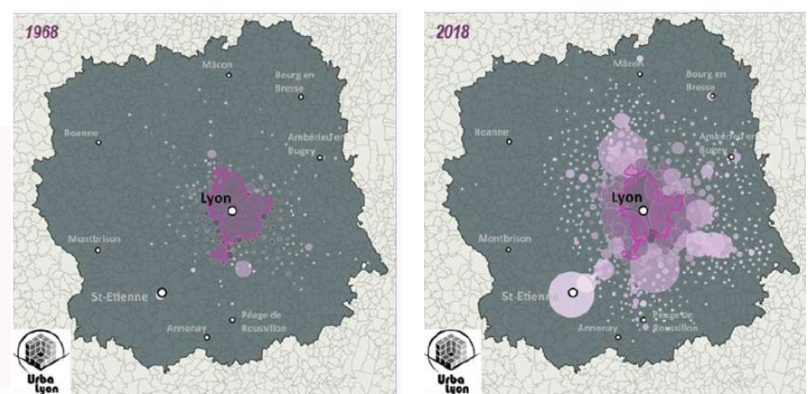
Évolution des périmètres d'attractivité des principaux EPCI du carré métropolitain de 1968 à 2018

Source : Migrations résidentielles et quotidiennes, février 2023, UrbaLyon



Évolution du nombre et de la part des actifs sortants travaillant dans le périmètre actuel de la métropole de Lyon entre 1968 et 2018

Source : Migrations résidentielles et quotidiennes, février 2023, UrbaLyon



Introduction

Méthodologie

Définitions

L'Aire d'attraction des villes (AAV)

Le zonage en aires d'attraction des villes en 2020 est fondé sur l'identification de pôles de population et d'emploi, et sur la délimitation de leur aire d'attraction (couronnes) à partir des trajets domicile-travail. Il a pour objectif d'étudier les disparités territoriales selon la taille de l'aire d'attraction et la distinction entre les centres et leur périphérie.

L'aire d'attraction d'une ville correspond ainsi à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle et d'une couronne, dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée « commune-centre ».

L'aire d'attraction de Lyon

L'aire d'attraction de Lyon est un zonage d'étude défini par l'Insee pour caractériser l'influence de la commune de Lyon sur les communes environnantes. Elle comporte 398 communes. Publiée en octobre 2020, elle se substitue à l'aire urbaine de Lyon, qui comportait 498 communes dans le zonage de 2010.

Données utilisées

La principale base de données utilisée pour cette étude est la base des permis de construire (Source : SDES-DREAL, Sitadel2), permettant de quantifier sur le temps long et sur la période récente la construction de logements.

Les données utilisées sont les logements commencés en date réelle entre 2001-2020, et en date de prise en compte pour 2021 et 2022, les données en date réelle n'étant pas encore disponibles pour 2021 et 2022.

A noter que les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2.

Échelle temporelle

Plusieurs échelles temporelles ont été considérées :

- l'échelle 2001-2022 pour analyser les grandes dynamiques sur le temps long,
- l'échelle 2013-2022 pour approfondir certaines analyses sur les dix dernières années.

Plusieurs pas de temps, adaptés aux différentes analyses, ont été utilisés.

Ainsi la période 2013-2022 a été découpée en deux périodes de cinq ans (2013-2017 et 2018-2022).

Des analyses ont été réalisées à l'année pour certains indicateurs.

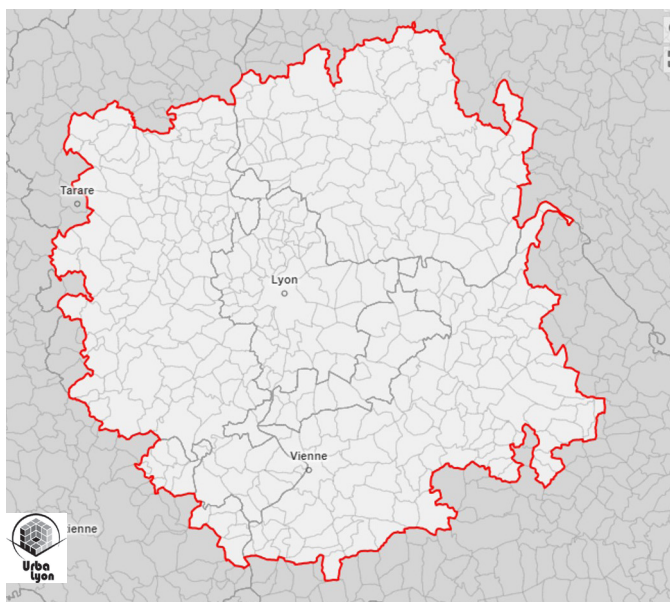
Certaines analyses, sur le temps long, portent sur l'ensemble des logements (ordinaires et résidences). Pour les analyses spécifiques sur la période récente, seuls les logements ordinaires (hors résidences) ont été pris en compte. A noter qu'un logement ordinaire est défini par opposition à un logement offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, etc.).

Périmètre géographique

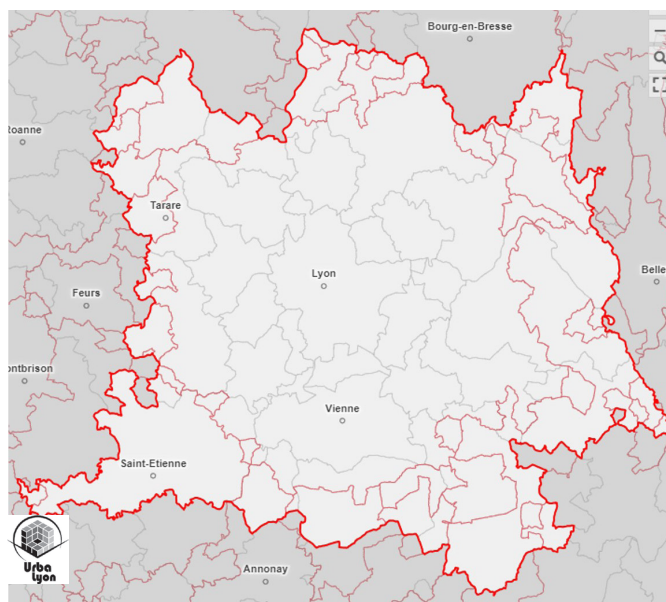
Le périmètre retenu est celui de l'aire d'attraction de la ville de Lyon (AAV), nouvelle zone géographique définie par l'Insee, qui remplace l'aire urbaine de Lyon depuis 2020.

