



MAIRIE DU 4^e ARR.

**COMPTE-RENDU DU COMITÉ D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION
D'ARRONDISSEMENT (CICA) DU 4^e ARRONDISSEMENT DE LYON**

=====

Séance du 6 novembre 2024

Thème : Logement

Rémi ZINCK :

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Bienvenue à ce CICA du 4^e arrondissement sur le thème du logement. Sans plus attendre, puisque notre temps est compté et cela se termine à 18 h 30, je vais laisser la parole à Madame GILLET qui est conseillère d'arrondissement déléguée à la Participation citoyenne, et qui va vous présenter la soirée.

Brigitte, c'est à toi.

Brigitte GILLET :

Merci, Monsieur le Maire.

Bonjour à toutes et à tous. Je remercie l'ensemble des participants de leur présence à ce quatrième et dernier CICA de l'année 2024 qui est dédié au logement. Critère qui arrive en deuxième position sur les douze critères de la boussole du bien-être développée par la mission Démocratie ouverte.

Comme tous les autres CICA, il sera enregistré et visible bientôt sur le site de la Mairie du 4^e. Je remercie tout particulièrement Madame Sophia POPOFF, 18^e adjointe au maire de Lyon en charge du Logement et du Renouvellement urbain, et Madame Aline GUITARD, troisième adjointe à la Mairie du 4^e arrondissement, en charge notamment de l'Urbanisme et de la Protection du patrimoine architectural, qui ont accepté de répondre aux questions des associations du CICA.

J'en profite pour remercier aussi Messieurs Ludovic CHAMBE, conseiller technique Urbanisme et Logement au cabinet du Président de la Métropole, et Yannick PAPAIX, conseiller du 4^e arrondissement délégué à la Transition énergétique, pour leur contribution écrite.

En ce qui concerne le déroulé de ce CICA, Madame Sophia POPOFF va ouvrir la séance avec une présentation liminaire de la feuille de route de la Ville de Lyon concernant les enjeux vis à vis du logement.

Nous passerons ensuite à la phase des questions. La première sur les problématiques Airbnb sera posée par Alain DE FOUCAUCOURT de l'association Les Mots Dits de la Croix-Rousse. La deuxième portera sur l'état des lieux du logement social à Croix-Rousse et sera portée par Édith CORNET, pour le Comité des Usagers des Services Publics de la Croix-Rousse. La troisième concernant le logement intergénérationnel et la rénovation énergétique sera posée par Micheline LINARES et Richard HAUDUROY, représentant respectivement l'association des retraités CFDT et La Croix-Rousse n'est pas à vendre.

Nous passerons ensuite aux réponses. Sophia POPOFF répondra à la première, Aline GUITARD à la deuxième, et elles feront une réponse à deux voix pour la troisième.

Sans plus attendre, je donne la parole à Sophia.

Sophia POPOFF :

Merci et bonsoir à toutes et à tous, et un grand merci au maire du 4^e et à sa super adjointe au Logement, Aline GUITARD — super adjointe, j'assume et je maintiens —, de m'avoir invitée pour animer avec vous ce début de soirée.

Je suis adjointe au maire de Lyon, plus sérieusement, en charge du Logement, du renouvellement urbain. Donc le renouvellement urbain, c'est tous les grands projets en quartier populaire ; démolitions, reconstructions. On pense par exemple à la Duchère, Mermoz, Langlet-Santy, États-Unis et plus récemment, à l'hébergement d'urgence, depuis le conseil municipal de septembre.

Vous dire peut-être en introduction quelques mots concernant le logement et l'habitat, et l'attention que la Ville de Lyon porte à ces thématiques.

On a voté en juillet dernier, pour la première fois dans l'histoire de la collectivité, une stratégie pour le logement et pour l'habitat, qui visait d'abord à faire dialoguer toutes les composantes de cette grande maison qu'est la Ville de Lyon et ses neuf arrondissements autour des questions de logement et d'habitat, pour avoir un diagnostic partagé, pour aussi peut-être permettre à toutes les directions concernées de la Ville de Lyon de se sentir comme parties prenantes d'une sorte de famille, la famille du logement et de l'habitat, et donc de mettre

autour de la table la direction de la Santé qui, par exemple, agit en matière de lutte contre l'indignité au sein des logements, mais évidemment la direction de l'Aménagement urbain et le service Habitat qui est le cœur de la machine en matière de logement et d'habitat à la Ville, et puis, les directions de la Sécurité, par exemple, qui interviennent aussi en matière de lutte contre le péril. Ça nous a permis d'avoir un temps d'échanges constructifs et puis de pouvoir ensuite, aboutir sur ce document qui essaie de structurer, de résumer et aussi de rendre accessible à tout le monde — donc aussi, dans un effort de redevabilité envers les Lyonnais et les Lyonnaises —, de pouvoir clarifier quelles sont les actions de la Ville en matière d'habitat et de logement. Parce que, vous l'avez souligné, se loger, c'est un sujet de préoccupation majeure pour les Lyonnais et les Lyonnaises, et donc ça nous semblait important aussi de pouvoir rendre accessibles les actions de la Ville en matière de logement et d'habitat.

Je ne vais pas vous en faire la lecture, je vous rassure, on a qu'une heure. On a 30 actions qui ont été formalisées dans cette stratégie et elle est, en gros, articulée autour de trois axes.

Le premier axe, c'est vraiment la question de l'accessibilité, de rendre accessible le logement aux classes moyennes et aux ménages modestes, notamment. C'est toute la question de la production du logement social et du logement abordable. C'est un des sujets qui, visiblement, attire votre attention et sur lequel on échangera de façon plus détaillée avec Aline.

Notre objectif, à la Ville de Lyon, c'est bien d'arriver à dépasser le seuil des 25 % de logement social puisqu'aujourd'hui, on est une commune qui n'atteignons pas encore nos obligations légales en matière de logement social. On est toujours en progression, mais on n'a pas encore atteint le seuil de 25 % à l'échelon de la Ville. Donc on s'est fixé pour objectif non seulement d'atteindre ce seuil — qu'on devrait atteindre rapidement, dans les prochaines années, puisqu'on est à 23,69 ; donc on monte —, mais surtout de le dépasser, de se donner un horizon et de se dire qu'une fois qu'on aura atteint 25 %, on ne va pas s'arrêter là. Avec l'engagement de la Ville, y compris l'engagement financier, puisque la Ville finance la construction de logement social avec un budget de 34,5 millions d'euros pour le mandat. Donc, on ne va pas s'arrêter là et on va continuer à le produire. Il y a évidemment aussi toutes les questions de l'encadrement des loyers qui a été mis en place par la Ville, et les questions aussi en lien avec la régulation du développement des meublés de tourisme qu'on abordera. C'est la première des questions, le premier des thèmes que vous souhaitiez aborder plus en détail.

