

2009/1102 - Modification de la délibération n° 2008/476 portant sur la garantie sollicitée à hauteur de 15 % par la SAHLM HMF en Rhône-Alpes pour la souscription de quatre emprunts d'un montant total de 2 462 217 € - Opération : acquisition de 29 logements (26 logements PLUS et 3 logements PLAI) et de 29 garages situés rue Jean Novel (6ème) (Direction des Finances) (BMO du 05/01/2009, p. 0053)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Avis favorable de la Commission, Monsieur le Maire, pour cette modification de la délibération sur la garantie d'emprunt pour une production de logement social, en vente en état futur d'achèvement, c'est-à-dire c'est un programme neuf sur la rue Jean Novel, dans le 6^e arrondissement.

M. BROLIQUIER Denis, Maire du 2^e arrondissement :
Monsieur le Maire, mes chers Collègues, ce dossier, comme les cinq suivants, portent sur l'accompagnement des bailleurs sociaux dans l'acquisition de logements sociaux.

J'approuve cette politique d'acquisition tout à fait nécessaire, mais, nous en connaissons tous, le coût et les limites, comme pour la politique de construction d'ailleurs.

Nous le savons tous, la dynamique du parc social public est grippée : trois problèmes parmi d'autres.

1/ Le problème des critères d'attribution.

2/ La faiblesse du taux de rotation, alors même que l'accès à un logement social devrait être un accompagnement ponctuel. On sait aujourd'hui qu'il est quasi définitif, quelle que soit l'évolution de la composition ou des revenus des ménages qui l'occupent.

3/ La difficulté d'acquisition ou de construction de logements supplémentaires : en matière de préemption par exemple, 4 DIA sur 6 n'aboutissent pas à Lyon. Et pour les rares qui aboutissent, la durée de concrétisation des projets est longue : environ trois ans ! Et la crise n'arrange rien !

Pour être clair, nous n'avons donc plus les moyens, ni le temps, de répondre à la demande actuelle, par le seul biais de l'acquisition ou de la construction. A Lyon, en l'état actuel des choses, une demande sur cinq seulement peut être satisfaite. Notre politique de logement doit donc aujourd'hui être diversifiée.

Il y a donc urgence, Monsieur le Maire. Urgence à mettre en place de nouvelles solutions. Pendant tout le mandat précédent, nous vous avons demandé de vous pencher sur le parc privé. Sur 250.000 logements à Lyon, 156.000 sont privés, dont 60 % en locatif. A cela s'ajoute un taux de rotation beaucoup plus élevé que dans le public. Un turn-over qui doit devenir l'occasion de propositions concrètes et incitatives aux propriétaires

privés ; tout comme le repérage des logements vacants, que nous réclamons depuis des années.

Il semblerait qu'enfin vous y parveniez ! Mais, de façon encore bien timide, trop timide à nos yeux ! Lyon n'en est qu'à la réflexion, à l'expérimentation, alors que de nombreuses villes, notamment Paris et Bordeaux, sont dans l'action depuis plusieurs années.

Vous êtes-vous penché sur la question de la compensation du différentiel entre loyers libres et loyers conventionnés auprès des propriétaires privés ? C'est une piste. Il y en a d'autres.

Quelles mesures concrètes pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants ? Un parc dont vous savez qu'il représente plus de 5 % des logements à Lyon. Vous pouvez disposer pourtant du listing assez précis de ce parc.

Le cadre législatif, des aides financières directes, des incitations fiscales... de nombreux outils existent ou se mettent en place pour développer plus massivement le logement social, au sein du parc privé. Il faut maintenant un petit plus, de l'audace : il faut maintenant assurément de l'audace, pour les mettre en œuvre. Plus d'audace pour plus de logements ! Et pas plus d'argent !

J'ai écouté votre discours tout à l'heure. J'entendais également Jean-Louis Touraine dans son discours de vœux tout à l'heure, dire qu'il admirait votre audace. Et bien, merci de mettre cette dernière au service de la cause du logement social, car c'est une belle cause !

Et si d'importantes réformes sont en cours sur le plan national, les collectivités ont un rôle fondamental à jouer dans le développement du logement social.

Aussi, merci Monsieur le Maire, de ne pas éluder cette question en renvoyant toute la responsabilité sur l'Etat. On sait bien que l'Etat est un partenaire du logement social, mais au niveau local, nous avons des marges de manœuvre, nous avons des possibilités, nous avons des capacités.

De même, ne cantonnez pas ce sujet au seul traitement de l'habitat indigne ou insalubre qui est un minimum.

