

2011/3192 - Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Lyon (2007-2013) - Mise en conformité avec la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
(Direction de l'Aménagement Urbain) (BMO du 14/02/2011, p. 0198)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Ce rapport a pour objet la mise en conformité, après la loi Molle, du Programme Local de l'Habitat du Grand Lyon.

En effet, la loi Molle rend obligatoire l'inscription dans le PLH des objectifs de production de logement social de toutes les communes de plus de 3.500 habitants. Auparavant, cette obligation ne portait que sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, c'est-à-dire celles qui ont moins de 20 % de logements sociaux. Aussi nous avons souhaité, à cette occasion, actualiser nos objectifs pour affirmer l'engagement de la Ville de Lyon en faveur du logement social.

Je veux à ce propos saluer, Monsieur le Maire, votre détermination et l'ambition que vous portez pour construire une ville équilibrée, accueillante pour toutes les catégories de population.

Ce qui vous a conduit à arbitrer une augmentation de 5 M€, pour la production de logements sociaux dans la Programmation Pluri annuelle d'Investissement, portant ainsi cette enveloppe à 20 M€.

Concernant les objectifs de production de logements sociaux, l'enjeu est de répondre :

A la fois à une demande qui ne décroît pas avec 23.000 ménages qui sont en attente d'un logement social à Lyon.

Je rappelle que :

1/3 n'est ni locataire, ni propriétaire : soit en situation d'hébergement, de cohabitant, en résidence sociale, Foyer de Jeunes Travailleurs, hôtel, hôtel meublé, voire pour un certain nombre sans domicile.

1/3 locataire du parc locatif social, avec un nombre important en sur occupation ;

1/3 locataire du parc privé, ayant du mal à suivre l'augmentation des loyers.

Et dans l'objectif d'atteindre 20 % de logements sociaux en 2014.

Nous proposons donc de passer d'un objectif de 1000 logements sociaux par an, à 1500 sur la période 2011-2013. C'est un objectif ambitieux, mais réaliste, qui s'appuie à la fois sur les efforts très

conséquents conduits depuis 2001, qui nous ont permis de passer d'une production financée de 500 logements en 2000 (dernière année du mandat de Raymond Barre), à plus de 2000 en 2010. Ainsi, de 2001 à 2010, ce sont plus de 11000 logements sociaux qui ont été financés sur la Ville de Lyon (plus de 28000 sur le Grand Lyon).

Et cet objectif s'appuie aussi sur l'évolution et la montée en charge de la production de logement social : puisque si entre 2001 et 2010, nous sommes sur une moyenne de 1100 logements sociaux par an, depuis 2008 cette moyenne est de 1600 logements par an.

Un objectif de 1500 logements sociaux par an, nécessaire pour accompagner le fort dynamisme de la construction neuve, puisque ce sont près de 31000 logements (toutes catégories confondues), qui ont été mis en chantier depuis 2001.

Ainsi, le taux SRU sur la ville est passé de 17,72 % au 1^{er} janvier 2001, à 18,68 % au 1^{er} janvier 2010 : l'objectif des 1500 logements par an doit nous permettre d'atteindre les 20 % en 2014.

Cette production forte de logements sociaux, conjuguée aux opérations de renouvellement urbain de la Duchère et Mermoz, a pour objectif de poursuivre le rééquilibrage de la ville, puisque vous voyez qu'entre 2001 et 2010, c'est dans les 2^e et 6^e arrondissements, que le taux SRU progresse le plus (+ 2 points) et à l'inverse dans les 8^e et 9^e arrondissements, il baisse de 1 point. La déclinaison par arrondissement de l'objectif de 1500 logements s'inscrit dans la poursuite de ce rééquilibrage.

Les résultats et l'atteinte des objectifs que nous nous fixons ne sont possibles que grâce à l'efficacité des outils qui ont été mis en place par la Ville et le Grand Lyon :

D'une part, dans le Plan Local d'Urbanisme : ce sont les emplacements réservés pour le logement social, qui permettent de dédier des parcelles à cet effet. Ce sont les SMS (Secteur de Mixité Sociale), qui imposent aux promoteurs 20 à 25 % de logements sociaux dans les constructions neuves, selon la taille de l'opération.

Dans les ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), leur programme flèche de 25 à 30 % de logements sociaux PLUS-PLAI et 15 % de logements intermédiaires (PLS, accession sociale à la propriété).