Le deuxième axe de la stratégie, c'est un axe qui se concentre plus sur la question de la qualité. Ça va déjà de la base, c'est-à-dire lutter contre l'indignité, parce que quand on vit dans un logement insalubre, un logement indigne, ça affecte notre santé, notre sécurité. Il relève de la compétence du maire de Lyon

de pouvoir contribuer à protéger la santé des Lyonnais et des Lyonnaises. Et c'est à ce titre-là que la direction de la Santé, notamment, intervient pour constater des désordres au sein des appartements ou des immeubles et y faire remédier par les bailleurs sociaux ou bailleurs privés. Donc ça, c'est vraiment la première des choses, c'est les conditions de base de l'habitat. Et puis, ensuite, évidemment, on a des ambitions d'aller au-delà des conditions minimales. C'est la question du confort, notamment du confort thermique, qui est un enjeu très important aujourd'hui. C'est un des sujets aussi que vous souhaitez aborder, donc on y reviendra plus en détail. Et puis enfin, d'autres questions de qualité, de cadre de vie.

Le dernier volet de cette stratégie, c'est la question du recours au droit. Parce que quand on est dans le champ de l'habitat, on est souvent dans le champ du droit privé. Les collectivités mettent en place des règlements mais ensuite, c'est aux citoyens, aux Lyonnais et aux Lyonnaises, de se saisir de certains outils. Je pense notamment à l'encadrement des loyers. On essaie de porter une attention particulière sur ce sujet et c'est une attention qu'on porte à la Ville, mais aussi à l'arrondissement, puisque c'est grâce notamment à une initiative de Madame GUITARD, qui a repéré une association qui s'appelle Bail et qui est vraiment spécialisée sur l'encadrement des loyers, qui a mis en place une permanence en mairie du 4^e. Ensuite, la Ville de Lyon s'est engagée à financer aussi cette association qui permet donc à tout locataire qui constaterait que son loyer — tel qu'il est fixé dans son bail ou qu'il est pratiqué par son propriétaire — n'est pas conforme à l'encadrement des loyers, de pouvoir être accompagné, de faire recours et d'obtenir des remboursements conséquents.

C'est une vraie fierté de pouvoir travailler aussi avec les Mairies d'arrondissement, en tout cas de façon vraiment très partenariale et très décentralisée. Sachant que, évidemment, sur notre territoire, la Ville investit, la Ville se mobilise, la Ville engage des moyens pour essayer de produire du logement social, du logement abordable et d'améliorer la qualité de l'habitat sur notre territoire. Mais nous ne sommes pas le seul acteur, évidemment, en matière de logement et d'habitat. Il y a la Métropole qui joue un grand rôle en la matière, et on y reviendra aussi puisqu'on en parlera tout au long des questions. Il y a aussi un acteur quand même, qu'on ne peut pas ne pas citer, c'est l'État, qui joue un rôle structurant en matière de logement. On aimerait que le Gouvernement, justement, prenne plus encore la mesure de l'importance du rôle que l'État pourrait jouer pour améliorer la situation en matière d'habitat sur notre territoire. En tout cas, on espère avoir une politique nationale plus affirmée pour soutenir notamment les bailleurs sociaux, mais aussi permettre de renouveler, par exemple, l'encadrement des loyers. L'encadrement des loyers, c'est une expérimentation qui doit prendre fin dans les prochaines années si elle n'est pas renouvelée. Donc là, on va avoir besoin de la mobilisation de l'État — puisque c'est une loi, une législation — et ensuite, de l'implication de la

préfecture. On travaille avec la préfecture, avec la Métropole sur toutes ces thématiques pour avancer au service des Lyonnais et des Lyonnaises.

Brigitte GILLET :

Merci beaucoup pour cette présentation.

Je vais passer maintenant la parole à Monsieur DE FOUCAUCOURT pour la première question.

Alain DE FOUCAUCOURT :

Bonjour. D'abord, je me présente, Alain DE FOUCAUCOURT.

L'association Les Mots Dits de la Croix-Rousse ne vous dit peut-être pas grand-chose, mais moi je suis personnellement impliqué aussi pour trois raisons. D'abord, en tant que président de cette association qui est une association culturelle et sociale. J'insiste sur le terme « social ». Je suis, par ailleurs, membre d'un café intergénérationnel dans le quartier. Et troisième raison, je suis membre d'une association qui lutte contre le mal logement à Lyon. C'est à ces trois titres que je suis ici.

C'est mon premier CICA dont je ne connais pas les us et coutumes. Je vous demande de m'excuser pour la longueur de l'introduction de la question posée, mais la question est relativement simple.

J'ai fait passer une carte de localisation des logements Airbnb — seulement des Airbnb —, et cette carte est assez parlante. Sachant qu'il n'y a pas que les logements Airbnb, il y a aussi des tas de plateformes qui existent. La carte montre seulement les logements Airbnb. Vous avez dû la voir, je pense que vous l'avez entre les mains. Il y a à peu près 760 logements Airbnb à la Croix-Rousse, dont 160 sont dans les logements particuliers.

Il y a une législation qui se prépare. Je crois que ça va passer demain à l'Assemblée nationale. Sachant que cette nouvelle loi aura des côtés positifs et certains côtés négatifs dans la mesure où on connaît l'imagination des propriétaires assistés d'avocats spécialisés pour contourner la législation, la réglementation. Je voulais, pour résumer, savoir ce que ce que compte faire la Ville de Lyon dans le cas de cette réglementation qui va donner plus de pouvoir aux maires ?

Bien sûr, par rapport à ce que vous avez dit, les locations saisonnières sont relativement secondaires par rapport à la problématique du logement à Lyon. Il n'en demeure pas moins que si on regarde les statistiques au niveau du logement dans Lyon 4^e, qui sont relativement stables, en revanche, les résidences secondaires ont explosé. Que comptez-vous faire et quelle est votre position sur cette problématique ?

Brigitte GILLET :

Je passe maintenant la parole à Édith CORNET pour le Comité des Usagers.

Édith CORNET :

La Ville et la Métropole ont une politique d'achat de foncier, de préemption et de construction pour essayer de satisfaire la demande de logements sociaux. 70 % de la population urbaine peut prétendre à un logement social et à ce jour, une demande sur neuf est satisfaite. Les logements sociaux sont répartis en quatre catégories : PLAI, prêt locatif aidé d'intégration, pour les locataires en situation de grande précarité ; PLUS, prêt locatif à usage social, pour les locations HLM, habitants à loyer modéré ; PLS, prêt locatif social, pour les locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé ; LLI, logement locatif intermédiaire, seulement 3 % des demandeurs sont éligibles et ils peuvent être plus chers que dans le privé ; et le BRS, bail réel solidaire.

Nos questions concernent le logement social uniquement sur le 4^e arrondissement :

- Combien y a-t-il de logements sociaux sur le 4^e et comment sont-ils répartis géographiquement sur l'arrondissement ?
- Quels sont les logements et/ou appartements acquis depuis le début du mandat ? Par exemple, comme au 46 rue de Cuire.
- Qu'est-il prévu en termes de construction/acquisition de logements sociaux sur le 4^e d'ici la fin du mandat ?
- Dans le programme le Jardin des Balmes, qui est rue Louis Thévenet, il est prévu un immeuble de 36 logements locatifs sociaux, quelle est la répartition entre les différentes catégories PLAI, PLUS, PLS et LLI ?

Brigitte GILLET :

Je passe maintenant la parole à Madame LINARES.

