



Les échos

Du Conseil
d'arrondissement
du 12 juin 2024



Logement et habitat : stratégie municipale et soutien aux acteurs du secteur

LOGEMENT ET HABITAT : STRATÉGIE MUNICIPALE ET SOUTIEN AUX ACTEURS DU SECTEUR

Pour accélérer la lutte contre le manque de logement, la Ville de Lyon fait le choix d'investir pour le bien commun. Sa stratégie fixe trois axes prioritaires : favoriser l'accès au logement en cœur de ville des ménages modestes et des classes moyennes ; assurer un logement digne et confortable à toutes et à tous ; lutter pour l'accès aux droits. Cela passe aussi par des soutiens à des acteurs comme l'ALPIL, SOLIHA, BAIL69 ou Stop exclusion énergétique.

Présentation du rapport sur « la stratégie pour le logement et l'habitat, par Aline Guitard, Adjointe à l'urbanisme et l'habitat, lors du Conseil d'arrondissement du 4^{ème} du 12 juin 2024.

[Voir ou revoir le CA de Lyon 4^{ème} du 12 juin 2024](#)

→ Prochain Conseil d'arrondissement : 11 septembre, à 18h30.

En salle du Conseil et sur [la chaine YouTube de la mairie du 4^{ème}](#)

ALINE GUITARD, rapporteur :

« Cette première délibération en annonce d'autres qui lui sont directement liées.

Cette délibération porte sur l'approbation de la stratégie pour le logement et l'habitat. Cette stratégie est le fruit d'un travail commun de plusieurs mois lors de différents séminaires rassemblant l'Agence d'urbanisme, les services de la Ville de Lyon, les élus au Logement, à l'Urbanisme, au Patrimoine, à l'Accueil, y compris ceux d'opposition, pour dresser un état des lieux des problématiques liées au logement à Lyon ainsi que des politiques mises en œuvre depuis 2020, pour répondre aux défis que représente la question du logement dans notre ville comme dans toutes les métropoles.

Se loger, c'est aujourd'hui, comme au XIX^e siècle, le premier point de dépenses mensuelles pour la plupart des familles. Comme au XIX^e siècle, alors que le point critique est estimé depuis longtemps à 33 % maximum des revenus consacrés au logement, nous assistons avec l'envolée des prix à l'envolée des taux d'efforts qui dépasse de plus en plus souvent les 36 %, y compris dans le logement social, voire les 40 % dans le privé.

On est loin des engagements du Conseil National de la Résistance pour les Jours Heureux, loin aussi des exigences portées par tous les acteurs du logement lors du CNR Logement de 2023.

Notre ville, comme tout le pays et comme toute l'Europe, traverse une grave crise de la construction, due notamment à des coûts de construction à la hausse et à la raréfaction du foncier. Cette crise fait suite à des années d'envolées des prix de ce foncier qui ont nourri l'illusion de posséder un petit tas d'or lorsqu'on a un bout du sol. Notre ville, comme tout le pays, est aussi traversée par des salaires qui stagnent et un taux de chômage de plus en plus haut, alors que le Gouvernement envisage encore de restreindre les indemnités de chômage.

Cette situation est dramatique, car dans notre ville, elle signifie pour des centaines de familles l'impossibilité d'être logé correctement et à la mesure de ses besoins. Ce sont évidemment les classes populaires et les classes moyennes qui pâtissent de cette situation et sont contraintes de s'éloigner toujours plus, ce qui met dangereusement en péril la mixité sociale essentielle pour faire ville ensemble.

Face à ce constat, il nous a paru essentiel de faire à la fois un état des lieux des politiques menées pour répondre aux besoins, mais aussi de lister des objectifs prioritaires de la Ville de Lyon pour les années à venir.

Ces priorités s'articulent autour de trois axes :

- Favoriser l'accès au logement en cœur de ville des ménages modestes et des classes moyennes ;
- Assurer un logement digne et confortable à toutes et à tous ;
- Lutter pour l'accès aux droits de tous les Lyonnais et toutes les Lyonnaises.

Alors qu'au sommet de l'État, depuis des années, les lois se suivent pour détricoter les lois SRU et Duflot, pour vider les poches des bailleurs sociaux et des bénéficiaires des APL, pour protéger les niches fiscales des meublées de tourisme, et que l'État, par l'intermédiaire de sa représentante départementale, se refuse à prendre ses responsabilités en réquisitionnant les bureaux et les logements vacants sur la ville.