Je crois que les Lyonnais attendent des réponses précises et innovantes, quant aux actions concrètes à mettre en œuvre au niveau du parc privé. Nous avons cinq ans pour le faire. Nous sommes prêts à vous aider dans cette politique. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Merci. Monsieur Lévêque, quelques mots, puis j'en rajouterai peut-être quelques uns après.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : Oui, on est un peu loin de la délibération, vous en conviendrez. Simplement, je voudrais indiquer à M. Broliquier que la politique de l'habitat que nous développons depuis le dernier mandat et que nous poursuivons sous celui-ci, est bien d'actionner tous les leviers et toutes les touches du clavier permettant de développer une production de logements accessibles, et en particulier, d'actionner celles de la mobilisation de l'habitat privé, puisque sur la période 1999-2007, donc sous le mandat précédent, --nous débordons un peu puisque les opérations ne sont pas cadrées sur le calendrier électoral- ce sont 4.000 logements dû parc privé qui ont été réhabilités pour un engagement des crédits de paiement de 16 millions d'euros, et un engagement prévisionnel qui avait été de 25 millions d'euros. Le différentiel de non consommation des crédits n'est pas du à la non atteinte des objectifs, mais simplement, les objectifs qui ont été réalisés l'ont été davantage dans les subventions pour le logement libre, c'est-à-dire sans conventionnement, donc moins subventionné, que pour le logement conventionné puisque seulement 40 % des objectifs en logements conventionnés ont été atteints ; les propriétaires privés préférant, depuis l'envolée des prix de l'immobilier, bénéficier du minimum de subventions de l'ANAH et des collectivités plutôt que de conventionner leur loyer.

Donc, nous avons travaillé dans le mandat précédent, sur ce parc privé, y compris sur les sorties de conventionnement, pour permettre de maintenir une vocation sociale à ce parc privé. Je rappellerai simplement que si vous avez souligné les difficultés sur la production de logement social, ce qui valorise d'ailleurs les résultats que nous avons atteint en la matière et sur lesquels nous allons poursuivre, sur la partie privée du parc du logement, dans la même période où nous avons développé des outils incitatifs pour les propriétaires privés pour requalifier leurs logements, la part de logements privés au niveau des loyers du logement social qui était encore de 50 % en 1990, de 15 % en 1999, est passée à moins 6 % en 2005-2006.

Donc, il y a de par les niveaux du marché de l'immobilier une perte importante de la vocation sociale du parc privé et toute la question est bien de réguler, de pouvoir trouver les outils de régulation du marché privé permettant de garder une vocation sociale à ce parc et ce sont des outils que nous essayons de mettre en place, notamment à travers le plan de lutte contre l'habitat indigne que nous avons développé dans le dernier mandat. Et là où nous attendons effectivement, de l'Etat un engagement, c'est sur le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dont l'objectif annoncé était de 100 à 150 quartiers ; aujourd'hui, cet objectif semble être amené à 20, pour lequel nous avons candidaté pour les quartiers Moncey-Voltaire-Guillotière.

Donc, pour nous, il y a un enjeu important à pouvoir développer cette production de logement social dans l'ensemble des parties du parc autant privé que public et la condition de cette intervention dans le parc privé pour développer du logement accessible, c'est l'efficacité de l'argent public qui y est engagé pour que l'on ne dépense pas

plus d'argent public pour le logement privé pour un conventionnement de 9 ans qu'on en dépenserait pour le logement social public pour un conventionnement sans limite. Donc, il y a une question d'efficacité. Le coût des travaux de réhabilitation dans le parc privé est souvent tel qu'on serait amené à dépenser plus d'argent que pour produire du logement social public.

M. LE MAIRE : Juste un mot. Franchement, Monsieur Broliquier, je ne vous connaissais pas jusqu'à présent cet enthousiasme sur le logement social.

M. BROLIQUIER Denis : J'interviens depuis 10 ans.

M. LE MAIRE : ... et je me rappelle que dans quelques dossiers que nous avons eu à traiter ensemble, vous aviez plutôt eu des réticences dès qu'effectivement, on parlait de logement social. Alors évidemment, vous n'étiez pas accepté dans le mouvement du PLS - logement intermédiaire-

M. BROLIQUIER Denis : Mais dans aucun, jamais !

M. LE MAIRE : Mais je vous repasserai un certain nombre d'interventions que vous avez faites au début du mandat dernier, et on verra vos propos.

Alors, vous êtes comme tous les convertis. Moi, je ne vous reproche pas que vous ayez trouvé votre « chemin de Damas »...

(Protestations de M. Broliquier.)