Ce périmètre a été élargi pour certaines analyses. Afin d'approfondir la connaissance à l'échelle des EPCI, certaines communes appartenant à des EPCI partiellement intégrés à l'AAV de Lyon ont été ajoutées aux analyses.

Périmètre de l'aire d'attraction de la ville de Lyon



Périmètre de l'aire d'attraction de la ville de Lyon élargi aux EPCI ayant une ou plusieurs communes dans l'AAV



Une dynamique de construction cyclique, une absence de reprise sur la période récente

Un phénomène cyclique d'arrêt-rattrapage sur le temps long... mais une phase de rattrapage qui ne s'est pas enclenchée sur la période récente

Le graphique ci-contre permet de visualiser, sur le temps long, l'évolution des logements commencés à l'échelle de l'AAV entre 2001 et 2022. Le phénomène cyclique d'arrêts et de rattrapages sur le temps long est très visible alors que sur la période récente 2017-2022, ce rattrapage ne s'est pas enclenché.

Une baisse de la production récente, entraînée par la baisse de la promotion immobilière

L'analyse de la nature des logements commencés (individuels, collectifs, résidences) montre qu'en volume les dynamiques récentes sont portées par le collectif. Les évolutions récentes constatées et le phénomène de diminution de la production peuvent être mis en lien avec la baisse de la production de logements collectifs, et en particulier la baisse de la promotion immobilière.

Sur la période 2013-2022, la production en individuel reste stable à environ 3 500 logements/an alors que la production en collectif diminue, passant d'une moyenne annuelle de 9 600 logements commencés sur 2013-2017 à 8 000 logements commencés sur 2018-2022.

Un marché en tension, en particulier dans le cœur métropolitain, qui joue dans les choix résidentiels des ménages

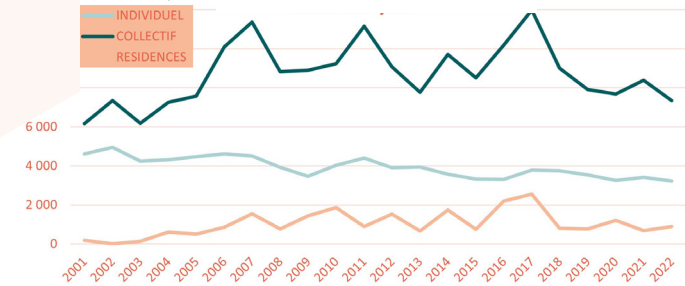
Des prix élevés, notamment dans la métropole et dans certains secteurs de l'aire d'attraction, peuvent expliquer en partie les choix résidentiels des ménages dans certains secteurs.

Une baisse des réservations et une hausse des prix

Pour étayer les analyses, des éléments d'explication sont apportés par les données du Cécim sur les prix. La baisse des réservations serait en lien direct avec la hausse des prix. Entre 2019 et 2022, les prix augmentent de +15% dans la métropole passant d'environ 4 700€/m² à presque 5 400€/m².

Logements commencés individuels/collectifs/résidences à l'échelle de l'AAV

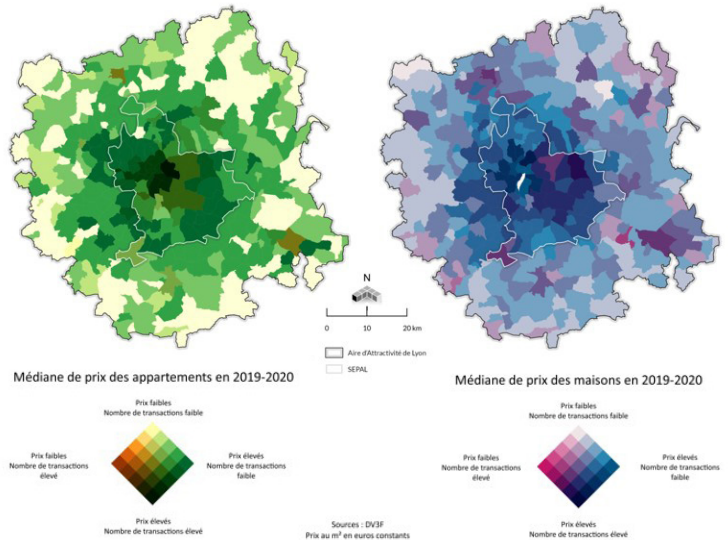
Source : SDES-DREAL, Sitadel2



Pour la suite des analyses, seuls les logements dit « ordinaires » (individuels et collectifs) sont utilisés. Les résidences ne sont pas prises en compte.

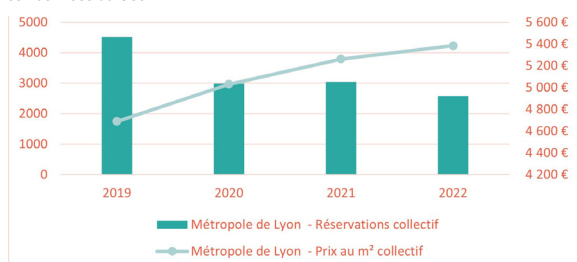
Médiane du prix des appartements et des maisons à l'échelle de l'AAV

Source : UrbaLyon



Mise en perspective des ventes (réservations) et des prix au m² pour les logements collectifs

Source : données du Cécim



Un cumul de facteurs explicatifs en lien avec le contexte local et supra-local

Plusieurs facteurs explicatifs, renvoyant au contexte local, national, ou mondial, peuvent venir apporter des éléments de compréhension des dynamiques de production.

Ainsi le graphique ci-dessous synthétise les grandes tendances de production de logements et propose un parallèle avec les grandes évolutions réglementaires et les temps forts aux échelles nationale et locale (dispositifs de défiscalisation, évolutions de la réglementation environnementale, contexte local...).

Plus précisément, plusieurs éléments peuvent expliquer la baisse observée sur la période 2018-2022.

On note tout d'abord un pic en 2017, année de production particulièrement importante à mettre en lien avec la sortie de grandes opérations (ZAC des Girondins...). Suite à cette année exceptionnelle, le rythme s'affaiblit donc mécaniquement.

Puis le lancement de la révision du PLU et les élections ont impacté les dynamiques de construction, notamment les dépôts de permis de construire (phénomène d'attente).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer le retard dans l'enclenchement d'une dynamique de rattrapage de la production immobilière depuis cinq ans ainsi que la reconfiguration des choix de localisation résidentielle.