Micheline LINARES :

Quel est aujourd'hui le nombre de réhabilitations énergétiques déjà effectuées dans les logements sociaux et privés de Lyon 4^e ?

Est-ce que l'agence ALEC — l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat — et le dispositif Écoréno'v peuvent nous communiquer des informations sur ces deux secteurs ? Qu'en sera-t-il pour les années à venir ?

Dans le cadre de la transition énergétique, la mise en place du chauffage urbain et la préconisation par le PLU-H de l'installation de panneaux photovoltaïques ont-elles reçu un bon accueil ? Avez-vous des statistiques ?

Brigitte GILLET :

Merci beaucoup. Nous allons passer maintenant aux réponses. Je vous laisse la parole.

Sophia POPOFF :

Allez, on va les prendre dans l'ordre.

Sur la question des meublés de tourisme à courte durée. Il faut savoir qu'on a donc un règlement qui est métropolitain. C'est la Métropole qui légifère en fait, sur notre territoire, qui réglemente. Et ensuite, c'est chargé à la Ville d'effectuer les contrôles et de délivrer les autorisations. C'est comme ça que se répartit le travail sur notre territoire en matière de ce qu'on appelle, de façon technique, le changement d'usage. Le changement d'usage, c'est quand on prend un logement et qu'on en change l'usage, que ce soit pour faire du meublé de tourisme de courte durée — qui peut être mis en location sur la plateforme Airbnb mais tout un tas d'autres plateformes —, ou alors quand on peut en faire, par exemple, un local commercial pour des professions libérales ou tout autre type d'activité. Il y a ces deux éléments qui sont importants à différencier, mais c'est le même règlement qui va fixer les règles qui régissent les conditions dans lesquelles on peut changer l'usage d'un logement pour en faire une autre activité.

Concernant la réglementation en matière de changement d'usage, le premier règlement a été mis en place en 2011. Il était assez light, mais on n'avait pas, en 2011, de problématiques liées au développement très important de meublés de tourisme de courte durée. Il a été renforcé en 2017, sous l'ancienne mandature. Il y a des règles spécifiques qui ont été créées, justement, pour commencer à traiter le sujet de la location meublée de courte durée, où on a créé deux zones sur Lyon, l'hypercentre et hors hypercentre — le 4^e arrondissement est dans l'hypercentre de Lyon —, avec l'introduction des premiers mécanismes de compensation. C'est-à-dire que pour certaines catégories de logement, et notamment en lien avec la personne qui les détient — est-ce que c'est une personne physique ou est-ce que c'est une personne morale —, si on voulait changer l'usage du logement pour en faire un objet de tourisme de courte durée, il faut compenser. Ça veut dire qu'il faut prouver qu'un nouveau logement a été créé. C'est pour dire que de toute façon, tous ces règlements-là, leur objectif principal est de protéger le logement et donc d'éviter que les meublés de tourisme de courte durée viennent entre guillemets « voler » des logements. Ces réglementations ont aussi pour objectif de pouvoir aussi lutter contre un effet important du développement des meublés de tourisme de courte durée, c'est la spéculation immobilière qui peut être extrêmement localisée. On a certains quartiers de Lyon où on a vu des inflations extrêmement fortes, extrêmement localisées sur Lyon. Le 4^e en fait partie, mais aussi le 1^{er}, les pentes et le 5^e, notamment le Vieux Lyon.

En 2017, il y avait déjà un premier règlement qui commençait à s'occuper de ce sujet. Malheureusement, on n'a pas vu d'effet de ce règlement sur l'augmentation du nombre de meublés de tourisme de courte durée. En 2022, nous avons changé le règlement. Un nouveau règlement est entré en application pour là, vraiment, venir durcir encore plus les conditions. Dans l'hypercentre — ce qui concerne le 4^e arrondissement —, dans tous les cas, à partir du moment où on demande de créer un meublé de tourisme, on doit compenser, des fois dès le premier mètre carré, qu'on soit une personne physique ou une personne morale. Et ça, ça a eu un impact déjà quand même important. Le nombre d'autorisations délivrées a chuté drastiquement. À l'échelle de Lyon, dans l'hypercentre, elles se comptent sur les doigts d'une main les autorisations qui ont été délivrées depuis pour la création de nouveaux meublés de tourisme en hypercentre.

Après, il faut aussi différencier deux types de meublés de tourisme. Il y a à la fois les meublés de tourisme des personnes physiques c'est-à-dire vous, vous avez un appartement dont vous êtes le propriétaire et vous avez le droit, le week-end ou pendant vos vacances, ou si vous allez travailler sur une autre partie du territoire français, de mettre en location votre logement. Vous devez déclarer cette activité, vous devez payer la taxe de séjour, mais il n'y a pas de limitation puisqu'en fait, le logement reste un logement. La seule limite, c'est la limite des 120 jours. Vous ne pouvez faire ça que 120 jours par an. Ce qui est déjà quand même pas mal puisque ça fait quatre mois. C'était lié, en fait, à la notion de résidence principale. On considère que pour que votre logement soit votre résidence principale, il faut y rester huit mois. À partir du moment où vous y êtes pour moins de huit mois, ce n'est plus votre résidence principale.

Après, les autres meublés qui sont soit des vraies résidences secondaires, soit des meublés dits professionnels où ce sont des logements qui sont détournés de leurs usages initiaux et qui passent à 100 % dans la location de meublés de courte durée. C'est plutôt sur cette catégorie de meublé qu'on porte notre attention, parce que c'est ceux-là qui portent préjudice au marché de l'immobilier, au marché du logement. Il faut aussi se dire que le règlement qui s'applique depuis 2022, il n'a pas d'effets rétroactifs. Le stock de meublés qui avaient été autorisés avant, les gens ont acquis des droits et on ne peut pas revenir sur leurs droits. C'est le principe de la loi, pas de rétroactivité de la loi. Tous les gens qui ont obtenu des autorisations au préalable, y compris des gens qui ont obtenu des autorisations avant 2011, où il n'y avait pas de date de fin, ils ont le droit de continuer leur activité sans fin.

C'est juste pour vous dire que c'est un sujet sur lequel nous sommes en alerte, sur lequel nous travaillons, sur lequel nous avons déjà travaillé puisque nous avons renforcé la réglementation, et qui porte ses fruits puisqu'on voit un nombre d'autorisations largement en baisse.

Sur le contrôle, on a une équipe à la Ville de Lyon qui est en charge à la fois d'autoriser, d'étudier les demandes d'autorisation, et ensuite d'effectuer des contrôles. On a donc 70 nouvelles enquêtes qui ont été réalisées depuis 2023. On a aujourd'hui — en cumulant depuis plusieurs années —, 124 mises en demeure qui sont actives. On a constaté des manquements de certains propriétaires. On a pu apporter trois mises en demeure qui ont porté sur le dépassement de 120 jours en résidence principale, et on a pu régulariser une trentaine de dossiers. Il y a une trentaine de logements qui n'avaient pas du tout le droit d'être loués en Airbnb et qui sont retournés à leur vocation initiale qui était vocation de logement. C'est un sujet sur lequel on travaille avec les équipes et on a aussi remporté plusieurs procédures judiciaires contre des propriétaires qui étaient, de façon manifeste, en illégalité totale.