La Ville de Lyon, en particulier l'hyper centre, étant constitué d'un tissu urbain existant, le droit de préemption est un outil important pour capter des immeubles ou des lots, rétrocédés ensuite en bail emphytéotiques à des bailleurs sociaux, même si nous privilégions la négociation en amont pour des acquisitions amiables. Le Grand Lyon a fortement accru son enveloppe budgétaire sur le foncier (28 M€ en 2009)

pour financer ces acquisitions. Ainsi, plus de trois logements sociaux sur cinq, produits à Lyon, sont le fruit de l'action volontariste des collectivités.

Cet engagement se traduit dans les budgets : plus de 83 M€/an pour le Grand Lyon, 4 M€/an pour la Ville de Lyon. Ces budgets ont été multipliés par quatre depuis 2002.

Enfin, cette actualisation du Programme Local de l'Habitat est l'occasion de préciser les règles de la vente de logements sociaux aux locataires sur la Ville de Lyon, pour favoriser la mixité sociale et la diversification de l'offre d'habitat. Nous sommes favorables à la vente dans les secteurs non prioritaires, pour le développement du logement social. A l'inverse, nous sommes défavorables à cette vente dans les secteurs prioritaires. Pour les logements intermédiaires (PLI, PLS, ILN, etc...), nous y sommes favorables sur l'ensemble du territoire de la Ville de Lyon.

Pour conclure, ces objectifs ambitieux ne peuvent être obtenus que par l'engagement de tous les acteurs : les bailleurs qui contribuent par la mobilisation de plus en plus importante de fonds propres, les collecteurs du 1 %, le Grand Lyon, délégataire des aides de l'Etat, dont on a vu l'engagement, tant sur le foncier, que sur le plan financier ; la Ville, bien sûr, mais aussi l'Etat, dont il faut rappeler que le logement reste de sa compétence, qui a accompagné l'effort de production en ré abondant en 2009 et 2010, les enveloppes initiales de la Délégation des aides à la pierre, puisque la Région Rhône-Alpes, avec PACA et Ile de France, était considérée par l'Etat, comme région prioritaire.

Mais, ce baromètre au beau fixe pourrait connaître quelques dégradations, si dans le contexte constant depuis 2001, de baisse du budget de l'Etat en faveur du logement, Rhône-Alpes n'était plus considérée comme région prioritaire (aujourd'hui l'Etat ne cite plus que PACA et Ile de France). Aussi, la vigilance s'impose pour que l'Etat reste engagé aux côtés de tous les partenaires pour atteindre ses objectifs.

Ce rapport a reçu un avis favorable de la Commission.

M. BROLIQUIER Denis, Maire du 2^e arrondissement :
Monsieur le Maire, la question du logement est absolument cruciale pour l'équilibre démographique, social et économique de notre ville. Les Lyonnais se répartissent pour 45 % dans le logement locatif privé et 18 % dans le logement locatif public. Les propriétaires occupants représentant 35 %, le marché locatif concerne donc deux habitants sur trois à Lyon.

Actuellement, des efforts importants sont faits dans de nombreuses communes pour répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux. A Lyon, Louis Lévêque vient de nous le rappeler, la production de ce type de logement atteint un niveau important (+ 5194 logements produits sur une décennie, entre 2001 et 2010). On comptait 18,68 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010. L'objectif de

production va augmenter, passant de 1000 à 1500 logements par an sur 2011-2013 et nous nous en réjouissons.

Mais, malgré ces efforts, la crise sévit encore, et ceci à tous les niveaux.

Au niveau national, le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre a dressé un diagnostic alarmant. Ce ne sont pas seulement les personnes défavorisées et celles appartenant à des catégories modestes, qui rencontrent des difficultés pour se loger, mais aussi de plus en plus les couches moyennes, les revenus moyens.

Au niveau de la Ville de Lyon, l'étude du Cabinet Square a mis en lumière quelques caractéristiques de l'habitat. Des problèmes existent et plusieurs tendances sont inquiétantes.

Sans rentrer trop dans les détails d'un sujet complexe, permettez-moi de m'arrêter un instant sur la situation des marchés, pour ensuite parler des enjeux qui paraissent importants aux élus de Lyon Divers Droite.

Concernant d'abord le parc locatif privé : il est marqué par une faible progression et un faible renouvellement en raison d'une forte hausse, en son sein, des propriétaires occupants et du parc HLM. Cette hausse de la propriété occupante s'est surtout opérée dans le parc vétuste social de fait.

Cette évolution a accentué la pression de la demande sur le parc public et a contribué à la dégradation des conditions financières de logement des locataires du secteur privé. Lyon est une des villes centres qui affiche une part d'allocataires logement du privé, subissant un taux d'effort de plus de 39 % parmi les plus élevés en France.

