Les échos

Du Conseil d'arrondissement du 13 septembre 2023

Intensifier la création de logements sociaux

INTENSIFIER LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le Conseil d'arrondissement a voté plusieurs délibérations pour favoriser la création de logements sociaux, pour la période 2023-2027. Il s'agit d'intensifier les choses en s'appuyant sur tous les outils légaux et financiers à notre disposition.

Présentation des rapports sur la « gestion en flux des réservations de logement sociaux », « l'aide au conventionnement locatif privé (2023-2027) à l'occasion de travaux de requalification du logement », « l'engagement de l'objectif triennal de la Ville de Lyon 2023-2025 » et « les aides financières de la Ville de Lyon en faveur du développement du logement social, par Aline Guitard, Adjointe à l'Urbanisme et l'Habitat, lors du Conseil d'arrondissement du 4ème du 13 septembre 2023.

Voir ou revoir le CA de Lyon 4ème du 13 septembre 2023

→ Prochain Conseil d'arrondissement : 8 ovembre 2023, à 18h45.
Le Conseil sera précédé d'un CICA, sur le thème de la qualité de l'air, à 17h30.

En salle du Conseil et sur la chaine YouTube de la mairie du 4ème

ALINE GUITARD, rapporteur :

« Alors si vous me le permettez, Monsieur le Maire, je vais présenter plusieurs délibérations. On les votera séparément bien sûr, mais nous avons quatre délibérations ayant trait au logement social pour la période 2023-2027.

La première a trait à la gestion en flux du parc social, en cohérence avec la loi Élan de novembre 2018. Comme vous le savez, en plus des bailleurs, chaque collectivité apporte une part de financement à la production de logements sociaux ainsi que des garanties d'emprunt, ce qui lui permet de devenir réservataire de logements pour le temps de la convention avec le bailleur. Jusqu'à présent, chaque réservataire avait un stock de logement identifié précisément adresse par adresse. À ce jour, le contingent de la Ville de Lyon est de 1 350 logements de toutes sortes : du studio au T5, du logement très social, dit PLAI, du logement PLUS, du logement PLS.
La loi Élan instaure une gestion en flux pour une part des logements. Je dis une part car en sont exclus les logements nécessaires aux mutations du bailleur, au relogement dans le cadre du renouvellement urbain, et les logements sociaux destinés à la vente pour l'accession sociale à la propriété. Désormais, le réservataire fera appliquer ses critères de priorisation sur un flux de logement pris parmi le parc du bailleur et non sur des adresses précises. En contrepartie, chaque année, les bailleurs fourniront aux réservataires un état des logements ainsi attribués. L'idée étant bien de favoriser les parcours résidentiels, de répondre aux attentes des demandeurs avec plus de souplesse et de rapidité. Cette gestion en flux est évidemment corrélée avec la cotation de la demande dont nous avons parlé, il y a quelques mois, qui permet aux réservataires de prioriser les demandeurs en fonction de critères lisibles, transparents et identiques.

Les trois autres délibérations portent sur la lutte contre le manque de logements sociaux dans notre ville. Comme vous le savez, alors que 72 % des ménages lyonnais sont éligibles à l'un ou l'autre des types de logement social, nous sommes loin d'offrir un parc aussi étoffé à nos concitoyens et concitoyennes. Et ce, malgré une politique volontariste menée par la Ville et la Métropole. Il s'agit ici d'intensifier les choses en s'appuyant sur tous les outils légaux et financiers à notre disposition. Nous savons, depuis 2001 et la mise en œuvre de la loi SRU, combien la volonté politique est essentielle en matière de logement social. Et je voudrais prendre deux secondes évidemment, pour rendre hommage ici au travail exemplaire de Louis LÉVÊQUE qui a trouvé une ville avec 41 409 logements sociaux en 2001, pour un taux SRU de 17,72 % et a quitté ses fonctions en 2014 en ayant atteint 51 534 logements sociaux avec un taux de 19,76 %.

Nous atteignons en 2022 un taux SRU de 22,99 % avec 61 804 logements sociaux sur Lyon. Ce qui évidemment, nous rapproche de notre objectif légal des 25 %,

bien que cela reste en deçà des besoins puisque le taux de pression sur Lyon est pour l'instant de 16 demandes pour 1 logement. Si on zoome sur le 4ème, nous sommes passés de 2 997 logements sociaux en 2020, à 3 200 en 2022. Si on remonte plus loin, il y en avait 2 187 en 2001 mais nous avons produit 203 logements au cours de la première partie du mandat, sur le 4ème arrondissement. Pour continuer à progresser, pour accélérer, pour aller plus loin, nous nous heurtons évidemment à la folie des prix du foncier comme à l'absence de visées nationales sur les questions du logement pour tous et toutes, à la contraction des finances des bailleurs, notamment avec la hausse du taux du Livret A ainsi qu'à la hausse des coûts de construction. Mais nous pouvons néanmoins nous appuyer sur des choix politiques, urbanistes et financiers de la Ville et de la Métropole.