Vous dire ensuite que par rapport à la nouvelle législation, on a déjà eu un vote au Sénat hier, et le vote à l'Assemblée nationale aura lieu demain. Aujourd'hui, nous, on attend les textes définitifs pour pouvoir se positionner totalement et puis pouvoir apprécier l'impact réel que ça aura sur nos capacités à faire évoluer encore la situation positivement. C'est une proposition de loi qui a été votée à l'unanimité, je crois, au Sénat. Il faut dire qu'il y a un accord politique large sur la question de comment est-ce qu'on arrive à encore plus réglementer le développement des meublés de tourisme.

La proposition de loi, elle était d'ailleurs portée par un député socialiste et une députée Renaissance. Donc on voit bien que c'est, à la base, quelque chose d'assez transpartisan, ce qui permet d'ailleurs que ce soit une des premières lois qui soient votées sous cette nouvelle mandature. Nous — et quand je dis « nous », ce sont les différents groupes politiques qui constituent la majorité municipale —, on a soutenu la proposition de loi. On soutenait notamment le fait de changer le régime fiscal et d'aligner le régime fiscal des loueurs de meublés avec ceux des loueurs de logement normal. Parce qu'aujourd'hui, il y a un différentiel ; et quand on loue un meublé, non seulement on le loue plus cher, et en plus on paye moins d'impôts. Donc là, il y avait vraiment une discrimination flagrante. Les parlementaires, à l'Assemblée et au Sénat, ont réussi à se mettre d'accord pour amoindrir cet avantage fiscal. On ne peut que regretter qu'il n'y ait pas un alignement complet. Aujourd'hui, la législation ne prévoit pas de remettre à équité le logement normal et la location de meublé. Donc ça, c'est un sujet sur lequel on avait évidemment poussé. Ensuite, le texte proposerait — mais on attend de voir les détails — plusieurs possibilités pour les maires. À voir, nous, sur notre territoire, si c'est vraiment les maires ou si c'est la Métropole, parce qu'on est un territoire particulier avec des compétences particulières et une répartition des compétences bien particulières. Comme chez nous, le règlement est métropolitain, moi je ne sais pas très bien si ce qui a été voté pour les communes sera vraiment à la main directe du maire de Lyon ou s'il faudra qu'on en discute avec la Métropole. De toute façon, on en discutera

avec la Métropole, c'est sûr, mais est ce que ce sera une décision de la Ville ou une décision conjointe ? Cela reste à voir. Il y a effectivement la question de pouvoir limiter le nombre de jours qui sont autorisés à la location pour les particuliers. Aujourd'hui, vous avez le droit à 120 jours, la loi permettrait de l'abaisser à 90 jours. C'est quelque chose sur lequel on a un regard plutôt favorable. Après, on a besoin de l'étudier au niveau technique pour voir quels pourraient être les motifs valables pour pouvoir appliquer ces dispositifs. Et après, la loi offre aussi de nouvelles possibilités, peut-être de pouvoir identifier certains quartiers où on n'autoriserait pas, par exemple, à créer de nouveaux meublés dans les nouvelles constructions. Donc ça, je pense que c'est quelque chose qu'on va aussi regarder de façon positive, un petit peu en lien avec déjà la géographie qu'on a mise en place en matière de meublés, puisqu'il y a l'hypercentre et le reste de la ville. On pourrait, je pense, envisager sur certains quartiers extrêmement tendus de pouvoir interdire la construction de meublés de tourisme.

Pour vous dire qu'on attend d'avoir les détails de cette législation. Moi, je n'ai même pas encore vu le texte. En plus, il y a la loi qui a été votée et souvent la loi dit que c'est un décret d'application qui va permettre d'expliquer comment tout ça va être mis en œuvre. Il y aura encore la question du décret d'application, mais je pense sincèrement qu'on va pouvoir se saisir d'un certain nombre d'outils qui nous seront offerts par le législateur pour essayer encore plus de réguler l'activité, le développement de cette activité.

Et la dernière chose peut-être qui est intéressante à savoir, c'est que pour certains particuliers, depuis 2017, il y avait des autorisations qui étaient données à titre individuel et qui étaient limitées à 9 ans. Ça veut dire qu'au bout de 9 ans, il y a des meublés de tourisme qui devraient revenir dans le giron du logement. $2017 + 9 = 2026$. Le service Habitat est sur le pont pour commencer à identifier tous ces logements, pour commencer peut-être à sensibiliser les propriétaires sur le fait qu'il va falloir qu'ils fassent des démarches pour pouvoir repasser leur meublé en logement classique. Le service Habitat travaille sur base des données qui nous sont partagées par les plateformes. Il travaille aussi sur base de l'observation de toutes ces données. Il travaille aussi sur base d'informations qui peuvent lui être communiquées par les Lyonnais et les Lyonnaises. Il y a une adresse mail qui est sur le site de la Ville de Lyon. Il ne faut pas hésiter, si vous-même vous constatez ou vous vous interrogez sur la légalité de certaines locations, à le signaler au service Habitat qui fait des enquêtes et fonctionne aussi sur interpellation du public, parce que c'est un phénomène qui est tellement étendu.

Ça, c'est sur la question des meublés Airbnb.

Alain DE FOUCAUCOURT :

Je peux faire une petite réponse ?

Brigitte GILLET :

Si vous avez une petite précision à demander oui, c'est tout.

Alain DE FOUCAUCOURT :

Combien de contrôleurs ? Quand on sait que dans certaines villes, il y a des équipes de 30 ou 40 contrôleurs. Au bout de 9 ans, ça m'étonnerait que les investisseurs qui ont investi laissent rentrer à nouveau sur le marché, étant donné la rentabilité.

Et ensuite, bien sûr, il y aura une législation, mais j'ai entendu dire qu'il y a déjà des cabinets spécialisés d'avocats qui essayent, qui vont trouver des failles de toute façon. Est-ce qu'on ne peut pas interdire ? Pourquoi ne pas interdire tout simplement les nouvelles locations ? Pourquoi pas. Ou du moins interdire temporairement de façon à assainir un petit peu, et faire une campagne de communication. Est-ce qu'on peut communiquer auprès du public pour sensibiliser un peu les habitants sur cette problématique ?

D'autre part, dans ma rue — ça n'apparaît nulle part —, il y a quatre ou cinq locations. Alors de là à pousser les gens à faire de la délation, c'est compliqué. Je sais que dans certains pays, ça se fait très facilement. C'est un peu compliqué. Est-ce que c'est notre boulot de faire de la délation ? Je ne sais pas. C'est une question que je me pose. C'est au contrôleur plutôt. Combien y a-t-il de contrôleurs en fait ?

Sophia POPOFF :

Ça va être assez court. Nous, on a une équipe de quatre personnes, aujourd'hui, à la Ville de Lyon, pour effectuer les autorisations et le contrôle.