La propriété occupante est la fraction du parc privé qui s'est le plus rapidement développée, mais cela ne s'est pas traduit par une plus grande présence des familles. En effet, les soldes migratoires, par tranche d'âge, montrent un départ important des ménages entre 30 et 40 ans, accompagnés de leurs jeunes enfants (essentiellement en raison de l'inadaptation du logement à l'arrivée du deuxième enfant).

Autre tendance : le vieillissement de la population. La part des plus de 60 ans augmente (110000 personnes de plus de 60 ans, dont 41000 de plus de 75 ans à l'horizon 2020). 72 % des retraités sont propriétaires. Cette tendance a des conséquences sur le parc public, mais aussi sur le parc privé.

Dans le parc locatif public, le vieillissement des occupants est une explication de la perte de fluidité. Dans le privé, elle se marque par la dégradation des logements. Les interventions, notamment à travers le

conventionnement ANAH, pour ralentir cette diminution sociale du parc, ont eu globalement un impact limité.

En 2009, on comptait moins de 700 logements conventionnés ANAH, moins de 0,7 % de l'offre locative privée.

Ensuite, concernant le parc locatif public, la progression du nombre de logements locatifs sociaux ne doit pas cacher les difficultés.

D'une part, une pression croissante s'exerce sur le parc public. Il y a 39 % de la demande de logement social enregistrée sur le Grand Lyon qui souhaite résider dans Lyon intra-muros.

Il en résulte une tension forte (près de 30 demandes locatives HLM pour 1000 habitants sur Lyon, contre 15 sur le Grand Lyon).

D'autre part, ce parc est marqué par une forte baisse de la mobilité dans le parc existant ce qui représente 80 % de l'offre. C'est un vrai problème car l'intensité de la vocation sociale décroît naturellement avec la baisse de la rotation.

L'offre nouvelle, qui représente 20 % de l'offre totale, ne peut pas absorber la demande, celle-ci étant de quatre demandes pour un seul logement. Dans cette offre nouvelle, la part de la production de PLAI est de 30 %, soit 6 % de l'offre annuelle, ce qui paraît insuffisant quand on sait que la demande de PLAI correspond à 80 % de la demande en logement social.

Pour conclure, je dirais que la question de la diversité de l'offre de logements est capitale pour l'équilibre démographique, social et urbain.

Aujourd'hui, une énergie considérable est mobilisée pour construire plus de logements sociaux. Mais l'ampleur du mal logement est telle que développer le parc HLM ne suffit pas, développer ce parc ne suffit plus. Il faut aussi veiller à une meilleure complémentarité entre le parc public et le parc privé. Et cela vous ne le faites pas assez.

Il est nécessaire de recréer une fluidité du parc locatif privé en lui permettant de jouer son rôle de régulateur du marché du logement et en construisant de véritables parcours résidentiels pour les ménages.

C'est essentiel car son occupation actuelle tend à devenir moins sociale alors que le parc privé a un rôle important dans la réponse aux ménages jeunes et modestes. Il abrite une part importante d'étudiants faute de résidences étudiantes suffisantes. Enfin, l'offre de logement est marquée par une carence de l'offre neuve, celle où les logements sont mieux adaptés et sont adaptables, par exemple, au handicap.

Le besoin de diversification de l'offre de logements passe notamment par le locatif intermédiaire privé, à travers la production de

logements conventionnés avec l'ANAH, qu'il faut réactiver. Vous avez, vous aussi des outils à votre disposition : le PLH, par exemple en est un, la politique foncière de la Communauté urbaine en est, bien évidemment, un autre.

Au final, l'enjeu est de permettre aux ménages dans un contexte de marché immobilier tendu, de s'inscrire dans un parcours résidentiel, ce qui implique d'abord :

- une relance forte de la construction neuve et de la réhabilitation,

- ensuite, une orientation qualitative de l'offre pour satisfaire des besoins diversifiés. Je pense notamment aux personnes âgées qui vivent aujourd'hui dans le parc social de fait, on pourrait leur proposer une autre offre mieux adaptée à leurs besoins vieillissants et inciter les propriétaires à faire des travaux avec les organismes, dans le cadre d'une convention, ce qui pourrait libérer des logements et par exemple des logements de plus grande surface.

- enfin, le développement du logement social et sa répartition équilibrée sur le territoire de la Communauté urbaine en mobilisant toute la gamme de logements y compris intermédiaires.

Vous avez dit tout à l'heure, Monsieur Lévêque, que le 6^e arrondissement, et le 2^e arrondissement contribuaient fortement à la production de logement social et y contribueront en plus dans les années à venir et c'est bien ainsi.