Pour accélérer la lutte contre le manque de logement, nous, élus de la majorité de gauche à Lyon, faisons le choix, au contraire, d'investir pour le bien commun. Pour mémoire, dans notre ville, ce sont sept ménages sur dix qui sont éligibles aux trois types de logements sociaux. Et parmi ceux-ci, ce sont 72 % qui relèvent des plafonds PLUS et PLAI, soit pour une personne seule, 72 % des gens qui sont sous le plafond maximal de 22 642 euros de revenus annuels. On est donc loin du plafond du LLI tant vanté par Monsieur KASBARIAN.

Notre stratégie pour le logement, c'est un budget de plus de 34 000 000 euros pour construire et acheter du logement social, avec en ligne de mire, atteindre les 25 % de LLS sur la ville en rééquilibrant la répartition entre les arrondissements et sans intégrer les LLI qui ne sont pas du logement social.

C'est le soutien au plan d'urgence de la Métropole afin de soutenir y compris les promoteurs privés dont les opérations sont bloquées par la hausse des taux d'intérêt qui empêche les gens d'acheter et la hausse des coûts de construction. C'est la modification des règles du PLU-H et des seuils de mixité sociale afin d'augmenter effectivement les constructions de logements sociaux partout dans la ville, y compris dans les arrondissements les plus tendus comme le 4e.

- **C'est le soutien au BRS afin de permettre un vrai parcours résidentiel**, notamment pour les classes moyennes.
- **C'est l'encadrement des loyers et l'accompagnement des locataires** pour faire respecter cet encadrement.
- **C'est la réduction des meublés de tourisme type Airbnb** et la lutte contre ces meublés illégaux.
- **C'est le refus des opérations de coliving ou de résidences qui sont hors encadrement des loyers** et qui facturent des pseudos services aux étudiants et aux seniors à des tarifs exorbitants.
- **C'est le soutien à des associations qui accompagnent les locataires** pour le respect de l'encadrement des loyers, pour l'accès aux aides, pour la lutte contre la précarité énergétique.

- **C'est l'investissement dans la rénovation énergétique des bâtiments** avec le soutien de subventions type écopatrimoine et la Charte du ravalement de façades.
- **Le soutien renforcé à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du PIG**, l'exigence de nouvelles constructions vertueuses et confortables en hiver comme en été avec la Charte de la construction lyonnaise.

Je ne vais pas détailler davantage le contenu du document qui fait 30 pages et que vous avez certainement lu en amont. Vous comprendrez que cette stratégie ambitieuse est un outil pour répondre à l'urgence du moment, notamment pour atteindre en 2026 notre objectif SRU de 25 % de logements sociaux PLUS, PLAI, et PLS, mais aussi pour penser la ville et la mixité sociale au-delà de ce palier.

Je vous invite donc à approuver ce document qui cadre notre action en matière de logement social.

David KIMELFELD :

Je n'ai pas de commentaires à faire sur le rapport et les propos de Madame GUITARD. Simplement, nous avons demandé il y a quelques mois une sorte de point d'étape sur les logements sociaux, le nombre de logements sociaux sur l'arrondissement et leur répartition, etc., jusqu'à fin 2023, et puis bien sûr une projection — je pense qu'on a maintenant une projection assez fine sur ce qui se fera sur la fin du mandat —, d'essayer de comprendre quel a été le fruit finalement des nouvelles politiques, de ce qui a été engagé avant 2020, donc les opérations qui sont le fruit de ce qui avait été construit avant. Je sais que c'est compliqué à donner, mais est-ce qu'on pourra avoir ça à un moment ou à un autre ?

Aline GUITARD :

Il y a eu une demande qui a émané des Conseils de quartiers. On a calé avec eux que le CICA de la rentrée — je crois que c'est septembre, si je ne me trompe pas — serait consacré aux questions du logement. Il y avait une demande équivalente émanant de plusieurs Conseils de quartiers sur l'état des lieux entre les projets, y compris les projets qui sont un peu retardés grâce aux recours des uns et des autres. Du coup, ça sera au programme du CICA du mois de septembre (*précision : il s'agira en fait du CICA du 6 novembre*).

Je présente maintenant quatre délibérations qui découlent directement du document que nous venons d'approuver puisqu'il s'agit de subventions et d'adhésion à différentes associations œuvrant dans le champ du logement et de la lutte pour les droits des locataires.

Certaines sont des partenaires de longue date de la Ville de Lyon, d'autres interviennent à nos côtés depuis peu, mais toutes sont d'inestimables points

d'appui pour les habitants et les habitantes dans le parcours du combattant qui est l'accès à un logement digne et adapté à ses besoins.