Ensuite, il y avait la question de l'interdiction. En fait, aujourd'hui, depuis 2022 sur l'hypercentre, on a autorisé — c'est ce que j'ai dit, ça se compte sur les doigts d'une main — moins de cinq logements. Donc on est déjà, de fait, dans une forme d'interdiction. Jusqu'à présent, la législation ne nous permettait pas d'aller au-delà. D'ailleurs, notre règlement a lui-même été attaqué par un certain nombre de professionnels. Jusqu'à il y a quelques semaines, on ne pouvait pas retoucher notre règlement parce qu'il avait été attaqué, il était sous enquête, sous une procédure de justice. Là, maintenant, on a eu confirmation que notre règlement était valide. Mais jusqu'à présent, il y avait encore des questions sur la validité de ce règlement.

Donc quatre personnes et encore une fois, elles travaillent sur base des données qu'on récupère des plateformes pour analyser, croiser les données et

faire notamment le décompte pour les 120 jours. Ce qui est assez intéressant, — et que j'ai oublié de dire sur la nouvelle loi —, c'est que peut-être que le maire pourrait mettre des amendes directes, notamment pour le dépassement des 120 jours. C'est quelque chose qui est assez intéressant, parce qu'on ne serait pas obligés de passer par le procureur de la République et l'enquête. Malheureusement, ça prend énormément de temps et parfois, ça peut ne pas aboutir parce que le procureur de la République a énormément de délits et de crimes sur lesquels agir.

Aline GUITARD :

Je vais prendre la suite sur la question du logement social dans le 4^e.

D'abord, je vais me permettre une petite précision par rapport à la présentation faite par le Comité des Usagers, que j'ai bien reconnue, mais il y a une petite erreur.

Les LLI ne sont pas du logement social. Le gouvernement précédent — et j'ai bien peur que le gouvernement actuel, ou en tous les cas l'Assemblée nationale, la non majorité qui se préoccupe du logement — avait mis en avant le fait d'intégrer les LLI dans l'inventaire SRU, dans l'inventaire du logement social qui nous fixe l'objectif de 25 %.

À Lyon, on est radicalement contre. Je vais expliquer rapidement pourquoi. Clairement, des 70 % de Lyonnais — et d'habitants de toute la France d'ailleurs — qui sont éligibles au logement social, seuls 3 % correspondent à ce qu'on appelle les LLI. Si on prend les chiffres, aujourd'hui, le plafond de revenus pour un logement PLAI pour une personne seule, c'est 12 452 euros de revenus par an. C'est pour ça qu'on parle de populations très fragiles et très précaires. Le logement PLUS, qui correspond à peu près à la moitié des demandeurs et des non-demandeurs — parce que beaucoup de gens qui sont éligibles au logement social ne demandent pas de logement social parce qu'ils pensent ne pas être éligibles —, pour une personne seule, c'est 22 642 euros. Pour le PLS — dernier niveau qui est censé s'adresser aux gens qui avant, se logeaient dans le privé ou pour qui le privé est devenu tellement cher, qu'on a créé un niveau de logements sociaux —, c'est 29 435 euros. Et maintenant, si on prend le plafond des LLI, c'est 43 529 euros. Et comme chaque niveau de logement correspond à un niveau de loyer au mètre carré, vous imaginez bien que quand on met un plafond à 43 000 euros, ce n'est pas tout à fait le montant du loyer du PLAI, du PLUS ou du PLS. Donc les LLI ne sont pas du logement social. Et aujourd'hui, avec l'encadrement des loyers, on a un certain nombre de LLI dont les loyers sont plus chers qu'un logement privé encadré. Il ne faut surtout pas les compter. Et il ne faut pas suivre Monsieur KASBARIAN qui voulait qu'on les intègre dans l'inventaire SRU parce que ça serait vraiment dramatique. Pour le

coup, Lyon serait au-dessus de ces 25 %, mais ne logerait pas mieux les demandeurs de logements sociaux.

Cette petite précision étant faite, je vais répondre aux quatre parties de la question.

D'abord, sur le nombre de logements sociaux dans le 4^e, il y en a 3 207 sur l'arrondissement, pour un total de 18 915 logements. Ce qui nous fait un taux SRU de 16,92 % quand la loi SRU en exige 25 %. Alors certes, à l'échelle de la Ville, mais pour ce qui nous concerne, la majorité municipale, on a pour objectif que ce pourcentage s'étende à tous les arrondissements. Parce que c'est une question d'équité du territoire et c'est une question de possibilité du choix d'habiter, du logement choisi. On ne peut pas continuer à être en dessous des 25 % dans certains arrondissements. Petite précision, l'inventaire SRU comptabilise les logements qui ont été agréés. Ça veut dire des logements dont l'État a validé la programmation. Certains de ces logements existent, sont habités, sont déjà là, d'autres viennent d'être préemptés. On a validé leur agrément, mais pour l'instant, ils sont en travaux, ils sont en rénovation, donc on ne peut pas habiter dedans. Et d'autres, enfin, sont agréés, mais ils sont en cours de construction. Ils sont agréés et comptent dans l'inventaire, mais pour l'instant, il n'y a aucun humain qui peut habiter dedans. C'est parfois un peu compliqué à gérer pour avoir des chiffres précis. C'est pour ça que ça prend parfois du temps. C'est le cas par exemple, chez nous, le Jardin des Balmes du Thévenet — dont on a parlé et dont on reparlera après — ou la Maison de la diversité sont intégrés à notre inventaire SRU parce que l'État a validé cette programmation de logements sociaux. Mais pour l'instant, ils sont en cours de construction. Certains ont pris un peu de retard grâce aux nombreux recours qui existent sur le 4^e arrondissement ; on en parlera également.

3 207 logements sont répartis assez inégalement sur le territoire du 4^e arrondissement. Notre arrondissement, comme toutes les communes de plus de 5 000 habitants, est découpé en IRIS ; en gros, en quartiers. Le 4^e compte 15 IRIS qui ont des taux SRU qui n'ont pas été revus depuis 2020. C'est un peu compliqué les chiffres du logement. Mon nombre de logements sociaux et mes 16,92, c'est les chiffres 2022 consolidés en 2023. Par contre, les IRIS, c'est les chiffres 2020. On n'a pas de chiffres plus récents, Cette partie-là n'est pas gérée par nous. En tous les cas, nos 15 IRIS ont un taux SRU qui varie de 1,67 % de logements sociaux, pour l'IRIS le moins bien doté en logements sociaux — c'est chez vous, Monsieur le Maire, le cours d'Herbouville-Gros Caillou —, et le plus élevé, c'est l'IRIS Flammarion Bony, qui a 51,08 % de logements sociaux. Les taux SRU sont plus proches des 25 % attendus, voire les dépassent un petit peu sur le nord de l'arrondissement. C'est Lyon Plage-Ypres, Deleuvre-Hénon, Saint-Exupéry-Popy. Tandis que les IRIS les plus au sud — Gillet Serin, Bony Bonnet, Mairie-Tabareau, place de la Croix-Rousse, Grande Rue Bertone et

commandant Arnaud-Dumont-d'Urville — sont très largement en dessous des 10 %.