Ce sont ces orientations qui doivent nous mobiliser, tant au niveau du PLH, que dans le cadre à venir de la révision programmée du PLU.

M. HAVARD Michel : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, nous examinons la révision du Plan Local de l'Habitat (PLH) pour tenir compte des différentes réformes législatives intervenues depuis son adoption en 2007 et le passage que vous nous proposez de construction de 1000 à 1500 logements sociaux par an recueillera, bien sûr, notre avis positif. Mais c'est aussi l'occasion pour nous de revenir sur la politique du logement dans notre ville.

D'abord pour signaler un premier élément qui a été rappelé par Louis Lévêque. Même si forcément, il l'a évoqué rapidement, je vais revenir un peu plus longuement là-dessus. La production de logement social est possible grâce à la mobilisation de tous les acteurs. Et si nous savons saluer la mobilisation des collectivités locales, il faut aussi bien sûr, y associer celle des bailleurs sans lesquels nous ne pouvons rien faire mais également celle de l'Etat, puisque ce dernier consacre des sommes extrêmement importantes au logement social. Depuis les années noires, je dois le rappeler, qui correspondent aux années 2000 où nous avons

construit à peine 40 000 logements sociaux par an, l'Etat a redressé la barre et consacre au logement, un peu plus de 37,4 milliards d'euros, soit quasiment 2 % du PIB. Malgré le contexte budgétaire difficile, Monsieur Lévêque, c'était une de vos inquiétudes, la part que l'Etat consacre au secteur du HLM reste constante et même en augmentation, puisque pour 3,7 milliards d'euros en 2008, il y a eu 4,2 milliards d'euros en 2009 et 4,7 milliards d'euros en 2010.

A Lyon, ou plus exactement au niveau du Grand Lyon, l'Etat aura donc apporté, notamment au titre de la délégation des aides à la pierre, presque 27 millions d'euros.

C'est donc dans ce contexte national favorable et avec une mobilisation de l'ensemble des acteurs que nous pourrions avoir ces objectifs à la hausse.

Si on examine d'un peu plus près la situation à Lyon, car on raisonne par commune pour faire le calcul de 20 % des logements sociaux prévus par la loi SRU, on voit que la Ville de Lyon n'est pas mauvaise élève. Elle se situe proche de cet objectif légal avec quasiment plus de 18,5 %. Et quand on regarde la situation par arrondissement, évidemment, elle est très différente, car la problématique du foncier et de l'occupation de l'espace est bien sûr très différente d'un arrondissement à l'autre.

Ceux qui sont denses et où il y a peu de foncier disponible, accueillent moins de logements en général et du coup, moins de logements sociaux que les autres.

C'est le cas des 1^{er}, 4^e, 5^e arrondissements dans lesquels le développement de logements en général, est quand même plus compliqué que dans les arrondissements où il y a de grands espaces (2^e, 3^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements).

Mais si on raisonne par arrondissement, vous avez aussi, et d'ailleurs le Plan Local de l'Habitat le mentionne, un zonage plus fin et cela m'amène à quelques réflexions.

D'abord, il faut penser aux équilibres entre les communes du Grand Lyon. C'est un sujet que nous avons déjà eu l'occasion d'aborder dans une autre enceinte et je ne reviendrai pas dessus.

La deuxième réflexion est sur les grandes ZAC. Nous allons bien sûr avoir tendance, vous allez avoir tendance à raisonner « arrondissement ». Mais attention à ce qu'en essayant de compenser le retard sur certains arrondissements, on ne crée pas par îlot ou par quartier, une situation qui ne soit pas équilibrée. Je sais que le curseur est toujours difficile à positionner. Je pense notamment au deux grandes ZAC de la Confluence ou de Gerland sur lesquelles il va falloir -vous avez déjà tranché pour un certain nombre d'entre elles- regarder aussi cette

situation, pas seulement par arrondissement, mais également par îlot, pour faire en sorte que l'équilibre soit respecté.

La question du parcours dans le logement est également une question majeure sur laquelle je ne m'étendrai pas, faute de temps.

Quant à la question de la maîtrise du foncier, elle est, bien sûr, primordiale et il est absolument indispensable d'avoir une véritable politique sans doute plus importante que celle qu'il y a aujourd'hui, en matière de foncier.