J'y vois même pour vous un intérêt dans les années futures, de pouvoir trouver un positionnement qui soit moins extrême, mais comme tous les convertis, vous avez la foi, mais vous connaissez mal les évangiles. Et donc Louis Lévêque vous a rappelé effectivement, ce qu'était l'action de la Ville de Lyon en matière de logement social.

M. BROLIQUIER Denis : ... vacant, pas privé !

M. LE MAIRE : Et je dois dire que cette action en matière de logement social, est aujourd'hui considérée comme l'une des plus performantes en France. Je rappelle que nous avons doublé la production sociale au cours du dernier mandat...

M. BROLIQUIER Denis : On peut faire plus !

M. LE MAIRE : On peut faire plus, ce qui nous a demandé de multiplier environ par 5 ou 6, les crédits consacrés au foncier. Pour justement pouvoir faire plus, nous avons fait une innovation qui est sans doute la première en France : nous avons travaillé avec les promoteurs immobiliers de manière à ce que dans leurs opérations, on puisse

introduire un certain nombre de logements sociaux. Et aujourd'hui, cette pratique étonne l'ensemble de la France. Au début de l'année, j'ai été justement invité par quelques professionnels de l'immobilier qui recevaient leurs collègues d'autres régions de France, à venir parler de cette expérience très originale et peut-être même unique en France.

Sur, effectivement, les logements vacants, les logements anciens, vous redécouvrez ce qui existe depuis toujours, à savoir la possibilité de conventionnement, mais Louis Lévêque vous a très bien répondu, c'est qu'on ne peut pas obliger les gens, jusqu'à présent, à conventionner. Si vous me dites par contre, il faudrait qu'il nous donne un prix de référence, vous me dites, la différence entre le loyer libre et ce qu'ils veulent avoir, ce qu'ils peuvent avoir sur du logement social, et que ce soit eux qui fixent la norme du marché libre, alors à ce moment là, évidemment, on entrera dans des dépenses, que vous, vous maîtriserez très bien, mais que moi, je ne sais pas maîtriser. Mais c'est là peut-être, toute la différence entre nous.

Donc, moi je suis ravi. J'espère que si jamais sur les bancs de votre Groupe, au cours de la séance, par exemple, il y a un dossier qui concerne le logement social, personne ne viendra faire d'intervention contre le fait, qu'effectivement, on mette du logement social dans un arrondissement. Moi, je me souviens des pétitions, je les ai peut-être encore dans mon bureau, je peux vous les renvoyer, qui m'étaient envoyées par centaines dès qu'effectivement, quelque part, nous voulions mettre du logement social dans un des arrondissements qui n'était pas – pas le 3^e arrondissement- géré par la Gauche. Mais dans les deux autres, quels cris d'orfraie, quelquefois !

Donc, je vous en prie, entre la foi et le côté extrême qui oblige à prendre un air de « bigot », il me semble qu'il peut y avoir une juste mesure que vous dépassez.

M. BROLIQUIER Denis : J'avais cru comprendre tout à l'heure dans votre intervention, que vous souhaitiez avoir une Opposition ne se contentant pas d'énoncer des principes mais qui propose des choses concrètes ne coûtant pas trop d'argent...

M. LE MAIRE : Et qu'avez-vous proposé de concret ?

M. BROLIQUIER Denis : Je vous dis qu'aujourd'hui, il y a de la marge de manœuvre dans le parc privé ...

M. LE MAIRE : Où et comment ?

M. BROLIQUIER Denis : ... et dans le parc vacant et que l'on a aujourd'hui beaucoup de vacances et que l'on a la possibilité d'aller chercher les propriétaires un par un pour leur expliquer un certain nombre de procédures existantes et pour leur dire de mettre leurs logements en location dans le parc social. Je vous fais une proposition concrète, claire et

qui ne coûte pratiquement rien. Je ne vois pas pourquoi vous vous moquez de moi ! Vous tournez ma proposition en dérision, alors que moi je ne pense qu'à une chose : loger tous ceux qui, aujourd'hui, à Lyon n'ont pas de logement et que l'on a des files d'attente immensément longues dans chacune des mairies d'arrondissement.

Que fait-on alors ? Vous fait-on des propositions et on a la moquerie en réponse ou alors ne vous fait-on pas de propositions ? Vous êtes démagogue, je suis obligé de le dire, j'en suis désolé.

M. LE MAIRE : Monsieur Broliquier, je ne vous traite ni de démagogue, ni de menteur contrairement à ce que vous avez fait la dernière fois. Je veux simplement vous dire que votre proposition est excellente : aller les chercher un par un, vos propriétaires et amenez-les moi et comme le Général Soubise, je vous prêterai même ma lanterne.

Je mets aux voix les conclusions de mon rapport. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées.

(Adopté.)