Cette inégalité spatiale s'explique par l'histoire du quartier. On a certains endroits, à l'Ouest notamment, qui étaient des zones très pavillonnaires. Au sud, on a les zones de grandes artères et des anciens bastions des remparts, qui n'étaient pas construits et qui ne sont toujours pas fortement construits. À l'Est, on a le quartier Canut, très densément peuplé, mais peuplé au préalable, avant qu'on construise des grands ensembles. Et à l'inverse, on a des emplacements avec de grandes concentrations qui correspondent, notamment pour ICF, aux alentours de l'ancienne gare où la SNCF avait plein de terrains. Ils avaient la gare, leurs locaux techniques, leurs entrepôts et les logements pour les cheminots. Et puis, il y a aussi les politiques qui ont été menées ou pas au cours des 40 dernières années, selon les périodes, pour en construire ou pas en construire, pour acheter ou pas en acheter.

Sur l'arrondissement, le panel des bailleurs est assez large, mais on en a trois qui sont très gros : Grand Lyon Habitat ; ICF, les cheminots justement ; et enfin, Alliade. En termes de typologie, comme très souvent, on manque à la fois de très petits logements, les T1, et de logements familiaux, T4, T5 et T6. Cette dernière catégorie va entraîner de très longs délais d'attente pour suroccupation pour les familles nombreuses qui ont du mal à obtenir un logement assez grand quand ils veulent rester sur l'arrondissement.

Pour se faire une idée, le taux de pression dans le 4^e est de 14 pour 1, ça veut dire que j'ai quatorze demandes pour un logement qui se libère. Dans la métropole, il est de 1 pour 9. Mais quand on regarde les T1, dans le 4^e arrondissement, il est de 1 pour 30. Quand on regarde les T5, il est de 1 pour 27. On a une moyenne, et puis après, on a des réalités qui vont être différentes selon les gens et qui vont expliquer le temps d'attente, parfois, sur certains logements, même si on construit, même si on préempte.

Au final, sur l'arrondissement, on a en moyenne, selon les années, entre 130 et 160 attributions de logements sociaux, tous bailleurs confondus. C'est-à-dire des gens qui vont changer de logement à l'intérieur de l'arrondissement, qui vont arriver sur l'arrondissement parce que quelqu'un est parti, un logement s'est libéré ou des logements ont été construits.

Je vais répondre ensuite à la deuxième et quatrième partie de votre question, sur la politique menée par la Ville et la Métropole. Il faut se souvenir que s'il est assez rapide — et encore, les travaux parfois c'est long — de transformer un bâtiment existant qu'on vient d'acheter en immeuble social, il est nettement plus long de faire sortir un immeuble de terre. Pour ça, il y a plusieurs raisons. La nécessité sur un territoire contraint comme le nôtre, de trouver et d'acheter du foncier si nous pouvons encore construire. On a plus de chance que le 1^{er} qui

lui ne peut plus. Et si nous pouvons encore construire, le prix du sol s'est tellement envolé que ça devient extrêmement complexe. Le patrimoine des bailleurs et des collectivités est donc sollicité en priorité avec des projets d'enterrement de parking qui vont libérer du sol et des projets de surélévation d'immeubles préexistants. Lorsqu'on dépose un permis de construire, à l'exception notable de la Maison de la diversité qui n'a pas eu de recours, tous les projets de construction à la Croix-Rousse font l'objet de recours gracieux. Nous, en général, quand on a donné un permis de construire, on ne va pas dire « bah, finalement, on ne le donne pas ». Donc des recours contentieux qui retardent fortement les constructions. Les Croix-Roussiens veulent du logement, ils veulent du logement social pour leurs enfants, pour leur famille, mais ils ne veulent pas qu'on construise à côté de chez eux. Ce qui est compliqué.

Par ailleurs, il faut se souvenir que jusqu'en décembre 2022, l'ancien PLU-H — donc le règlement métropolitain — n'exigeait pas de logements sociaux en dessous de 1 000 mètres carrés. C'est-à-dire qu'un immeuble qui comprenait 1 000 mètres carrés de surface habitable n'était pas obligé d'avoir du logement social. À partir de 1 000 mètres carrés, il devait, mais là, il n'y avait pas d'exigences et donc en général on avait droit à plein de PLS, pas de PLUS, pas de PLAI. Donc pas les trois quarts des logements qui répondent aux besoins.

Nous avons donc un certain nombre d'immeubles, dont des PC, — qui avaient été travaillés sous l'ancienne mandature mais qui, parfois, ont été signés par nous en 2020, et qui sont sortis de terre en 2021-2022 —, où on avait aucun logement social, ou alors deux/trois PLS qui arrivaient. Notre premier chantier a été de modifier les règles. Désormais, la modification n° 3 du PLU-H oblige, dans le 4^e arrondissement, à avoir des logements sociaux dès 500 mètres carrés de surface habitable. Et ces logements sociaux sont du PLUS et du PLAI. Il n'y a pas de PLS sur ce premier niveau. C'est quand on en construit beaucoup plus qu'on a du PLS.

Si on doit regarder la création de logements sociaux dans le 4^e, on doit regarder à la fois les constructions achevées depuis le début du mandat ; les LLS qui ont été agréés mais qui pour l'instant, sont bloqués par les recours ; et enfin, les acquisitions de la Métropole qui sont confiées à des bailleurs. Ces acquisitions, c'est ce qu'on appelle les DIA, déclarations d'intention d'aliéner. Sur ces DIA, la Métropole a produit un très gros effort sur le 4^e arrondissement, parce que c'est compliqué d'avoir du foncier, parce que c'est compliqué de construire. Donc on est très, très privilégié par la Métropole en termes d'achat, et notamment des achats sur l'est, là où il y a très peu de logements sociaux, là où notre taux est souvent bien en dessous des 10 %. Notamment, il y a eu plusieurs achats dans la Grande rue de la Croix-Rousse. Ce qui a le double avantage de faire du logement social dans une partie de l'arrondissement où il y en avait très peu, et

d'avoir des rez-de-chaussée d'activités dedans. Ce qui permet aux bailleurs d'avoir des rentrées d'argent qui vont aller nourrir le circuit de la construction.

Très rapidement, sur ce qui est sorti de terre en tout début de mandat et qui est un héritage de la mandature précédente, on a essentiellement du PLS et on a la livraison Dynacité derrière la Poste, où il y avait 34 logements PLUS et 22 logements PLAI au total. Les DIA, depuis juillet 2020, ont apporté 48 logements PLUS et 28 logements PLAI à l'arrondissement. Il y a le 63 boulevard de la Croix-Rousse ; 71 Grande rue de la Croix-Rousse ; le 15 rue Henri Gorjus ; le 10 rue du Mail ; le 5 rue d'Ypres ; le 16 Grande rue de la Croix-Rousse ; le 46 Grande rue de la Croix-Rousse ; le 7 rue d'Ivry. On en avait posé d'autres, mais elles n'ont pas pu aller au bout pour plein de raisons dont je parlerai après.