Un dernier élément pour conclure mon intervention : ce sont les contradictions que l'on voit poindre entre les niveaux national et local puisque le programme du Parti Socialiste propose de limiter la part du loyer des Français à 25 % du revenu, sans dire bien sûr ni comment, ni avec quels moyens, ni qui paie. Mais comme nous venons d'avoir une Commission générale sur la SACVL, où il a été question des hausses de loyers et du fait qu'un certain nombre de personnes aient été conduites devant les Tribunaux pour les avoir refusées, je ne pouvais m'empêcher de faire le lien entre les deux... Je vous remercie de votre attention.

Mme GAY Nicole, Adjointe : Monsieur le Maire, chers Collègues, à l'occasion de la mise en conformité du PLH, notre Groupe salue l'engagement de la Ville sur la hausse des objectifs de production de logements sociaux qui passent de 1.000 logements par an à 1.500 pour la période 2011-2013, la persévérance et la détermination de notre collègue et ami Louis Lévêque et enfin cette politique qui s'inscrit dans le développement de notre ville, sa transformation, son dynamisme, sans oublier bien entendu, M. le Maire qui a aussi, ce même dynamisme sur la question de la production de logements.

Cette programmation est dans le droit fil des efforts très importants menés depuis 2001 (11.116 logements sociaux ont été financés depuis 2001, dont 7.818 sont livrés), pour autant les derniers chiffres de demandeurs de logements sociaux, montrent une augmentation de celle-ci.

Lyon a toutes les caractéristiques d'un marché tendu et il est indispensable tout à la fois de rééquilibrer nos quartiers, et de répondre à la demande de tous et notamment des plus modestes, dans les délais les plus rapides car chacun le sait bien, l'enjeu est notre cohésion sociale et de ce point de vue, les défis sont considérables et urgents.

L'objectif de 1.500 logements sociaux par an nous paraît indispensable et à notre portée. Il va sans dire que cet engagement n'est possible que si l'Etat à minima, maintient, voire augmente son effort pour le logement. A ce propos Monsieur Havard, je cite le constat que fait la Fondation Abbé Pierre dans son rapport 2011 sur le mal logement :

« L'effort de la collectivité publique (l'Etat, collectivités territoriales, collecteurs, partenaires sociaux) en faveur du logement, représentait 2 % du PIB en 2000, principalement grâce à la progression de l'apport de l'Etat qui se situait à l'un de ses niveaux les plus élevés de ces trente dernières années (1,34 % du PIB).

Mais l'effort de la collectivité a fortement chuté depuis et représentait 1,54 % du PIB en 2008, ce recul étant principalement imputable à la diminution de la contribution de l'Etat (de 1,34 % du PIB en 2000 à 0,97 % en 2008). Et si l'effort de la collectivité s'est légèrement redressé en 2009 à un niveau de 1,7 % du PIB, cela s'explique essentiellement par la diminution générale du PIB.

A noter que la loi de finances pour 2011 apparaît comme un véritable budget de rigueur, dans lequel les budgets sociaux sont les premiers touchés : parmi les postes budgétaires amputés en 2011 c'est : - 84 M€ pour les aides personnelles au logement et - 110 M€ pour les aides à la pierre (rapport Fondation Abbé Pierre. » Tout est dit, Monsieur Havard !

D'autre part, nous ne croyons pas que la solution soit la vente massive des logements HLM car pour reconstituer des biens amortis, cela coûtera beaucoup plus cher, tandis que les nouveaux propriétaires très modestes risquent d'être piégés par les charges et les coûts d'entretien, ce qui pourrait conduire à des copropriétés dégradées.

Si ces orientations devaient perdurer, nous serions en grande difficulté non seulement pour tenir les objectifs du PLH, mais au-delà pour répondre à la demande, avec sans doute de graves conséquences inévitables.

Je vous remercie de votre attention.

Mme BONNIEL-CHALIER Pascale : Monsieur le Maire, chers Collègues, je ne reviendrai pas sur les chiffres cités par Louis Lévêque qui montrent que les résultats de production sur le Grand Lyon ont plutôt été bons entre 2006 et 2009 et sont encourageants.

Ces résultats sont sans aucun doute liés à la politique conduite par le Grand Lyon, nous l'avons déjà signalé, délégataire des aides à la pierre ainsi que par le bon chaînage entre la Région, la Ville et le soutien des mairies d'arrondissement.

Ce programme bénéficie d'un budget important et le Groupe Ecologie les Verts s'en réjouit, car les besoins de logements moins chers sont encore immenses. Des outils juridiques sont mobilisables, tels que les ZAC et les secteurs de mixité sociale qui obligent la production de logements HLM lorsqu'il y a création de logements ; la recherche active de foncier et d'immobilier, la préemption, les baux emphytéotiques permettent

aussi au Grand Lyon de mettre à disposition du foncier ou de l'immobilier aux bailleurs sociaux pour une somme modique.