Concernant la délibération 228, il s'agit d'une subvention de 28 000 euros, soit 3 000 euros de plus que lors de la convention précédente, à l'ALPIL, qui accompagne les locataires à la fois dans la lutte contre l'habitat indigne, mais aussi dans toutes les démarches de demandes de logement social — puisqu'il s'agit d'une structure qui fait le travail d'un guichet de niveau 3, quand pour comparer, les mairies sont au niveau 1 —, et enfin, dans le soutien à la permanence APPEL en direction des locataires menacés d'expulsion, qui se trouve au tribunal de Lyon.

La délibération 225 est la reconduction du soutien à SOLIHA, qui accompagne la transition énergétique des logements ainsi que l'adaptation à la situation de handicap et au vieillissement, et qui travaille aussi à réduire la précarité énergétique. Là aussi, nous proposons une augmentation de la subvention à l'association en l'apportant à 21 000 euros, tout en ayant accompagné la formation de deux salariés de SOLIHA pour la maîtrise de la Fresque de la Précarité Énergétique.

La délibération 224, dans la même dynamique, propose l'adhésion de la Ville de Lyon à l'association « Stop précarité énergétique », avec laquelle nous avons mené les actions de prévention et d'information sur la précarité énergétique fin 2023. Nous avons notamment accueilli, en mairie du 4e arrondissement, une initiative en direction des Conseils de quartier et des associations sur la Fresque de la Précarité Énergétique. Adhérer à l'association, comme l'ont fait d'autres Villes, va nous permettre d'approfondir le travail commun, de bénéficier de l'expertise de l'association dans le travail de prévention, d'aider le CCAS dans la lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, la délibération 220. Il s'agit du soutien à une nouvelle association qui n'était pas subventionnée jusque-là, mais qui est déjà connue des Croix-Roussiens, puisque c'est la Bail 69, qui tient chaque quatrième samedi du mois sa permanence d'accueil dans notre mairie.

Pour mémoire, la Bail 69 accompagne les locataires dans la vérification de leur bail, la légalité, la justesse de la superficie notée dans le bail et respect de l'encadrement des loyers.

Ainsi, je vous propose d'approuver successivement ces quatre délibérations qui font partie de la mise en œuvre d'un des aspects de la stratégie pour le logement et l'habitat que nous venons d'adopter.

Anne PELLET :

On parle bien de précarité énergétique avec l'association « SOLIHA », mais on en parle aussi avec « Stop exclusion énergétique ». Est-ce que c'est utile d'avoir deux associations ? Elles sont complémentaires ou quelles sont leurs différences ?

Aline GUITARD :

Elles sont complètement complémentaires et elles ont deux démarches différentes. « SOLIHA », avec laquelle on a un partenariat depuis 2021, intervient dans l'accompagnement directement des locataires et des petits propriétaires occupants sur la mise en œuvre de stratégies d'économie d'énergie, la mise en œuvre de dispositifs pour accompagner la demande de mise aux normes du logement, etc. L'autre association, « Stop précarité énergétique », est une association qui regroupe différents acteurs et qui fait du partage d'expérience et du partage d'informations. On tente d'adhérer à cette association-là, comme d'autres villes et comme « SOLIHA », qui est adhérente à « Stop précarité énergétique ». C'est un espace de partage d'informations, de partage de compétences et de mise en œuvre commune.

On a vraiment deux acteurs différents et l'exemple de la Fresque de la Précarité Énergétique, qui est un outil qui a été créé par « Stop précarité énergétique » et qui est aujourd'hui utilisé par SOLIHA dans la prévention et l'information des locataires.

Vraiment, ce sont deux associations complètement complémentaires et qui n'interviennent pas sur le même champ. D'un côté, on est sur du partage de connaissances et d'infos par les associations, par les Villes, par les structures de l'État, de l'autre côté, on est sur de l'action.»

Délibération 2024-25673-CMMA4-221 : Rapporteur : Aline GUITARD

Objet : Approbation de la stratégie pour le logement et l'habitat

Rapport adopté à la majorité. Abstention d'Anne Pellet.

Délibération 2024-25670-CMMA4-228 : Rapporteur : Aline GUITARD

Objet : Approbation d'une convention pluriannuelle entre l'ALPIL et la Ville de Lyon - Années 2024 à 2026

Délibération 2024-25669-CMMA4-225 : Rapporteur : Aline GUITARD

Objet : Approbation d'une convention pluriannuelle entre SOLIHA et la Ville de Lyon - Années 2024 à 2026

Délibération 2024-25674-CMMA4-224 : Rapporteur : Aline GUITARD

Objet : Adhésion de la Ville de Lyon à l'association Stop exclusion énergétique

Délibération 2024-27005-CMMA4-220 : Rapporteur : Aline GUITARD

Objet : Approbation d'une subvention de fonctionnement à destination de l'Association Bail 69

Rapports adoptés à l'unanimité.