On a des sorties de terre qui viennent de nous, qui sont des permis de construire, qu'on a travaillés, qu'on a signés, qui sont en cours de construction ou qui viennent d'être livrés : les 134 logements PLAI d'Adoma sur le quai Gillet ; les 43 logements sociaux de Denfert-Rochereau qui sont des logements ICF — on est passé de 24 logements à 43 logements, avec une démolition/reconstruction — ; et enfin, les 28 logements PLAI du foyer Rhône Saône Habitat pour femmes en grande précarité qui sont en rupture. Là, on est en attente de logements à livrer qui sont agréés par l'État.

Le Jardin des Balmes : 69 BRS, donc du logement abordable ; 25 logements PLUS ; 11 logements PLAI ; pas de PLS. On considère que les BRS sont accessibles aux gens qui peuvent se loger en PLS, donc plutôt que de faire du PLS, on a fait que du PLUS et du PLAI et le reste c'est du BRS. Et évidemment, aucun LLI ; je vous ai expliqué pourquoi tout à l'heure.

On a la Maison de la diversité dans laquelle il y a deux PLUS, trois PLAI et deux PLS, qui est un chantier qui non seulement n'a pas eu de recours, mais qui en plus, avance en respectant son calendrier. C'est magique. Il devrait être livré dans pas trop, trop longtemps.

Et on a des PLAI qui sont, pour l'instant, en attente parce qu'il y a des recours comme rue Janin où on est bloqués. Et au Bois de la Caille, où il y avait des recours. On a gagné au tribunal et maintenant, c'est le coût de la construction qui retarde le chantier parce qu'en deux ans et demi de passage au tribunal, tout a augmenté. Donc Habitat et Humanisme est obligé de reprendre.

Pour répondre à la partie, qu'est-ce qu'on prévoit pour l'avenir ? On a des projets en cours, vous le savez.

À Pernon, des constructions de logements sociaux, mais là, pour le coup, comme on est dans l'IRIS où il y a le plus de logements sociaux, sur les constructions, on a décidé de faire seulement 25 logements sociaux, 16 BRS et une trentaine de logements privés. Mais après, comme on n'est pas pour que le tènement public serve à la spéculation foncière, ces 30 logements privés, on

les a confiés à la SACVL qui est le bailleur de la Ville de Lyon, qui a une partie sociale et une partie privée encadrée. Comme ça, on est sûr qu'il n'y aura pas de spéculation sur le quartier Pernon.

Et puis, on a des projets qui sont en cours de travail sur le quai Gillet avec Lyon Métropole Habitat. Sur la rue Jacquard, avec ICF, on a examiné la possibilité du 2 rue Jacquard, de le rénover. Ce n'était pas possible car ce sont des logements construits à la va-vite dans les années 30 pour du temporaire et qui ne sont pas rénovables. Donc il va y avoir une démolition-reconstruction et on va passer de 30 logements à 45, tous en PLUS/PLAI.

Enfin, pour ce qui est des acquisitions à venir, ça ne dépend pas seulement des ambitions. Pour acheter, c'est sûr qu'il faut de l'argent. La Ville et la Métropole mettent de l'argent, mais après, il faut que ce soit à vendre. Et puis, il faut que la Ville puisse avoir la priorité sur ce qui se vend. Il y a certaines DIA qui n'aboutissent pas. Rue Belfort, rue Souлары, la Métropole est allée jusqu'au bout du processus avec beaucoup de volonté, mais soit c'était beaucoup trop cher, pas seulement l'achat, mais aussi le prix des rénovations à faire. C'était le cas à Souлары, l'immeuble était vraiment en trop mauvais état et le ratio au final, pour un nombre de logements sociaux, ça mettait le prix du logement social vraiment trop, trop cher. Soit parce que l'habitabilité ne permettait pas de transformer ça de façon correcte. C'était le cas rue Belfort.

On s'est donné des outils dans la modification n° 3 du PLU-H aussi. On a un outil qui s'appelle « l'emplacement réservé logement social ». On en a créé un certain nombre de nouveaux dans le 4^e arrondissement, dans la modification n° 3 du PLU-H. On les a un petit peu essaimés un peu partout.

Je vais vous en citer certains. Certains sont même déjà mis en œuvre. On en a créé deux cours d'Herbouville, toujours sur l'IRIS qui est à 1,67 % — on s'est dit voilà des endroits où il faut qu'on achète des immeubles —, et un rue Jeanne-Marie Celu ; pareil, c'est le même IRIS. En général, on vise des immeubles qui ne sont pas en très bon état, dont on voit que le propriétaire ne prend plus trop soin et où on sent qu'il y a une volonté de se défaire des choses au bout d'un moment. Comme il y a un emplacement réservé, la collectivité pourra prendre la main devant n'importe quel promoteur. Puisque c'est un emplacement réservé logement social, il n'y a pas de promoteur privé qui va venir pour le plaisir de faire du logement social dans un endroit où il n'aura pas le droit de faire du logement privé très cher.

J'en ai terminé. Je vais juste répondre rapidement à deux questions qui avaient été soulevées par La Croix-Rousse n'est pas à vendre — et qui n'ont pas été glissées —, sur le 5 rue d'Ypres. C'est un achat de la Métropole et il a été confié à Grand Lyon Habitat qui est en train de poser des déclarations préalables de travaux pour la rénovation de ce bâti, pour faire du logement social. Le 3 rue

Gigodot, c'est un endroit où on n'est pas sur du logement social. C'est un endroit où un promoteur avait un projet que nous avons refusé, un permis de construire que la Ville a refusé, pas d'espaces verts, aucuns logements sociaux. On est au tribunal. On a perdu une première fois au tribunal, on a fait un recours. On est soutenus par les habitants qui sont autour, qui sont mitoyens de cette parcelle. On espère que le recours aboutira à ce que ce permis de construire ne soit pas mis en œuvre et qu'il se passe autre chose sur cette parcelle.

Brigitte GILLET :

Merci.

Sophia POPOFF :

Sur la question des rénovations énergétiques. Vous l'avez soulevé dans votre question puisque vous avez fait référence à l'Agence locale pour l'énergie et le climat et au dispositif Écoréno'v, la question de la rénovation énergétique des bâtiments, c'est principalement une compétence et une action de la Métropole de Lyon, qui finance donc un dispositif spécifique qui est le dispositif Écoréno'v, mais aussi qui finance largement l'ALEC, qui accompagne les demandeurs. Elle accompagne toutes les personnes qui ont un projet de rénovation pour faire aboutir leur projet d'un point de vue technique, mais aussi sur la question administrative et financière.

