

Lyon, le 25 février 2026

Réponse à la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la région lyonnaise

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise,

Je vous remercie pour votre interpellation et pour l'attention que vous portez aux élections métropolitaines des 15 et 22 mars 2026. Ce scrutin concerne directement le quotidien des habitants de notre territoire du fait des nombreuses compétences exercées par la Métropole de Lyon : développement économique et emploi, mobilités, logement, eau et assainissement, transition écologique, aménagement, solidarités, collèges, qualité de vie et services publics locaux. Autant de leviers structurants pour l'avenir du territoire et pour les conditions de vie de ses habitantes, habitants, acteurs économiques comme associatifs.

Dans ce cadre, les 14 listes *Avançons ensemble* avec Bruno Bernard, l'union de la gauche et des écologistes et leurs 178 candidates et candidats engagés dans cette élection portent une responsabilité collective : prolonger et ouvrir une nouvelle étape pour la Métropole de Lyon, en s'appuyant sur l'action conduite ces dernières années, tout en préparant le territoire aux grandes transformations à venir. Il s'agit de consolider un modèle métropolitain capable de protéger les biens communs, de renforcer les solidarités, d'accompagner l'activité économique et l'innovation, et d'anticiper les transitions écologiques, sociales et démocratiques.

Attachés au débat d'idées, à la confrontation argumentée et à la construction de projets collectifs avec les forces vives du territoire, nous avons souhaité répondre précisément aux questions que vous soulevez. Vous trouverez ci-après nos éléments de réponse, dans un esprit de clarté, d'engagement et de contribution au débat public métropolitain.

Bruno Bernard
Président-candidat

Nous vous remercions pour votre lettre ouverte adressée aux candidats aux élections municipales et métropolitaines de Lyon et du Rhône. Elle témoigne de votre engagement en faveur du logement et du dynamisme de notre territoire.

Pour les listes Avançons ensemble, l'union de la gauche et des écologistes à la Métropole de Lyon, notre première priorité est de loger toutes et tous les habitants, quels que soient leurs revenus, dans un principe d'équilibre territorial et de justice sociale. Nous considérons le logement comme un droit fondamental, condition d'accès à l'emploi, à l'éducation et à la dignité. Dans le même temps, nous devons adapter notre territoire au changement climatique, améliorer durablement le cadre de vie des habitantes et des habitants, réduire notre empreinte environnementale et renforcer la résilience du territoire. Enfin, nous affirmons la nécessité de maintenir une attractivité économique forte, créatrice d'emplois locaux et garante de la pérennité de nos entreprises, notamment celles de la filière du bâtiment et de la promotion immobilière. C'est à l'articulation de ces trois exigences – justice sociale, transition écologique et dynamisme économique – que nous situons notre action.

Nous partageons votre constat sur la gravité de la crise du logement, malheureusement similaire dans l'ensemble des grandes agglomérations françaises, dans un contexte marqué par un manque de pilotage national depuis 2017. La relance de la production constitue un impératif social et économique. Depuis 2020, nous avons porté cette ambition, même si le contexte national – hausse des taux d'intérêt, envolée des prix des matériaux, forte baisse des accédants privés et des investisseurs – a été particulièrement néfaste pour tout le secteur de la promotion.

Nous souhaitons rappeler deux exemples majeurs de l'engagement de notre équipe pour accompagner la relance de la production.

Au cours du mandat, près de 750 000 m² de projets immobiliers ont été attribués ou engagés dans les opérations d'aménagement métropolitaines, représentant environ 6 000 logements. De nombreux projets urbains ont ainsi été lancés ou débloqués depuis 2020. Ils constituent autant d'opportunités pour nos entreprises que de nouveaux logements et surfaces pour accueillir les entreprises du territoire :

- PUP ACI à Villeurbanne, Nexans à Gerland, Catupolan à Vaulx en Velin, Genêts à Bron, Auriva à Francheville ;
- engagement opérationnel sur La Saulaie, le Vallon à Saint-Genis-Laval, la ZAC du Mas à Vaulx-en-Velin, les renouvellements urbains de Mermoz Sud, Saint-Priest Bellevue, La Sauvegarde, Rillieux-la-Pape, Saint Priest, Clochettes à Saint-Fons ;
- déblocage de certains dossiers : Villeurbanne Saint-Jean, Peyssilieu à Meyzieu, Bron Parilly, Balmes-Monmousseau, Les Vernes à Givors

En plein cœur de la crise immobilière en 2023, face aux difficultés, nous avons adopté très rapidement, en concertation avec la FPI et ABC HLM, un plan d'urgence pour l'immobilier et le logement. Déployé en 2023-2024, il a permis de débloquer ou d'aider 7 000 logements. Sans ce plan, la situation aurait été particulièrement préoccupante, avec de nombreuses opérations arrêtées et un accroissement de la crise du logement pour les habitants.