Nous sommes très satisfaits de la décision d'augmenter les objectifs de production, passant de 1.000 à 1.500/an à Lyon et nous vous remercions sincèrement, Monsieur le Maire, de cet arbitrage. Cette excellente décision présente de nombreux effets bénéfiques. Outre qu'elle contribuera au logement des ménages, condition essentielle de vie et d'insertion pour les plus fragiles de nos concitoyens, elle assure des emplois locaux non délocalisables : rappelons que selon le bilan du plan de relance, 1 M€ investi dans la construction de logements génère 13 emplois, 18 dans la réhabilitation contre seulement 4 dans le secteur automobile.

Sur le plan environnemental, l'application du référentiel habitat durable – performances énergétiques, permet non seulement une baisse des charges locatives, mais aussi une réduction des gaz à effet de serre.

Seule ombre au tableau : le contexte de la politique gouvernementale. Nous partageons les craintes de Louis Lévêque et sommes beaucoup moins enthousiastes que M. Havard. M. Nicolas Sarkozy affiche une politique du logement en défendant une « France de propriétaires ». Rappelons-lui que près de 60 % des ménages sont déjà propriétaires. Ce slogan révèle surtout une mauvaise foi. Le prix de l'immobilier ayant plus que doublé en 10 ans, l'accès à la propriété est au dessus des moyens financiers de nombreux ménages. Il n'y a pas de politique d'accession sociale à la propriété possible, sans politique de maîtrise des prix du marché.

Les décisions prises par le Gouvernement pour mettre en place cette politique, génèrent en réalité de graves dommages :

- d'une part, cette politique contribue à la spéculation immobilière puisque les investisseurs continuent d'être aidés sans contrepartie d'intérêt général (dispositif Scellier de dégrèvement fiscal avec des plafonds de loyers supérieurs au prix du marché).

- d'autre part, le parc social tend à être réservé aux plus pauvres des plus pauvres renforçant l'isolement des plus démunis et la ghettoïsation de certains territoires.

Nous n'avons pas été convaincus par le Secrétaire d'Etat au logement, M. Apparou, lors de son dernier passage à Lyon.

Le système de financement du logement social fait l'objet d'attaques très sérieuses de la part de l'Etat. La plus grave est l'augmentation de la part captée par les banques, à des fins d'intérêts particuliers de l'épargne collectée par le livret A (part qui s'élève déjà à 30 % d'environ 140 M€).

D'autre part, la péréquation prévue entre les régions crée un système de financement en réalité inéquitable, car uniquement appuyé sur la redistribution des loyers des familles modestes et pas sur les impôts relevés auprès de familles plus aisées.

M. LE MAIRE : Madame Bonniel-Chalier, vous avez dépassé votre temps de parole !

Mme BONNIEL-CHALIER Pascale : Je prends un peu du temps que M. Broliquier a dépassé tout à l'heure, mais je vais en terminer.

M. LE MAIRE : Pas du tout, M. Broliquier était dans les temps !

Mme BONNIEL-CHALIER Pascale : Vérifiez et vous verrez qu'il a très largement dépassé le temps de parole qui lui était imparti !

La France a mis en place un système de financement du logement social qui combine efficacité économique et justice sociale. L'épargne populaire permet de construire des logements à faibles loyers. En retour, les loyers permettent de rémunérer les épargnants avec une certitude d'autant plus élevée que les loyers sont raisonnables. Les travaux réalisés par les organismes HLM génèrent une activité pour les entreprises. Ce système, qui s'équilibre économiquement, contribue à la réalisation du droit au logement, à réduire la spéculation, à l'autonomie par rapport aux marchés financiers, à l'activité économique locale. Il est tellement performant que lors de la crise financière de 2008, ce sont les investisseurs privés qui ont demandé aux bailleurs HLM de racheter les opérations « Scellier » qui ne trouvaient plus preneurs.

Ce système, plutôt que d'être remis en cause, mériterait au contraire d'être conforté et étendu. Conforté pour la production de logement social et étendu en favorisant l'émergence de produits bancaires permettant la production de logements privés à loyers réduits.

Les politiques locales du logement, Monsieur le Maire, et leurs bons résultats qui sont aussi les vôtres, doivent être les laboratoires pour un changement radical de la politique nationale en 2012 et notre Groupe espère contribuer à ce changement le moment venu.

Nous voterons ce rapport avec engagement et détermination.