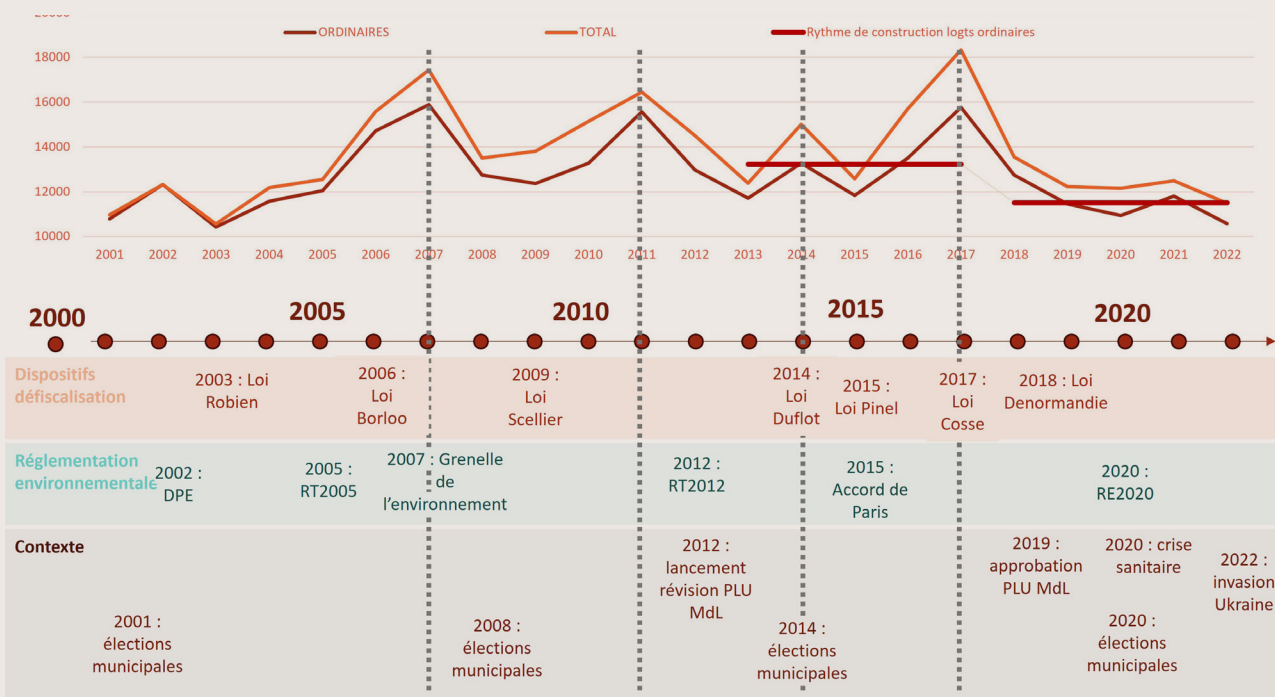
Tout d'abord, la crise sanitaire a eu un impact sur les attentes des ménages et a pu faire évoluer la demande en logement. Plusieurs hypothèses de facteurs de choix peuvent être émises : présence d'espaces extérieurs, amélioration du cadre de vie, retour à la nature, télétravail...

Enfin, sur la période encore plus récente, la mise en place de la RE2020, les enjeux autour de la rareté et la cherté du foncier, la hausse du coût des matériaux, la hausse des taux d'intérêt sont venus impacter les capacités de production des opérateurs, ainsi que les prix des opérations et les capacités d'achat des potentiels acquéreurs.

Ce sont autant de facteurs qui expliquent, en partie, le retard dans l'enclenchement d'une dynamique de rattrapage.

Frise des évolutions des vingt dernières années pouvant avoir un impact sur la construction

Mise en perspective de l'évolution des logements commencés entre 2001 et 2022 et principaux éléments relatifs aux dispositifs de défiscalisation, aux réglementations environnementales et au contexte sociétal



Un report de la construction de la métropole de Lyon vers le reste de l'AAV

Un rééquilibrage du poids de la production de logements entre la métropole et le reste de l'AAV sur la période récente

Sur les périodes 2013-2017 et 2018-2022, le poids de la production porté par la métropole et celui porté par le reste de l'AAV ont été comparés.

Entre 2013 et 2017, la métropole porte 63% de la production tandis qu'elle ne représente plus que 56% entre 2018 et 2022. En volume, la baisse de rythme est marquée : de 8 365 logements par an entre 2013 et 2017 à 6 438 entre 2018 et 2022, (-23%).

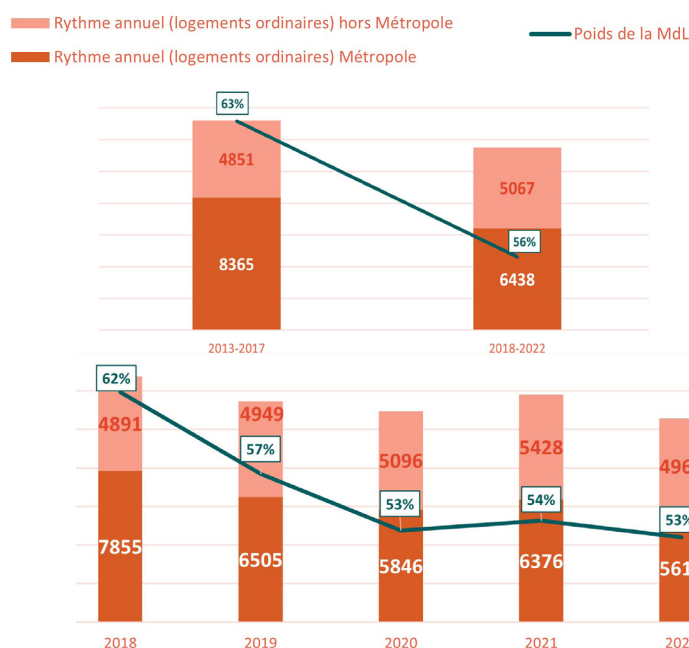
Au cours de ces dernières années, la tendance s'accroît : le poids de la métropole dans la production passe de 62% en 2018 à 53% en 2022.

Le reste de l'aire d'attraction voit son rythme augmenter, passant de 4 851 à 5 067 logements par an (+4%).

Le point de bascule où la moitié de la production est portée par le reste du territoire de l'AAV est presque atteint.

