

ÉCHO DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DU 12 MAI 2021

Le logement social est une réponse
à la spéculation immobilière



LE LOGEMENT SOCIAL EST UNE RÉPONSE À LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

72% des habitants sont éligibles au logement social. Cela signifie que près des $\frac{3}{4}$ d'entre nous, afin d'avoir les moyens de vivre dignement, sans se priver de loisirs, de sorties, de vacances voire de nourriture, devraient pouvoir accéder à un logement dont le loyer correspondrait à ses moyens financiers réels et non à un « prix du marché » qui reflète la seule spéculation, sans jamais tenir compte de l'humain.

Présentation des rapports sur « la production de logement social », par Aline Guitard, adjointe à l'urbanisme du 4^{ème} arrondissement, et les débats qui ont suivi, lors du Conseil d'arrondissement du 4^{ème} du 12 mai 2021.

[Voir ou revoir le CA de Lyon 4^e du 12 mai 2021.](#)

Prochain Conseil d'arrondissement : 23 juin 2021

→ [A suivre sur la chaîne Youtube de la mairie du 4^e.](#)

ALINE GUITARD, rapporteur :

« C'est un sujet dont vous savez qu'il me tient particulièrement à cœur, à savoir le logement social.

Quelques mots tout d'abord sur le contexte :

Nous vivons depuis plus d'un an une période terrible, source d'incertitudes et d'angoisses pour nombre de nos concitoyens. Il s'agit évidemment de la maladie et des risques qu'elle fait courir à chacun, mais aussi et plus les mois passent, peut-être surtout, des conséquences économiques et sociales dramatiques de la pandémie pour un grand nombre de lyonnaises et lyonnais. Des mois de chômage partiel, la fin de CDD, la fermeture de PME, les licenciements orchestrés par certaines grandes entreprises malgré les aides de l'État... toutes ces raisons font que des centaines de nos concitoyens, étudiants comme travailleurs, vivent aujourd'hui dans la précarité et l'incertitude.

Dans ce contexte social terrible, le prix du loyer est loin d'être une question annexe. A quelques jours des commémorations du 76^e anniversaire de la Libération de notre pays, il est bon de se rappeler que le fait d'avoir un logement est un droit humain essentiel. Un droit acté à la fois par le Conseil National de la Résistance dans son texte fondateur : Les Jours heureux, un texte souvent cité ces derniers mois mais visiblement fort mal compris par ceux qui le font et par la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme dans son article 25. Ces deux textes actent également de concert, le droit de chacun à une sécurité sociale, dont le logement, à la fois le fait d'en avoir un mais aussi d'en avoir un qui correspond à nos besoins, est un outil essentiel.

Dans l'ensemble de la société, et donc par ricochet dans l'ensemble de notre ville, avant même la pandémie, ce sont **72% des habitants qui étaient éligibles au logement social. 72% !** Que signifie ce pourcentage ?

Simplement que près des $\frac{3}{4}$ d'entre nous, afin d'avoir les moyens de vivre dignement, sans se priver de loisirs, de sorties, de vacances voire de nourriture, devraient pouvoir accéder à un logement dont le loyer correspondrait à ses moyens financiers réels et non à un « prix du marché » qui reflète la seule spéculation, sans jamais tenir compte de l'humain !

Les $\frac{3}{4}$ d'entre nous ! Il faut s'en rendre compte ! Les $\frac{3}{4}$ d'entre nous devraient, selon leurs revenus, pouvoir accéder à l'une des 3 types de logement social ou à une accession sociale à la propriété.

Au lieu de cela, la grande majorité des lyonnaises et des lyonnais vit dans des logements trop petits pour leur nombre d'occupants, paie des loyers insensés pour le simple fait d'avoir un toit, parfois fort mal entretenu par le propriétaire, et doit envisager à plus ou moins court terme de quitter nos quartiers, devenus la proie des marchands de bien et autres investisseurs, faute d'avoir les moyens d'y vivre dignement.