Nous tenons à répondre à l'ensemble de vos propositions dans cet esprit constructif, qui a été le nôtre avec la FPI depuis 2020. Nous nous engageons à poursuivre des

concertations renforcées avec les professionnels de la construction, dont les représentants de la promotion immobilière, sur les différentes évolutions proposées au cours du prochain mandat.

Lors du dernier mandat, nous avons souhaité faire évoluer les documents de planification afin de répondre à un double objectif.

D'une part, favoriser l'adaptation de notre territoire au réchauffement climatique : augmentation du coefficient de pleine terre, préservation de plus de 161 hectares d'espaces naturels ou agricoles par des rétrozonages, création de 91 hectares de nouvelles protections en EBC ou espaces végétalisés. Nous avons également interdit la construction en dessous d'un premier sous-sol sur la rive gauche du Rhône, afin de préserver la nappe phréatique.

D'autre part, favoriser les constructions : ouverture de 16 nouvelles zones à l'urbanisation lors de la modification n°4, création d'un bonus de constructibilité, travail avec plusieurs porteurs de projet pour faire évoluer les règles et permettre la sortie d'opérations. Cela a été le cas avec des OAP retravaillées sur de nombreux PUP, ou à la Part-Dieu, des modifications de zonages ou des adaptations réglementaires pour des programmes mixtes.

Pour accentuer la préservation des ressources dans la logique de la trajectoire du ZAN, déjà engagée, mais aussi pour faire évoluer les droits à construire – notamment par la densification le long des lignes de transports en commun –, préserver des secteurs d'activités productives à accompagner dans leur renouvellement, et identifier des secteurs monofonctionnels susceptibles d'accueillir de futurs projets urbains mixtes, nous devons engager dès le début du prochain mandat une évolution du PLUH, **soit une révision générale (RG3), soit une nouvelle modification (MOD 5)** telle que le permet la loi Huwart votée fin 2025. En effet, celle-ci a fait évoluer les procédures et le contenu des modifications de PLU-H, notamment en élargissant les points qui peuvent être désormais traités par une modification. Après expertise juridique, nous évaluerons le choix de la procédure la plus adaptée dans le calendrier le plus resserré, pour permettre les évolutions que nous souhaitons, d'une part en garantissant la sécurité juridique du document, et d'autre part en maintenant un haut niveau d'exigence architecturale, paysagère et environnementale. Il s'agira de définir ainsi un cadre réglementaire lisible, stable et sécurisé.

Dans cette perspective, nous partageons votre objectif de limiter la multiplication des **chartes communales** et de privilégier un cadre métropolitain clair et unique. La prochaine évolution du PLUH devra permettre d'aplanir ces différents documents, seul le PLU-H étant opposable. Un comité de suivi associant les partenaires sera mis en place dans le cadre de cette évolution du PLUH. En parallèle, nous discuterons avec les communes du devenir des chartes locales. Nous devons toutefois trouver les moyens de répondre aux interrogations légitimes des maires, afin de permettre l'acceptation des projets immobiliers par les habitants. Nous sommes également prêts à discuter, avec vous et les autres acteurs, du référentiel habitat durable de la Métropole, dans le contexte de la RE2020 seuil 2028.

L'instruction des autorisations d'urbanisme relève des maires. Lors de ce mandat, nous avons mis en place une cellule dédiée aux permis de construire bloqués et engagé un dialogue approfondi avec plusieurs maires, afin de débloquent certains dossiers.

Nous sommes favorables à une amélioration continue des délais d'instruction, dans le respect du droit et de la qualité des projets. Dans ce cadre, nous avons étudié la mise en place d'un avis métropolitain unique, qui pourrait être déployé lors du prochain mandat afin de simplifier les retours des services urbains et de la planification. La Métropole poursuivra l'accompagnement des communes, mais aussi des promoteurs, pour simplifier et accélérer les instructions.