Rythme annuel de la production de logements ordinaires (collectifs+individuels) dans la métropole de Lyon et dans le reste de l'AAV

Source : SDES-DREAL, Sitadel2



Un phénomène de « report » essentiellement observé sur le logement collectif

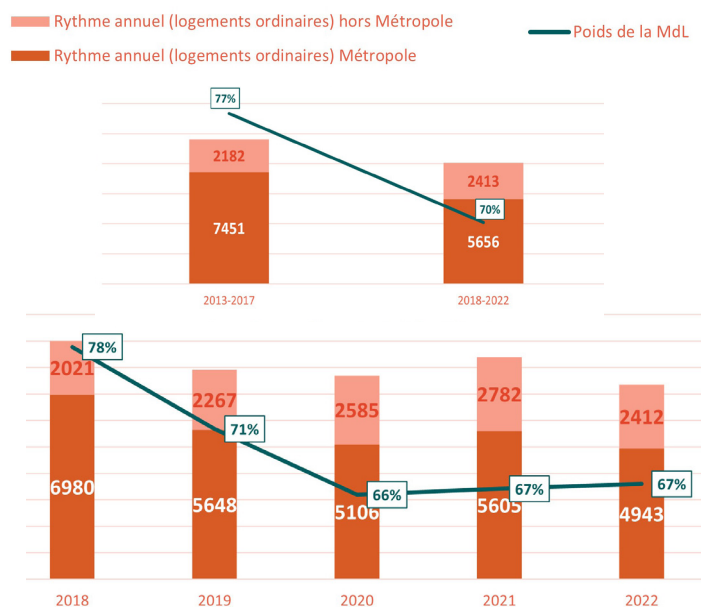
Un zoom sur la production de logements collectifs montre que c'est cette nature de logement qui porterait en grande partie le potentiel phénomène de report observé.

La métropole portait 77% de la production de collectifs entre 2013 et 2017, et ne porte plus que 70% entre 2018 et 2022 (- 7 points). La baisse pour l'individuel est moindre : de 26% à 23% (- 3 points).

Une observation année par année montre que le phénomène s'accroît tout récemment : la métropole portait 78% de la production de collectifs en 2018 et ne porte plus que 67% du collectif en 2022.

Rythme annuel de la production de logements ordinaires (collectifs) dans la métropole de Lyon et dans le reste de l'AAV

Source : SDES-DREAL, Sitadel2



Un phénomène de desserrement urbain qui s'observe au cours de la dernière décennie

Pour observer ce phénomène, des cartographies avec les périmètres communaux ont été réalisées à l'échelle de l'AAV. Elles ont permis de visualiser différents indicateurs afin d'identifier les éventuels marchés de report.

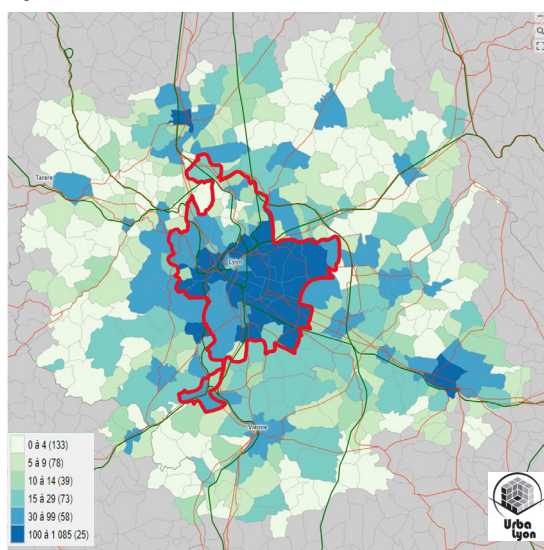
L'évolution du rythme de construction

Définition

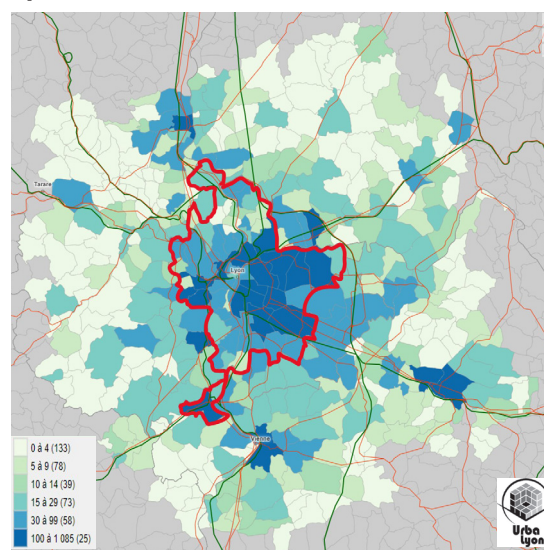
Rythme annuel de construction

Le rythme annuel sur une période correspond à la moyenne annuelle du nombre de logements ordinaires commencés sur la période (en nombre de logements commencés/an).

Rythme annuel 2013-2017



Rythme annuel 2018-2022



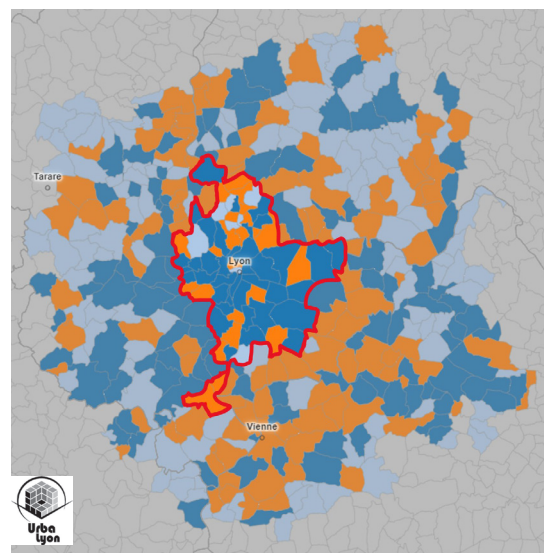
Globalement, c'est le rythme de la métropole qui est le plus important mais il diminue entre les deux périodes alors que certaines communes géographiquement proches de la métropole restent dynamiques ou deviennent plus dynamiques, par exemple, autour de Vienne Condrieu Agglomération.

La carte de synthèse (ci-contre) fait apparaître les communes qui ont vu leur rythme de construction diminuer (bleu foncé), les communes dont le rythme est resté stable (bleu clair) et celles dont le rythme de construction a augmenté (orange). Ce sont de potentiels marchés de report.

Il y a des contrastes selon les communes mais la zone sud affiche une dynamique globale de hausse du rythme de production.