Vous le comprenez donc : **le logement social, contrairement aux images misérabilistes communément véhiculées, n'est pas le « logement du pauvre », il est au contraire, « le logement de la majorité »**, un logement que l'on a sorti volontairement de la logique capitaliste, de la logique de marché, pour répondre à un besoin essentiel de la majorité d'entre nous.

Dans ce contexte, les outils dont dispose la ville, sont loin de nous permettre de répondre à la demande, puisque **les objectifs fixés par les lois SRU de 2000 et Duflot de 2013, sont de 25% de logements sociaux dans une ville comme la nôtre**. Néanmoins, atteindre enfin ce seuil, bien qu'il soit insuffisant, permettrait de desserrer l'étau pour un certain nombre d'habitants dont le loyer dans le parc privé mange parfois jusqu'à 50% de leurs revenus à force d'augmentations successives et qui sont à présent, sur le 4^e, plus de 9 à demander un logement social quand nous n'en avons qu'un à attribuer !

Il y a donc urgence à produire du logement social, en utilisant tous les leviers possibles, dans le neuf comme dans l'ancien, en mettant à contribution non seulement les bailleurs et les collectivités mais aussi les promoteurs privés qui ont tellement participé à l'emballement du foncier sur notre arrondissement et notre ville.

C'est dans cet esprit que **notre ville a acté son volontarisme en matière de logement social** en s'engageant résolument à rattraper notre retard dans l'application des lois SRU & Duflot **en produisant 2000 logements sociaux par an sur la période 2020/2022**. C'était le sujet de nos échanges lors de précédents Conseils d'arrondissement. C'est le sujet des dossiers 114 et 115 qui nous sont soumis à présent. La délibération 114 acte un budget de 1 613 095€ pour la participation de la Ville à une trentaine d'opérations de production de logements sociaux sur l'ensemble des arrondissements. Et la délibération 115 la complète en apportant le soutien financier de la Ville à 4 autres opérations pour un montant de 187 453€.

Au total, ces différentes opérations permettront la livraison de 451 logements sociaux PLAI et PLUS sur l'ensemble de Lyon, dont 25 pour le 4^e, pour un montant de 1 800 548€ et vous avez compris, je pense, que je vous propose bien évidemment d'approuver ces deux délibérations.

Je vous remercie.

SYLVIE PALOMINO

Merci à vous. Nous voterons bien évidemment ces deux délibérations. Je vous rejoins Mme Guitard sur le fait qu'il y a urgence à produire des logements sociaux. Justement, je voulais profiter de cette délibération, depuis l'annonce de la Métropole d'un nouveau projet de logements sociaux sur le site de l'ex-collège Maurice Scève. Nous venons un peu aux nouvelles.

La Métropole a-t-elle trouvé son opérateur ? Quel est le bailleur social choisit ?

Et puis savoir si les discussions avec l'Hôtel de Ville ont avancé sur les m² nécessaires pour la Maison de l'Enfance et de la Jeunesse. Dans le projet initial il y avait aussi le deuxième relai d'assistantes maternelles nécessaire puisque l'annexe ne peut accueillir que 35 assistantes maternelles et un relai complet pour ceux qui connaissent, c'est 70 assistantes maternelles qui peuvent être accueillies. Est-ce qu'effectivement vous avez un calendrier ? Où en sont les discussions, est-ce que vous pouvez nous donner quelques éléments ? Je vous remercie.

ALINE GUITARD

Je peux répondre M. le Maire. Brièvement, la Métropole a choisi son opérateur, mais je m'étonne Mme Palomino que vous ne soyez pas au courant, puisque la Métropole a quand même communiqué en interne.

SYLVIE PALOMINO

Je ne suis pas à la Métropole.

ALINE GUITARD

Oui mais quand même, c'est au sein de votre groupe. Moi je discute avec les membres de mon groupe qui sont élus à la Métropole. L'opérateur a été choisi. Ce sera Grand Lyon Habitat et évidemment la foncière de la métropole pour ce qui est du logement en bail réel solidaire (BRS). Pour le reste le calendrier et les détails de la construction, c'est en cours de travail. On a eu déjà plusieurs réunions, on devrait avoir un calendrier fixé d'ici à la rentrée.