Nous partageons pleinement votre objectif de **réutiliser l'existant plutôt que de démolir**, notamment par des réhabilitations lourdes. La rénovation constitue un axe majeur : 80 % des immeubles de 2050 sont déjà construits et forment le cadre de vie de la très grande majorité des habitants et des entreprises.

À la suite d'une proposition de la FPI au printemps 2025, la Métropole a validé dès juin 2025 l'exonération de la taxe d'aménagement pour la transformation de bureaux en logements, applicable depuis le 1er janvier 2026. Il s'agit d'une évolution importante que nous avons su partager.

Notre engagement en faveur de la réhabilitation est ancien et constant :

- dans les quartiers en politique de la ville, nous avons réduit au maximum les démolitions en privilégiant les réhabilitations lourdes, sauf pour des raisons de sécurité publique ou de cohérence de projet urbain. Nous avons ainsi conventionné avec l'ANRU pour la réhabilitation lourde des barres UC3, UC4 et UC5 avec LMH et la Foncière Logement, de la tour sud de la cité Saint-Jean avec EMH, ou encore de la tour Pranard aux Buers ;
- lors des modifications 3 et 4, nous avons ajouté 15 PIP et 144 EBP, tout en adaptant les périmètres des monuments historiques. Nous sommes fortement attachés au patrimoine, source d'identité territoriale. Des modèles économiques viables ont été démontrés, comme l'hôtel du commandement à Sathonay-Camp (réhabilitation et surélévation) ou la réhabilitation du CELP via un partenariat public-privé représentant 130 M€ d'investissement privé ;
- nous avons engagé la révision du PSMV par la création d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les comités de suivi associant ABF, associations patrimoniales, associations d'habitants et collectivités permettent de faire évoluer les pratiques en matière de réhabilitation thermique et de végétalisation ;
- depuis 2015, le dispositif Ecorénov accompagne efficacement propriétaires privés et bailleurs sociaux dans la rénovation énergétique ;
- sur le tertiaire, de nombreuses réhabilitations sont en cours ou à venir, avec l'appui de la SPL Part-Dieu : 400 000 m² restent encore à rénover.

Nous sommes ouverts à l'évolution des règles du PLU-H afin de faciliter les surélévations et les transformations de bureaux en logements. Nous l'avons mis en œuvre à la Part-Dieu durant ce mandat. D'autres territoires périphériques, où la vacance tertiaire est plus forte, mériteront des évolutions réglementaires dans la prochaine procédure d'évolution du PLU-H. Nous sanctuariserons toutefois les secteurs d'activités productives et adapterons prioritairement les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, pour en faire des quartiers mixtes.

Nous affirmons **la mixité fonctionnelle** comme principe fondateur des nouveaux quartiers, à l'image du quartier nourricier de Peyssilieu à Meyzieu. D'autres secteurs ont été identifiés, notamment dans le cadre de la Grande Porte des Alpes, où la reconversion partielle du parc technologique en logements est envisagée, ou encore le secteur de Champ du Pont, desservi par un tramway, qui pourrait devenir un quartier mixte associant logements étudiants, commerces et activités.

La **reconversion des friches industrielles et commerciales** sera au cœur de notre stratégie foncière et urbaine des vingt prochaines années. Pour maintenir l'activité productive, 150 hectares ont été identifiés en régénération (12 à 15 ans de besoins prioritaires) et 220 hectares en extension dans le projet de SCoT. En complément des zones commerciales évoquées et des projets urbains déjà lancés, comme la friche ABB à Décines, nous proposerons la densification le long des futures lignes T8, T9, T10, TEOL et du tramway du Plateau Nord.

Concernant la **programmation**, nous assumons une ambition forte en matière de logement social et abordable, indispensable pour répondre aux besoins du territoire (1 logement social pour 13 demandes). Nous avons fortement investi sur ce mandat pour soutenir le logement social, qui constitue souvent le socle économique des opérations, ainsi que l'accession abordable. L'apport de 36 millions d'euros à la Foncière solidaire du Grand Lyon a permis le développement de 2 000 logements en BRS. Le logement social joue un rôle contracyclique reconnu, comme l'a illustré le plan d'urgence que nous avons établi ensemble.