Différence de rythme de production entre les deux périodes considérées (2013-2017 et 2018-2022)

■ Hausse
 ■ Stabilité
 ■ Baisse

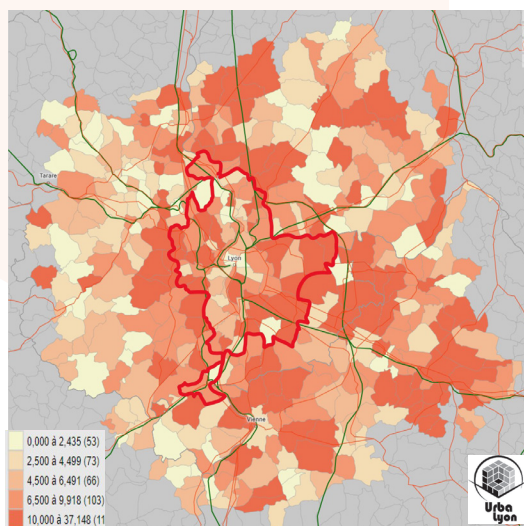


L'évolution du taux de construction

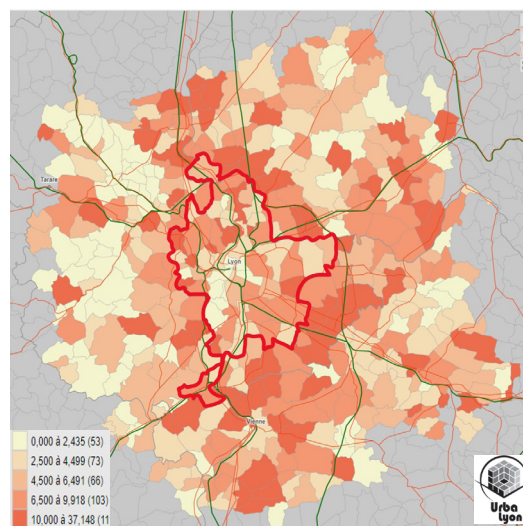
Définitions

Taux de construction
Le taux de construction sur une période correspond au nombre de logements ordinaires commencés sur la période rapporté au nombre de résidences principales au début de la période (en nombre de logements ordinaires commencés pour 100 résidences principales). Cet indicateur permet la comparaison des dynamiques de production au regard du « stock » de logements des territoires considérés.

Taux de construction 2013-2017



Taux de construction 2018-2022



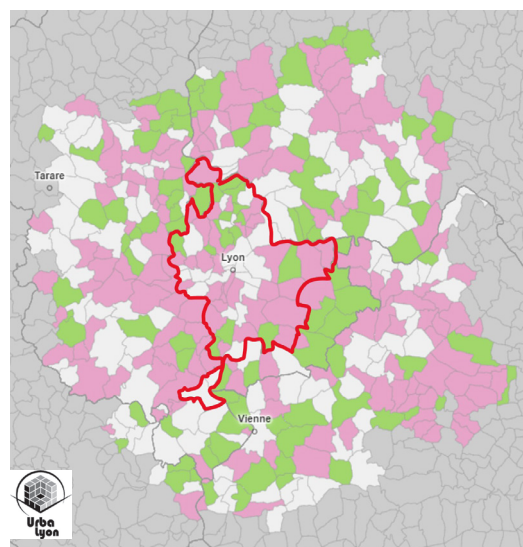
Le taux de construction est contrasté selon les communes de l'AAV. L'observation sur les deux périodes montre qu'il est globalement plus faible et en baisse pour un certain nombre de communes qui apparaissent en jaune plus clair à l'ouest de la métropole ou dans la métropole.

D'autres territoires restent en orange foncé et sont d'éventuels marchés de report.

La carte de synthèse ci-contre montre : en rose les communes qui ont vu leur taux de construction diminuer sensiblement, en gris, celles qui restent stables et en vert, celles qui ont vu leur taux de construction augmenter.

Différence de taux de production entre les deux périodes considérées (2013-2017 et 2018-2022)

■ Hausse ■ Stabilité ■ Baisse



L'identification et l'analyse des dynamiques des marchés de report

Définition

La grille communale de densité permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants dans leur territoire. L'appartenance à un niveau de la grille n'est pas simplement liée à la densité moyenne de population calculée dans l'ensemble de la commune (incluant les surfaces non habitées comme les forêts, la montagne et les champs). Elle prend en compte la présence au sein de la commune de zones concentrant un grand nombre d'habitants sur une faible surface. La grille détaillée à sept niveaux permet de différencier :

- les grands centres urbains,
- les centres urbains intermédiaires,
- les ceintures urbaines,
- les petites villes,
- les bourgs ruraux,
- le rural à habitat dispersé,
- le rural à habitat très dispersé.

Précaution

méthodologique

Une analyse a été menée à l'échelle des EPCI ayant des communes dans l'AAV de Lyon. Certaines communes sont hors de l'AAV mais appartiennent à un EPCI qui est en partie inclus dans l'AAV.

De fait, cela donne lieu à l'intégration de certaines communes hors AAV de Lyon dans les analyses.

Des premières investigations menées par catégories de communes

Une réflexion a été menée afin de définir quel périmètre ou quels regroupements pouvaient être utilisés pour analyser les dynamiques des éventuels marchés de report : peut-on identifier des types de communes avec des dynamiques similaires ? Les marchés de report sont-ils constitués de certains types de communes en particulier ? Observe-t-on un report général vers les communes plus urbaines ? Plus rurales ?

Différentes pistes avaient été évoquées, notamment la catégorisation des communes selon différentes typologies, afin de voir si les communes d'une même catégorie suivaient des dynamiques similaires.

Deux pistes ont notamment été creusées :

- l'appartenance des communes aux niveaux de la grille de densité de l'Insee en sept catégories
- l'appartenance des communes aux différents niveaux de polarités définis dans les Scot, intégrant la notion de positionnement des communes vis-à-vis de leur taux d'équipement, de leur desserte en transport, de leurs services...

Les analyses réalisées n'ont pas permis d'identifier de dynamique par catégorie de communes. Il n'y a a priori pas de mode de fonctionnement établi selon le type de territoire.

Le choix a donc été fait de travailler par l'entrée géographique, EPCI par EPCI.