SYLVIE PALOMINO

Avec l'agrandissement nécessaire pour la jeunesse ? Voilà, puisque c'était aussi ça le projet.

ALINE GUITARD

De toute façon faire plus grand que ce qu'a aujourd'hui la MEJ qui a 500 m² de surface utile, ce n'est pas bien compliqué.

RÉMI ZINCK

C'est un petit peu en discussion actuellement, c'est même une discussion totalement d'actualité pour vous dire. On pourra peut-être vous en dire un peu plus dans le détail des m² prochainement. On travaille autour de cette discussion, non pas sur la volonté de faire les choses, mais sur des détails opérationnels du nombre de m². On ne va pas vous faire une annonce là ce soir, parce que c'est vraiment en cours de discussion. Cela serait prématuré. J'entends bien votre demande, votre inquiétude, elle est légitime et on pourra vous faire une réponse précise, quantifiée, détaillée, très prochainement. Là ce serait un peu trop tôt pour vous donner le détail chiffré.

ANNE PELLET

C'était juste une question qui revient souvent. Je me réjouis qu'on rattrape notre grand retard au niveau de la loi SRU. Je commence en revanche à constater l'effet pervers au fait qu'on préempte et que forcément on augmente le taux. Que du coup on crée une pénurie de foncier et de logement privé et que du coup on va avoir encore une fois une augmentation du prix des logements privés. A Lyon ça monte et il n'y a aucune raison que cela monte. Il n'y a pas d'inflation, il n'y a pas d'augmentation des salaires. Du coup il y a un écart qui se crée et surtout c'est de plus en plus cher. Est-ce que vous avez pu réfléchir à des solutions parce que cela devient absolument incroyable par rapport à ce qu'on nous présente en fait.

ALINE GUITARD

Alors deux choses. Je ne crois pas que ce soit la production de logements sociaux qui entraîne la spéculation foncière sur le logement privé. Voilà, ça c'est une première chose. Il ne faut pas inverser les règles, c'est l'augmentation incessante du prix des loyers dans le privé qui entraîne une augmentation incessante des besoins en logements sociaux.

Pour ce qui est du logement privé à la Croix-Rousse, je crois qu'on n'est pas trop embêté, vu le nombre de constructions qui ont été actées ces dernières années et que nous avons du même acter puisqu'elles étaient correctes face au PLUH de moins de 1000 m² mais qui ne sont que du logement privé. On ne s'inquiète pas trop pour les promoteurs privés qui ont tout ce qu'il leur faut, en revanche qui ne répondent pas à la pénurie de logement. On est en pénurie de logements sociaux et on voit bien aujourd'hui que les propriétaires n'ont pas pris la mesure de l'emballlement qui n'avait aucun sens et qui continue à exiger des loyers qui ne sont pas en rapport avec la réalité. Moi je crois profondément, et c'est la démarche que nous avons au niveau de la Ville et au niveau de la Métropole, que l'augmentation du nombre de logements sociaux va participer de la baisse de la spéculation foncière. Et notamment, je pense que vous avez assisté à un certain nombre de réunions sur le PLUH, nous avons un choix volontariste sur la baisse des secteurs de mixité sociale, sur la baisse du niveau de déclenchement qui va faire que les promoteurs vont devoir faire leur part.

Je redis ce que j'ai dit dans mon intervention, si ce n'était pas clair. Aujourd'hui les $\frac{3}{4}$ des habitants de cette ville sont éligibles au logement social. Donc notre besoin c'est bien du logement social. Ce n'est pas d'aider les promoteurs, qui ont bien œuvrés à la spéculation foncière ».

Rapport 4-21-2336-114

Objet : **Participation financière de la Ville de Lyon à la production du logement social - Lancement de l'opération « Production du logement social 2021-2026 ».**

Rapport 4-21-2335-115

Objet : **Participation financière de la Ville de Lyon à la production du logement social - Autorisation de signature de conventions avec la SACVL.**

Rapporteur : ALINE GUITARD

Les deux rapports sont adoptés à l'unanimité.