Mme PERRIN-GILBERT Nathalie, Maire du 1er arrondissement : Monsieur le Maire, chers Collègues, cette délibération vise à nous mettre en conformité avec les attendus de la loi en matière de logement social.

Cette délibération, à votre demande, Monsieur le Maire, et sous l'impulsion de M. Louis Lévêque, situe les objectifs en matière de production de logement social d'ici la fin des années 2013-2014.

Parce que vous souhaitez que notre ville reste accessible au plus grand nombre, vous avez décidé d'accélérer la production de logement social. Ainsi notre objectif de production passe à 1.500 logements sociaux par an au lieu de 1.000 précédemment, avec au moins trois avantages.

D'une part cet effort de production nous permettra d'atteindre les 20 % de logements sociaux fixés par la loi dès 2014, soit 6 ans avant l'objectif fixé pour 2020.

D'autre part, cet effort nous permettra de mieux répondre à la demande de très nombreux concitoyens car il faut rappeler effectivement que le logement social s'adresse tout aussi bien aujourd'hui aux ménages à revenus modestes, qu'aux classes moyennes, qu'aux personnes retraitées, qu'aux jeunes qu'ils soient travailleurs, apprentis ou étudiants

Enfin, cette augmentation du logement social, c'est aussi soutenir les entreprises locales du bâtiment et vous savez qu'un logement construit équivaut à un, voire un et demi emploi, Monsieur le Maire.

Evidemment cette délibération et cette décision d'accélérer la production ont de fortes implications budgétaires. Tout choix se paie et Louis Lévêque l'a dit tout à l'heure : ce sont 5 millions d'euros supplémentaires par an que vous avez décidé d'injecter au budget de la ville, déjà conséquent en matière de logement social.

Monsieur le Maire, entre « le dire » et « le faire », vous avez choisi, fidèle en cela à votre méthode, « le faire ». Cette délibération en est la preuve.

Alors, parce que nos Collègues qui siègent ici sur les rangs de l'Opposition mais qui font partie de la Majorité du Gouvernement, ont beaucoup dit tout à l'heure, aussi bien à l'occasion de ce rapport qu'en Commission générale, alors je leur demande, je vous demande Mesdames et Messieurs, de nous aider « à faire ».

Et pour nous aider à faire, je vous demande d'attirer l'attention de l'actuel Secrétaire d'Etat au logement sur un ou deux détails.

Premièrement, pour nous aider à faire, il faudrait que l'Etat revoie son effort en matière de financement de construction de logement social. Avant le Gouvernement actuel, l'Etat finançait chaque logement social de type PLUS (c'est-à-dire un logement social classique, pas très social) à hauteur de 8 000 €. 8 000 € pour créer un logement social. Vous savez à quelle hauteur il le finance aujourd'hui ce logement, Monsieur Havard ? A 800 €. L'aide de l'Etat est passée de 8 000 € à 800 €. Cela veut dire que pendant que notre Collectivité multiplie par 4 son effort pour le logement social, l'Etat a diminué son aide par 10.

L'idée, Monsieur Havard, c'est que l'Etat donne de l'argent aujourd'hui sur le logement social parce qu'alors qu'il finance à hauteur de 800 € la construction de logement social, il perçoit la TVA (la TVA est à 5,5 %), soit 6 000 € sur ce même logement. Donc vous vous rendez compte que chaque logement social construit aujourd'hui rapporte à l'Etat 5 200 €. Il serait intéressant de voir avec le Gouvernement actuel où vont ces rentrées fiscales qui émanent du logement social.

Dans les 37 milliards, ce n'est pas seulement la politique de logement social, c'est la politique du logement et y compris dans les 37 milliards, vous avez les non rentrées fiscales, dues au Scellier, vous savez, ce n'est pas vraiment du logement social. Quand on tape « Scellier » sur internet, on met avant tout « *comment réduire vos impôts* », « *comment ne pas payer vos impôts* », « *investissez dans le Scellier* ». Vous savez que le Scellier aujourd'hui bénéficie à peine à 20 % de nos concitoyens alors que le logement social, c'est 60 % de nos concitoyens. Voilà aujourd'hui les choix budgétaires du Gouvernement. Voilà ce qu'il y a dans les 37 milliards. La réalité est qu'auparavant, en 2008, le budget consacré au logement social à strictement parler, était de 800 millions d'euros. Aujourd'hui, il est de moins de 500 millions d'euros en matière d'aide à la pierre. Voilà les choix budgétaires du Gouvernement actuel.