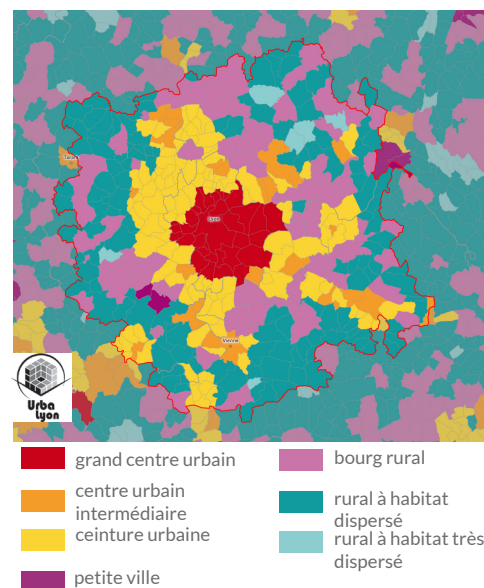
Une analyse menée par EPCI

Une analyse a été menée à l'échelle des EPCI afin d'identifier lesquels pouvaient éventuellement être considérés comme des marchés de report de la métropole de Lyon.

Une comparaison du poids dans la production du territoire AAV (hors métropole) sur les périodes 2013-2017 et 2018-2022 a été effectuée. Les EPCI dont le poids a augmenté (contrairement à celui de la métropole) ont été identifiés comme des potentiels marchés de report.

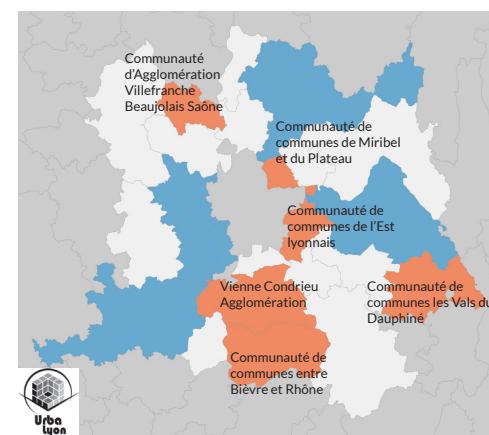
Six territoires ont ainsi été mis en évidence : il s'agit des territoires en orange sur la carte ci-contre.

Grille communale de densité de l'Insee (sept niveaux)



Évolution du poids dans la production de logements entre les deux périodes 2013-2017 et 2018-2022 pour les EPCI de l'AAV

Hausse Stabilité Baisse



Zoom sur les potentiels marchés de report

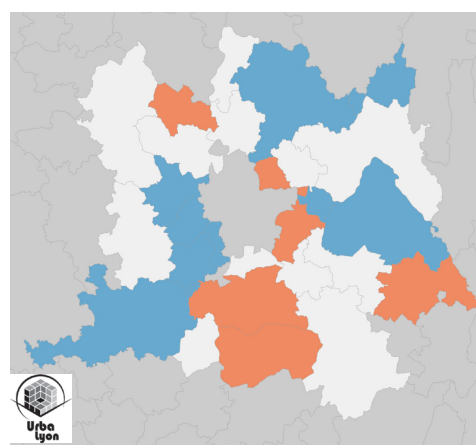
Une analyse des différents EPCI identifiés comme des potentiels marchés de report a été effectuée. L'évolution de leur poids dans la construction entre les périodes 2013-2017 et 2018-2022 varie de +3,0% à +0,5%.

Dynamique de construction des six marchés de report potentiels

EPCI	Poids construction annuel 2013-2017 EPCI hors MdL	Poids construction annuel 2018-2022 EPCI hors MdL	Évolution du poids dans la construction
CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAÔNE	4,4%	7,3%	+3,0 points
CC DE L'EST LYONNAIS	2,9%	4,6%	+1,7 point
CA VIENNE CONDRIEU	7,0%	8,4%	+1,4 point
CC DE MIRIBEL ET DU PLATEAU	1,7%	3,1%	+1,4 point
CC D'ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE	4,3%	5,7%	+1,4 point
CC LES VALS DU DAUPHINÉ	3,9%	4,4%	+0,5 point

Évolution du poids dans la production de logements entre les deux périodes 2013-2017 et 2018-2022 pour les EPCI de l'AAV

■ Hausse ■ Stabilité ■ Baisse



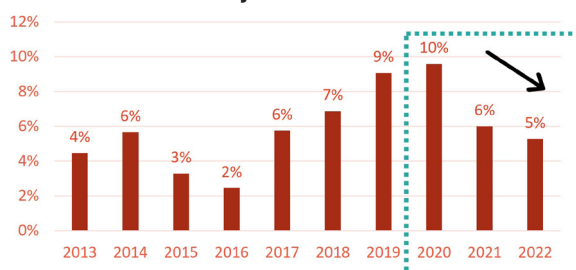
La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône

Ce territoire représentait 4,4% de la production globale de l'AAV hors métropole sur 2013-2017 et 7,3% sur la période 2018-2022. Son poids dans la production a augmenté de 3,0 points entre les deux périodes. Cependant, la dynamique 2021 - 2022 est plutôt orientée à la baisse.

Nous pouvons noter que les prix sont en hausse assez marquée en 2021 et 2022.

Ce territoire constituerait un « marché de report » de la période récente, mais il commencerait lui-même à subir un effet de report vers d'autres territoires.

Evolution du poids dans la construction (hors métropole de Lyon) CA Villefranche Beaujolais Saône



NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES	2019	2020	2021	2022	Évolution 2019-2022
GLOBAL	159	384	467	305	92%
COLLECTIF	136	255	401	275	102%
PRIX AU M ² COLLECTIF	3 484 €	3 617 €	3 608 €	3 895 €	12%



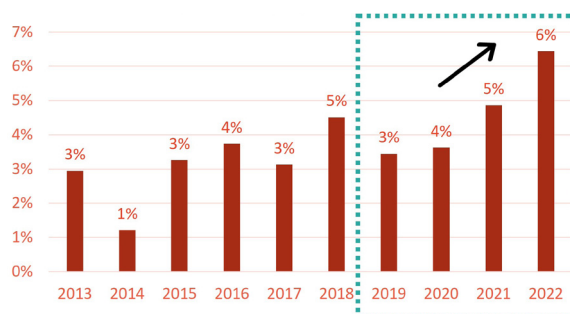
La Communauté de communes de l'Est lyonnais

Ce territoire représentait 2,9% de la production globale de l'AAV hors métropole entre 2013 et 2017 et 4,6% entre 2018 et 2022. Cela représente une hausse de 1,7 point de son poids entre les deux périodes. Cette hausse semble se poursuivre depuis 2019.

Les données du Cécim sur les niveaux de réservations et de prix montrent une forte hausse des réservations ainsi que des niveaux de prix à +21% en quatre ans pour atteindre 4 300€/m² en 2022.