La Ville, nous, qu'est-ce qu'on fait ? Au niveau de la Ville, on a quand même deux aides qu'on a développées. On s'est posé la question en fait, est-ce qu'on crée un dispositif d'aide supplémentaire avec le risque de perdre un peu les gens ? Puisqu'on a déjà deux dispositifs d'État qui existent, plus le dispositif métropolitain, si on rajoute une aide de la Ville, ça devient assez compliqué. Et donc on s'est dit quelle est la spécificité de la Ville de Lyon par rapport au reste du territoire métropolitain ? C'est évidemment la question du patrimoine et de la valeur très, très importante, architecturale, patrimoniale de notre ville par rapport au reste du territoire métropolitain. Même s'il y a d'autres territoires qui ont une valeur patrimoniale, notre territoire est particulièrement marqué par ce sujet-là. C'est la raison pour laquelle on a créé deux dispositifs qui sont à destination l'un des bailleurs sociaux, et l'autre des propriétaires privés qui ont des appartements et qui ont des projets de rénovation, mais dans des appartements ou des immeubles qui pré-datent 1948 pour des bâtiments patrimoniaux. Pour les bailleurs sociaux, on a une enveloppe d'un million sur le mandat, et on finance tout type d'aide pour les propriétaires privés. Comme il y avait déjà pas mal de dispositifs, on s'est centrés sur les questions de la rénovation énergétique par l'extérieur de bâtiments patrimoniaux. C'est très technique et donc c'est ce qu'on appelle les enduits correcteurs thermiques. La Ville vient financer les études et ensuite financer le surcoût des enduits correcteurs thermiques. Au lieu, sur votre façade, de mettre un enduit à la chaux de base,

vous mettez un enduit à la chaux et au chanvre plus épais — même si ça reste très peu épais —, et ça permet d'apporter un confort thermique. Il n'est évidemment jamais comparable à celui qu'on peut avoir avec une vraie isolation extérieure, mais sur des bâtiments aux façades un peu choyées, on n'imaginait pas trop complètement les recouvrir. Ça c'est vraiment ce qu'apporte la Ville en matière d'aides spécifiques. Et après, il y a un dernier dispositif qui est cofinancé par la Ville, l'État et la Métropole. C'est plutôt à destination de propriétaires qui veulent engager des travaux de rénovation mais qui sont prêts ensuite, si on leur donne des aides très importantes en matière de financement des travaux, à avoir un loyer social. Ce sont des aides un peu plus spécifiques mais qui viennent aussi pour des propriétaires qui n'auront pas les moyens de rénover leur logement. Si les loyers sont très, très modérés, il peut y avoir une prise en charge jusqu'à 80 % du prix des travaux. C'est un dispositif particulier.

Aline GUITARD :

Peut-être pour compléter sur la partie Croix-Rousse.

Sophia POPOFF :

Voilà, moi c'était la Ville.

Aline GUITARD :

Tous ces dispositifs, il faut les faire connaître. Les bailleurs sociaux ont été contactés. Par exemple, sur le 5 rue d'Ypres, Grand Lyon Habitat bénéficie de cette étude sur les enduits correcteurs thermiques, etc., parce qu'on est sur un bâtiment ancien, on ne peut pas faire n'importe quoi. Grand Lyon Habitat a aussi un travail de rénovation qui est engagé sur Vieille Croix-Rousse, qui a été présenté en réunion publique. Sur l'information des copropriétés privées, on fait régulièrement des réunions pour les informer, en présence du service Patrimoine de la Ville de Lyon et de l'ALEC, où on leur présente, à la faveur du ravalement de façade, tout ce qu'ils peuvent faire. La dernière a eu lieu, en mairie du 4^e, il y a trois semaines, mi-octobre. On invite toutes les copropriétés qui sont concernées dans les deux années à venir par le ravalement de façade pour leur présenter les dispositifs d'aide et pouvoir les guider sur le chemin de la rénovation thermique.

Il y avait une petite question sur le photovoltaïque et les chaufferies. Le chauffage urbain n'arrive pas partout sur la Croix-Rousse. Il est arrivé sur une partie, mais pour l'instant, il n'est pas déployé partout. Dans les constructions nouvelles, on demande une réflexion sur, si le chauffage urbain n'arrive pas jusqu'à l'endroit où vous construisez, quel autre type de chauffage vous allez mettre en place. Sur tous les projets des bailleurs, par exemple, on a des chaufferies bois qui sont prévues. C'est le cas au Jardin des Balme. C'est le cas sur le bâtiment C1 qui sera à Pernon, le bâtiment de logements sociaux, mais

ce sera aussi le cas sur le bâtiment de la SACVL. Et surtout, sur les bâtiments à toits plats nouveaux, on a des panneaux solaires dans les projets dont le but est de gérer la consommation des communs. À la fois on utilise une énergie renouvelable et à la fois on fait baisser la facture des habitants, puisque l'électricité de l'allée, de l'ascenseur, des caves est fournie par les panneaux solaires. Voilà pour la rénovation thermique.

Peut-être un mot sur l'intergénérationnel puisque c'était la deuxième partie de la question. À ce jour, il y a une structure réellement intergénérationnelle qui n'est pas encore tout à fait ouverte puisqu'elle est en fin de rénovations, c'est les Jardins de Clémence, dans les anciens locaux des Petites Sœurs. Elle va ouvrir sous peu. Ils terminent au 80 rue Hémon. Elle est intergénérationnelle, mais à notre grand regret — parce que c'est un projet qu'on a récupéré, qui avait été travaillé précédemment —, c'est du démembrement, donc ça ne va pas être social éternellement. Mais Raphaël MICHAUD, à l'époque, a beaucoup bataillé avec le promoteur pour que le démembrement soit le plus long possible. On est sur 17 ans. On est passé de 10 à 17 ans donc ce n'est pas mal. Mais on ne peut pas aller plus loin quand on est sur démembrement. Là, il y aura au total 24 logements pour jeunes actifs, 52 logements étudiants, 4 logements générationnels et 2 logements pour personnes âgées. C'est le seul qui est vraiment en place. Exclusivement personnes âgées, quatre logements intergénérationnels et le reste jeunes actifs et étudiants.

On a un immeuble de logements seniors, qui est FEEL Croix-Rousse, qui est au-dessus du café Daddy. Il a été livré début 2020 et est géré par LMH. Dans les projets, il y a de l'intergénérationnel au sein du locatif social de Pernon C1 puisqu'il y a une colocation pour personnes âgées Alzheimer qui sera dedans. Et il y a un projet sur lequel on travaille avec LMH, mais qui pour l'instant est à l'état d'ébauche. Je vous l'ai dit, ça prend du temps entre le moment où on a un tènement et le moment où ça sort de terre. Mais on travaille sur un projet d'intergénérationnel sur le quai Gillet avec LMH. On espère que ça débouchera sur un projet de PC déposable d'ici la fin du mandat. Et quand même, de l'intergénérationnel à la Maison de la diversité. C'est une question, et sur celle-là comme sur toutes les autres, on se confronte au problème du foncier.

Brigitte GILLET :

Merci à Aline et Sophia pour toutes ces réponses. On en a beaucoup, c'est impressionnant. Je remercie aussi les associations qui ont posé des questions. Je remercie Lionel et Achille pour leur aide précieuse à la préparation de ce CICA, et aussi Loïc pour la partie technique.

Le prochain CICA aura lieu le 14 janvier 2025 et la réunion de préparation aura lieu le 2 décembre, à 18 h 30. Le thème sera choisi lors de la réunion de préparation. C'est les associations du CICA qui décident, lors des réunions de

préparation, du sujet suivant. Et aussi, des fois, on commence à réfléchir au sujet d'après, mais ça se décide officiellement.

Aline GUITARD :

Le logement avait été acté il y a très, très longtemps et on avait demandé à ce qu'il soit un peu tard pour qu'on ait un certain nombre de chiffres consolidés.

Brigitte GILLET :

C'est pour ça que c'était décidé avant.