Un dernier chiffre : le Gouvernement a pris la décision, en catimini, la veille de Noël, de rendre non rétroactives les aides au logement. Auparavant, un allocataire pouvait bénéficier d'un effet rétroactif de trois mois dans l'attribution des aides au logement. Cette rétroactivité, depuis le 1^{er} janvier 2011, n'est plus possible. C'est une circulaire qui est tombée avant Noël, sans discussion, sans information et c'est une belle surprise pour tous les allocataires. C'est 240 millions d'euros d'économie réalisée sur le dos des allocataires.

Moi, ce que je propose, Monsieur Collomb, c'est qu'on demande à nos parlementaires de la Majorité du Gouvernement actuel, de veiller à ce que ces 240 millions d'euros « grappinés » sur le dos des gens qui ont besoin de l'aide de l'Etat, nous aident à financer l'ambition de nos PLH.

(Applaudissements.)

M. LE MAIRE : Je dois 3 minutes de temps de parole supplémentaire à l'Opposition. Si vous voulez bien, nous avons calculé que nous allons terminer vers 9 heures du soir, si chacun respecte ses temps. Donc si chacun prend 2 minutes supplémentaires sur 3 minutes qu'il a demandé, on va terminer vers 11 heures du soir. Donc on va essayer d'être dans les temps. A partir de maintenant, je vais un peu couper la parole, si vous le permettez.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : Deux mots. D'abord, pour me féliciter de ce qu'ont dit l'ensemble des Groupes sur le vote positif par rapport au passage de 1 000 à 1 500 logements sociaux par an et pour

moi, c'est l'essentiel. C'est-à-dire que je souhaite que le logement social ne soit pas l'objet de querelles politiciennes mais qu'on soit bien dans le consensus tel qu'il a été travaillé au niveau de la Communauté urbaine qui fait qu'on a un Programme Local de l'Habitat qui est adopté à l'unanimité des Conseillers. Donc je suis très satisfait que chacun partage cet engagement de 1 500 logements sociaux par an pour la ville de Lyon.

Je veux préciser pour M. Havard que nous ne sommes pas dans le cadre d'une révision du PLH mais dans une simple mise en conformité. La révision du PLH doit être finalisée pour 2013 et son intégration dans le PLU. Les travaux de cette révision commenceront avec le Grand Lyon en 2011.

Evidemment, l'intervention que j'ai faite n'avait pas pour objectif de balayer l'ensemble de la politique de l'habitat mais simplement de proposer cet accroissement de l'objectif de logement social puisque c'est là-dessus que portait la loi. Par contre, évidemment, nous travaillons sur l'ensemble de la chaîne du logement. Le premier exemple que je peux donner c'est dans la ZAC 2 du Confluent, il y aura 30 % de logements sociaux PLUS, PLAI et 20 % de logements intermédiaires, accession sociale et PLS. Donc c'est quelque chose sur lequel nous travaillons puisqu'effectivement, il y a un enjeu autour du développement de logements pour les catégories intermédiaires.

D'autre part, nous ne travaillons pas la question d'équilibre à la maille de l'arrondissement évidemment mais bien à la maille plus fine des IRIS, c'est-à-dire des sous quartiers permettant d'avoir des équilibres et de travailler ces équilibres de manière beaucoup plus fine comme vous l'évoquiez.

Enfin, un dernier point, aujourd'hui, vous évoquez l'ANAH et le conventionnement de logement. Simplement, les dernières orientations de l'ANAH tournent le dos à l'aide aux propriétaires bailleurs pour la recentrer sur les propriétaires occupants. Donc le conventionnement des logements n'est plus aujourd'hui une priorité de l'ANAH et avec, si vous me le permettez quand même, une vérité, c'est qu'aujourd'hui, l'ANAH n'est plus financée par le budget de l'Etat, elle est financée par le 1 %, par les collecteurs.

Voilà les quelques précisions que je souhaitais apporter.

M. LE MAIRE : Je veux simplement rappeler en deux mots que la politique du logement est une des politiques prioritaires du Grand Lyon. Nous sommes passés, depuis 2001, de 10 millions d'euros à 87,2 millions d'euros exactement. Cela s'est traduit par le fait que sur le cœur de l'agglomération, on va dire Lyon et Villeurbanne, on a vu la proportion de logements sociaux croître alors même d'ailleurs que l'ensemble du logement se développait. Sur l'Ouest lyonnais, on a vu monter le pourcentage de logements sociaux et conformément à ce que nous disons, sur l'Est de l'agglomération lyonnaise, on a vu le logement privé ré-

augmenter par rapport à la part de logement social. Et ça, évidemment, c'est fondamental pour le rééquilibrage de l'agglomération.

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

(Adopté.)