Ce territoire peut être considéré comme un potentiel marché de report.

Evolution du poids dans la construction (hors métropole de Lyon) CC Est lyonnais



NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES	2019	2020	2021	2022	Évolution 2019-2022
GLOBAL	90	69	175	198	120%
COLLECTIF	77	57	131	175	127%
PRIX AU M ² COLLECTIF	3 587 €	3 956 €	4 414 €	4 337 €	21%

Source : Données du Cécim, novembre 2023



La Communauté d'Agglomération de Vienne Condrieu

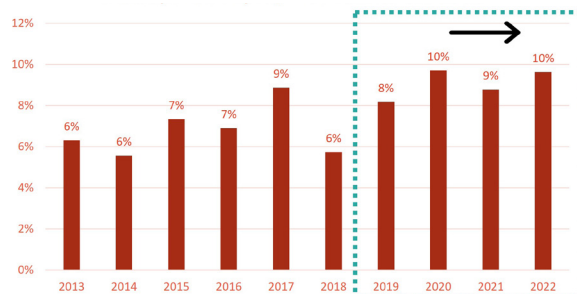
Elle représentait 7,0% de la production globale de l'AAV hors métropole entre 2013 et 2017 et 8,4% entre 2018 et 2022. Son poids dans la production a augmenté de 1,4 point entre les deux périodes.

L'analyse par année montre une dynamique orientée à la hausse entre 2018 et 2022 et plutôt stable sur la période récente 2020-2022.

En termes de réservations, cela reste stable alors que les prix sont en hausse entre 2021 et 2022 pour atteindre 3 530€/m² en 2022.

Ce territoire peut être considéré comme un potentiel marché de report.

Evolution du poids dans la construction (hors métropole de Lyon) CA Vienne Condrieu



NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES	2019	2020	2021	2022	Évolution 2019-2022
GLOBAL	261	270	269	283	8%
COLLECTIF	154	246	247	246	60%
PRIX AU M ² COLLECTIF	3 085 €	3 200 €	3 166 €	3 530 €	14%

Source : Données du Cécim, novembre 2023



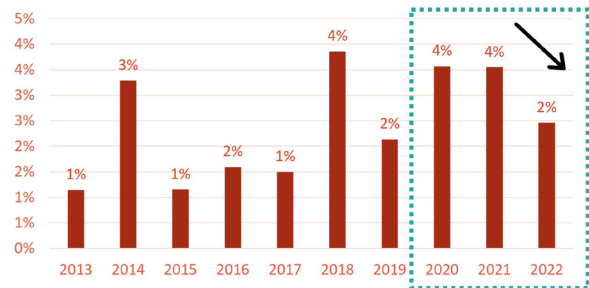
Communauté de communes de Miribel et du Plateau

Ce territoire représentait 1,7% de la production globale de l'AAV hors métropole entre 2013 et 2017 et 3,1% entre 2018 et 2022. Son poids dans la production a augmenté de 1,4 point entre les deux périodes. Sur 2020-2021-2022, la dynamique est stable voire en baisse.

Les prix affichent une forte hausse avec +21% entre 2019 et 2022.

Ce territoire constituerait un « marché de report » de la période récente, mais il commencerait lui-même à subir un effet de report vers d'autres territoires.

Evolution du poids dans la construction (hors métropole de Lyon)
CC de Miribel et du Plateau



	2019	2020	2021	2022	Évolution 2019-2022
NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES					
GLOBAL	62	74	116	77	24%
COLLECTIF	62	59	93	67	8%
PRIX AU M² COLLECTIF	3 418 €	3 646 €	3 930 €	4 151 €	21%

Source : Données du Cécim, novembre 2023

Communauté de communes d'Entre Bièvre et Rhône

Ce territoire représentait 4,3% de la production globale de l'AAV hors métropole entre 2013 et 2017, et représente 5,7% entre 2018 et 2022. Son poids dans la production a augmenté de 1,4 point entre les deux périodes.

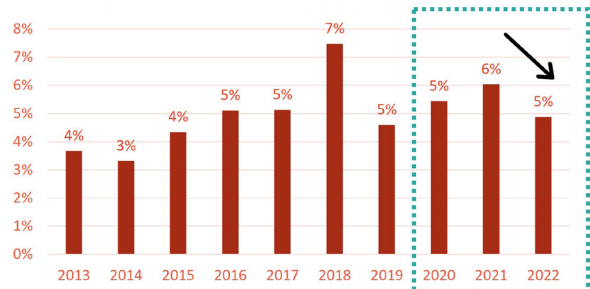
L'analyse année par année met en évidence un pic de production en 2018, tirant le poids de la production vers le haut sur la période 2018-2022, et faisant ressortir mécaniquement le territoire comme un éventuel marché de report.

Ce territoire observe une dynamique plutôt stable voire en baisse sur la période récente.

Il n'y a pas de données du Cécim pour ce territoire.

Ce territoire n'est a priori pas à considérer comme un marché de report.

Evolution du poids dans la construction (hors métropole de Lyon)
CC d'entre Bièvre et Rhône





Communauté de communes les Vals du Dauphiné

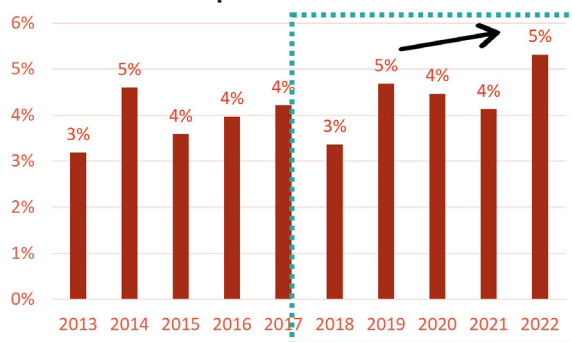
Elle représentait 3,9% de la production entre 2013 et 2017 et 4,4% entre 2018 et 2022. Son poids dans la production a augmenté de 0,5 point entre les deux périodes.

La dynamique est plutôt orientée à la hausse sur la période récente.

Il n'y a pas de données du Cécim pour ce territoire.

Ce territoire peut être considéré comme un potentiel marché de report.