Ainsi, les trois délibérations 9635, 9634 et 10239 vont nous permettre, premièrement, de soutenir le dispositif Loc'Avantages, dont le but est de lutter contre la vacance locative dans le parc privé. Cela se fera en apportant aux propriétaires privés des aides supplémentaires s'ajoutant aux réductions d'impôts et aux aides de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat — l'Anah — et de la Métropole pour la rénovation, y compris thermique, de tous les logements vacants, en échange d'un conventionnement social PLUS ou très social PLAI de leur logement, pour une période de 6 à 18 ans selon le taux d'aide. Ce dispositif poursuit les contacts établis depuis deux ans avec les propriétaires de logements vacants afin de les inciter à remettre leurs biens sur le marché. Deuxièmement, pour résorber le déficit de LLS sur la ville de Lyon par rapport aux attentes de la loi SRU de 2001 et la loi Duflot de 2013, il nous faut construire ou acquérir a minima 2 697 logements sociaux d'ici à 2025. Les outils dont nous nous sommes dotés avec la modification n° 3 du PLUH, et qui seront complétés par la modification n° 4, sont essentiels à la réalisation de ces objectifs. Ainsi, l'augmentation des emplacements réservés qui nous permettent de réserver des terrains et des immeubles à du logement social, la baisse des seuils de mixité sociale, la hausse des exigences en pourcentage de logements PLAI et PLUS dans les SMS, sont autant de leviers pour accélérer la production de logements sociaux à Lyon.

Enfin, la Ville fait le choix d'augmenter considérablement son soutien financier aux bailleurs pour la production de logements PLUS et PLAI. Ce soutien financier, dont les montants n'avaient pas bougé depuis 2006, portera aussi bien sur les constructions en VEFA, les opérations en maîtrise d'ouvrage des bailleurs, les acquisitions-améliorations et les surélévations. Ces deux dernières étant très adaptées à la contraction du foncier disponible sur notre territoire et à la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. De même, un soutien spécifique en direction des personnes en situation de handicap est apporté avec une aide conséquente pour la création de logements adaptés qui n'existait pas jusqu'à présent. Cela n'empêchera pas non plus des subventions exceptionnelles, comme cela a déjà été le cas dans le 4ème pour Maurice Scève ou pour la pension de famille du Bois de la Caille.

Ainsi, je vous invite à voter favorablement sur ces quatre délibérations qui, comme toutes celles que nous avons depuis le début du mandat en matière de logement pour toutes et tous, doivent nous permettre d'atteindre, d'ici la fin du mandat, l'objectif de 25 % de logements sociaux. En attendant de faire mieux que la loi sur le mandat suivant. Je vous remercie.

DAVID KIMELFELD, conseiller
Peut-être d'abord souscrire à ce que disait Madame GUITARD sur l'action de Louis LÉVÊQUE. Et comme Monsieur AUTEF s'occupe de la mémoire, rappeler aussi que, à l'époque, le maire de Lyon était Gérard COLLOMB et il était président du Grand Lyon. Monsieur Louis LÉVÊQUE ne faisait pas ça tout seul en suspension, mais évidemment, c'était important de le dire. C'est une équipe qui a travaillé sur ce sujet-là depuis 2001. Et puis une petite question mais vous n'aurez peut-être pas la réponse tout de suite. Vous avez indiqué un nombre de logements sociaux produits depuis le début du mandat. Est-ce que vous pouvez, maintenant ou plus tard, nous donner le détail ou en tout cas des opérations qui étaient déjà lancées auparavant, puisque des opérations naissent et elles se réalisent à un moment donné ? Est-ce que c'est 300 et quelque logements — vous l'avez indiqué, je crois — qui sont l'émanation pure et dure des décisions qui ont été prises depuis le début du mandat ou c'est dans le continuum, en fait, du financement, etc. ?

Aline GUITARD
Le chiffre de départ est l'émanation de ce qui avait été acté au départ parce que le chiffre de 2020 est l'émanation de ce qui était sorti de terre. En 2021, on a eu une production de 67 logements. Sur ceux-là, il y en avait une vingtaine qui émanait de la dernière construction où il y a eu du social, derrière La Poste, voilà. Seulement sur 2021. Et une vingtaine de logements sur les 200…

Anne PELLET, conseillère
Juste pour compléter, pour que ce soit plus lisible. On voit que le 4ème est quand même encore très déficitaire. Vous pouvez me donner le pourcentage que ça donne ? Vous avez donné le nombre de logements qui ont été créés, 203 logements, mais qu'est-ce que ça donne entre les chiffres de 2020 et de 2022 en pourcentage ?

Aline GUITARD
En 2020 — donc, les chiffres qui émanaient de 2019 —, 2 997 logements sociaux correspondaient à un pourcentage de 16,16 % puisqu'il y avait 18 549 logements au total sur le 4ème arrondissement. Nous sommes aujourd'hui à 3 200 logements sociaux pour 18 915 logements sur le 4e arrondissement, ce qui fait 16,92 %.
En revanche, beaucoup d'opérations privées se sont faites avec les anciens secteurs de mixité sociale — puisque la modification n° 3 n'est entrée en vigueur qu'en décembre 2022 —, donc j'ai dû signer des opérations d'urbanisme où il n'y

avait pas de logements sociaux puisque le nombre d'opérations était pile poil en dessous des 1 000 mètres carrés. Et les quelques-unes où il y avait du logement social, comme il n'y avait pas de critères PLAI, PLUS, il n'y avait que du PLS, donc un logement… Voilà. Donc on a eu beaucoup de production de logements sur ces deux dernières années et très peu de logements sociaux en construction. Et dans l'essentiel de nos nouveaux logements sociaux, on a beaucoup d'acquisitions-améliorations. La Métropole a beaucoup préempté, et notamment GLH joue énormément le jeu. Et il y a eu des acquisitions de petits immeubles, de petites unités un petit peu partout. Pas que de GLH, mais c'est le plus gros. Il y a eu aussi, on en a déjà présenté, un Solar, La Poste Habitat.»

Les 4 rapports sont adoptés à l'unanimité.