Pour autant, nous partageons l'idée que la complémentarité des produits (social, BRS, locatif intermédiaire, accession libre) est essentielle à la soutenabilité économique des opérations et à la fluidité des parcours résidentiels. Nous sommes ouverts à un dialogue opérationnel fin, opération par opération, afin d'assurer l'équilibre économique des projets sans renoncer à l'exigence de mixité et en tenant compte des spécificités de chaque quartier et commune pour garantir un équilibre territorial.

La loi SRU a démontré son efficacité dans le rééquilibrage territorial, avec une augmentation significative du taux de logements sociaux dans l'ouest et le centre de la Métropole. Dans les communes déficitaires, le rattrapage a reposé sur des secteurs de mixité sociale dépassant les 25 %, confirmés par les contrats de mixité signés avec l'État.

Les études montrent également la nécessité d'ajuster les typologies : 65 % des ménages sont composés de personnes seules ou de couples sans enfants, et 10 % de familles monoparentales. Ces évolutions doivent être intégrées.

Au-delà des réserves foncières réenclenchées pour réguler les prix, nous souhaitons avancer, avec le législateur national, sur l'encadrement des prix du foncier, variable déterminante dans l'équilibre économique des opérations.

Nous avons déjà exonéré de taxe d'aménagement la transformation de bureaux en logements à compter du 1er janvier 2026. Les produits en BRS et à TVA réduite en quartiers politique de la ville sont ceux qui s'écoulent le plus rapidement. Ces secteurs ont bénéficié d'investissements majeurs, notamment à Vaulx-en-Velin, Bron et Vénissieux, et bénéficieront de nouvelles lignes de tramway.

Comme nous nous y étions engagés, nous évaluerons la taxe d'aménagement majorée et adapterons le dispositif si nécessaire. Nous devons toutefois maintenir les ressources indispensables au financement des équipements publics et des espaces publics métropolitains, dans un contexte budgétaire contraint. Les PUP, les ZAC et l'aide à l'investissement des communes ont permis d'accompagner ces besoins. Nous sommes ouverts à un travail partagé pour **identifier des leviers ciblés en faveur d'opérations stratégiques et vertueuses**.

Nous partageons votre conviction que l'acceptabilité des projets suppose **pédagogie et concertation**. Les démarches conduites dans le cadre du PLU-H, du Livre blanc de l'habitat, de la ZFE ou des grands projets urbains ont montré que le dialogue améliore les projets et sécurise leur mise en œuvre. Chaque projet immobilier mérite un travail de concertation préalable ; nous saluons l'engagement des promoteurs en ce sens.

La **relance de l'offre** est indispensable. Nous avons détaillé les leviers mobilisés : augmentation des capacités à construire, densification, ouverture de nouvelles zones, accélération des projets urbains. Mais cette relance doit s'accompagner d'outils de régulation pour protéger les ménages. Logement abordable, BRS et encadrement des loyers constituent des filets complémentaires. Nous restons ouverts à d'autres dispositifs.

Enfin, comme cela a été fait de manière collégiale dans le cadre de l'Alliance pour le logement, nous sommes prêts à **porter ensemble des propositions auprès de l'État** sur la stabilité des dispositifs fiscaux, les financements du logement social, le soutien à l'investissement locatif et la simplification normative.

Au cours du mandat, nous avons démontré notre capacité à dialoguer et à avancer ensemble : plan d'urgence pour le logement et l'immobilier, évolutions du référentiel habitat durable, modifications du PLU-H, cellule des permis bloqués, Livre blanc de l'habitat, échanges quotidiens sur les projets, rencontre annuelle des projets urbains.

Ces coopérations concrètes montrent que, malgré des désaccords parfois réels, nous savons nous écouter, ajuster nos positions et construire des solutions opérationnelles au service des habitantes et des habitants.

Nous sommes convaincus que la prochaine mandature devra amplifier ce partenariat sur l'ensemble des sujets liés à la fabrique de la ville.

Avec les candidates et candidats des listes Avançons ensemble, l'union de la gauche et des écologistes, nous restons pleinement disponibles pour approfondir ces échanges et construire, avec vous, des réponses adaptées aux défis de notre territoire.