**Evolution du poids dans la construction
(hors métropole de Lyon)
CC les Vals du Dauphiné**



Synthèse

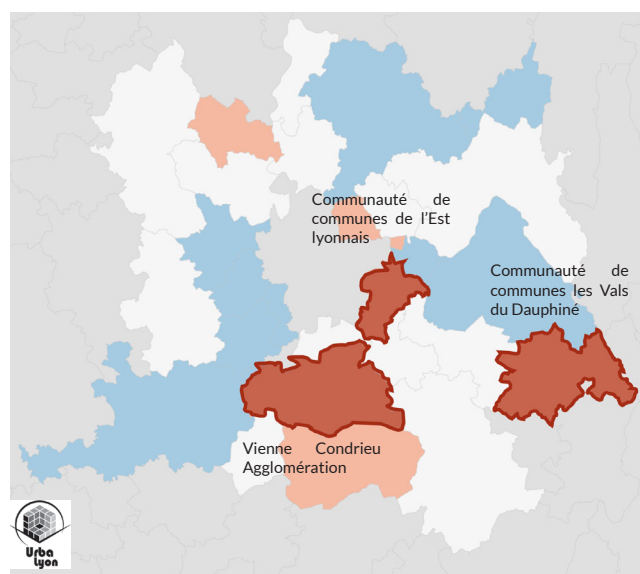
Sur les six territoires identifiés initialement comme des potentiels marchés de report :

- l'un ne serait a priori pas un marché de report : la Communauté de communes d'Entre Bièvre et Rhône ;
- deux ont été des marchés de report mais seraient en train de subir un phénomène de report à leur tour : la Communauté de communes de Miribel et du Plateau et la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône ;
- trois seraient des marchés de report : la Communauté de Communes de l'Est lyonnais, la Communauté d'Agglomération de Vienne Condrieu et, dans une moindre mesure, la Communauté de communes les Vals du Dauphiné.

Précaution d'analyse : l'identification des potentiels marchés de report est basée sur les traitements quantitatifs présentés dans ce document. Des éléments complémentaires qualitatifs pourraient être apportés pour qualifier davantage les dynamiques observées.

Synthèse des marchés de report identifiés dans l'étude

■ Marchés de report identifiés dans l'étude



Conclusion

Des analyses sur les dynamiques de construction qui viennent objectiver les ressentis des professionnels du logement

La présente étude contribue à objectiver le ressenti relatif à la baisse de la dynamique de la construction du logement dans la métropole de Lyon.

Le phénomène de report de la construction dans des territoires spécifiques est quand à lui à nuancer : l'étude n'a pas mis en évidence de territoires « types » de report de la construction de la métropole.

Les analyses menées ont permis d'identifier certains secteurs ayant bénéficié d'une dynamique en hausse sur la période récente.

C'est notamment le cas de la Communauté de communes de l'Est Lyonnais ou encore de Vienne Condrieu Agglomération, que l'on qualifie de marchés de report dans la présente étude.

Des premiers éléments de connaissance à mettre en perspective avec des politiques de développement plus globales...

Cette étude permet une première analyse des dynamiques résidentielles par le prisme de la construction de logements.

Elle souligne combien les dynamiques de l'habitat sont interconnectées, et doivent nécessairement être pensées de manière systémique.

Dans une perspective de compléments de la réflexion, il serait intéressant d'ouvrir les analyses à d'autres champs qui influent sur le développement du territoire (stratégies de desserrement des fonctions économiques, universitaires, culturelles de la métropole vers les territoires voisins, question des mobilités tenant compte des différentes échelles et différents modes de transport...). Il pourrait notamment être intéressant de croiser les dynamiques des territoires observés avec les objectifs et plans d'actions des PLH, définissant des objectifs à atteindre notamment en matière d'offre nouvelle de logements en assurant une répartition équilibrée et diversifiée dans les territoires.

... et à inscrire dans un contexte de sobriété foncière

Globalement, cette réflexion autour de la production de logements s'inscrit dans un contexte d'exigence de maîtrise de la consommation et de sobriété foncière.

La question de la maîtrise du foncier est aujourd'hui au cœur des préoccupations des collectivités et des acteurs de l'aménagement. Les objectifs de sobriété foncière promus à travers l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience obligent à envisager un modèle de développement

plus sobre, plus durable et territorialement plus solidaire. La dimension non renouvelable des sols clairement affirmée à travers l'objectif ZAN induit en effet de profondes remises en question des perceptions, des modes de penser et d'actions, notamment pour les territoires qui ont connu pendant des décennies un développement extensif notamment les territoires périurbains.

Cette préoccupation nécessite de mieux comprendre et suivre les évolutions territoriales, d'anticiper plus en amont l'action foncière, de développer de nouvelles compétences et expertises, et de coordonner plus fortement les interventions de chaque acteur.

Les évolutions territoriales à l'œuvre ainsi que les enjeux de gestion économe du foncier nécessitent en effet de disposer, aux différentes échelles de territoire, d'outils d'observation performants et d'indicateurs de suivi et d'évaluation des politiques d'aménagement efficaces. Le développement d'une connaissance fine et objectivée des dynamiques territoriales, socio-démographiques, foncières et immobilières constitue une aide précieuse pour accompagner les stratégies et trajectoires de développement et définir les politiques publiques de demain.

C'est notamment dans cette perspective que la loi Climat et Résilience fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux Programmes locaux de l'habitat (PLH) en Observatoires de l'habitat et du foncier (OHF). Ces OHF « facilitent la connaissance et l'observation du foncier disponible, de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de certains éléments facilitant notamment la sobriété foncière. »¹. Ils doivent permettre, entre autres, une gestion économe des espaces et une limitation de l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, dans le contexte actuel de raréfaction du foncier, de contraction de l'offre immobilière et de renchérissement des prix, l'action foncière doit aujourd'hui se tourner davantage vers l'anticipation et l'optimisation du foncier déjà artificialisé (reconversion de friches, requalification des zones d'activités dégradées, surélévation, densification des tissus pavillonnaires et économiques...). Cela nécessite d'appréhender la question foncière très en amont, de mettre en place des stratégies foncières offensives et anticipatrices et de faire évoluer les pratiques habituelles.

Cela oblige aussi à développer des modalités d'intervention différentes et à se doter d'expertises spécifiques autour par exemple de la réhabilitation du bâti, de la densité maîtrisée, du rôle du végétal, de la compensation, de la renaturation, de la désimperméabilisation des voiries et des espaces, de l'économie circulaire et des matériaux biosourcés.

¹ Source : L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), Cerema, octobre 2022 - Consulté en mars 2024. <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/observatoire-lhabitat-et-du-foncier-ohf>.





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Référent : Laura-Lou Bugarel - l.bugarel@urbalyon.org, Laetitia
Rissoan - l.rissoan@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme