

2013/6098 - Aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf - Modalités d'attribution de subventions complémentaires au Grand Lyon pour les primo accédants à la propriété et réservation d'une enveloppe financière pour l'année 2014. Vote de l'opération de subvention 60059004 « Aide à la primo accession pour le logement » et affectation d'une partie de l'AP 2009-1, programme 00016 (Direction de l'Aménagement Urbain) (BMO du 09/12/2013, p. 2627)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Monsieur le Maire, chers Collègues, permettez-moi de présenter globalement les quatre délibérations qu'il me revient de rapporter (trois avec demande d'intervention et une sans demande d'intervention), et dire quelques mots sur celle que Gilles Buna rapportera ultérieurement.

Ces cinq délibérations reflètent assez bien l'ensemble de la politique de l'habitat que nous avons conduite depuis 2001, en cohérence et en synergie avec le Grand Lyon.

D'abord avec une vision et une intervention sur l'ensemble de la chaîne du logement, tant du parc privé, que du parc social, avec une volonté de développement global de l'offre de logements, et en particulier dans le parc locatif social, où s'exprime la demande la plus forte (25.000 ménages demandeurs à Lyon, je le rappelle).

Une production que nous avons voulu équilibrée, avec les opérations de Renouvellement Urbain de la Duchère et de Mermoz, en développant une offre de logements en accession à la propriété ou en locatif libre dans ces quartiers et en priorisant la production de logement social dans les quartiers et arrondissements qui ne comptaient que peu ou pas de logement social.

Ainsi, entre le 1^{er} janvier 2001 et le 1^{er} janvier 2012, nous sommes passé de 233.714 résidences principales, à 254.869, soit 21.155 résidences principales supplémentaires et sur la même période pour le logement social, de 41.409 logements sociaux à 49.100, soit +7.691 logements (+18,57 % sur le stock).

Et un taux SRU (c'est-à-dire nombre de logements sociaux/nombre de résidences principales) qui est passé à Lyon de 17,72 % à 19,26 % -Richard Brumm le rappelait tout à l'heure-, avec une progression la plus forte de ce taux dans le 2^e (de 7,4 % à 10,47 %, soit +3 points) et le 6^e arrondissement (de 7,26 % à 10,19 %, soit 2,93 points en plus) et une réduction de ce taux dans le 8^e et le 9^e arrondissements (de 34,95 % à 24,82 %, -0,12 % dans le 8^e et de 36,62 % à 33,85 %, soit -2,73 points dans le 9^e).

Des résultats obtenus pour la construction neuve : grâce à la programmation logement sur les fonciers maîtrisés dans les ZAC ou dans les grands tènements ; grâce aux secteurs de mixité sociale dans toutes les constructions neuves avec la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement des promoteurs aux bailleurs sociaux et par l'acquisition d'immeubles anciens dans les secteurs fortement urbanisés comme dans le 1^{er} arrondissement, où 97 % de la production de logement social s'est faite par acquisition/amélioration, en particulier avec le système des baux emphytéotiques du Grand Lyon.

La délibération 2013/6100 illustre mon propos, puisqu'elle porte sur la participation financière de la Ville de Lyon à la production de logement social pour neuf opérations (102 PLUS, 28 PLAI, 150 PLS), quatre opérations en Acquisition Amélioration, quatre en VEFA, une résidence étudiante en Maîtrise d'Ouvrage directe, pour un montant de 674.989 € de subventions.

Ce qui porte l'enveloppe délibérée pour le financement du logement social par la Ville de Lyon à 21,75 M€ depuis le début du mandat.

Le développement global de l'offre de logement a été rendu possible :

- par une politique volontariste d'urbanisme portée par Gilles Buna à Lyon et au Grand Lyon, avec une relance des opérations d'urbanisme depuis 2001, à travers ZAC, PUP, etc... : 19 opérations sur la Ville de Lyon représentant près d'un million de mètres carrés de SHON ou de surfaces planchées et plus de 14.000 logements ;

- et ponctuellement, au titre de la politique du logement du Grand Lyon, par un soutien aux accédants à la propriété : hier l'abondement du Pass foncier par le Grand Lyon et aujourd'hui le plan 3A, qui vise à favoriser l'accession à la propriété des ménages sous plafond de ressources PTZ, dans l'objectif de compenser la baisse des ventes de logements aux investisseurs, par la vente aux primo-accédants occupants.

Avec la délibération 2013/6098, la Ville de Lyon vient en complément du Plan 3A du Grand Lyon, en attribuant une subvention de 2.000 € aux ménages sous plafond PTZ, sortant du parc locatif social, pour fluidifier le parcours résidentiel et ayant au moins un enfant, pour limiter le départ des familles en grande périphérie, et sur des logements dont le prix de vente n'excède pas 3.200 € TTC/m².

L'intervention sur le parc privé, c'est aussi le soutien de la Ville et du Grand Lyon, à la réhabilitation de l'habitat, avec l'objectif du maintien d'une vocation sociale avec le conventionnement. Depuis

2001, ce sont 16 opérations (OPAH, PIG, Plan de Sauvegarde), qui ont été conduites sur la Ville de Lyon. Près de 5.000 logements privés réhabilités et 500 logements à loyers maîtrisés créés, pour 4 M€ de subventions de la Ville de Lyon, avec pour effet, alliée à la taxe sur la vacance, une baisse de la vacance des logements de plus de deux ans de 59 % (on est passé de 15.390 logements vacants de plus de deux ans en 1999, à 6.332 en 2011).

Une action qui s'est recentrée depuis 2001 sur la partie la plus dégradée du parc privé, en particulier depuis le plan de lutte contre l'habitat indigne. Une action qui s'étend aujourd'hui à la rénovation thermique des copropriétés, en lien avec la Plan Climat du Grand Lyon : c'est l'objet de la délibération 2013/6101 sur l'éco-rénovation du quartier Sainte-Blandine, que Gilles Buna rapportera. Une opération sur laquelle nous devons être attentifs aux résultats pour que le volontarisme de l'ambition du BBC rénovation ne fasse pas obstacle à l'engagement massif des copropriétaires.

Enfin, notre politique de l'habitat a visé en permanence à faire vivre le partenariat, à fédérer les énergies de tous les acteurs de l'habitat. Un partenariat sans lequel les opérations de renouvellement urbain de la Duchère et de Mermoz n'auraient pas été possibles, sans lequel les opérations mixtes promoteurs/bailleurs sociaux, n'auraient pas été possibles. Un partenariat public/privé, un partenariat inter-bailleur, inter-réservataire, qui a permis en particulier une qualité de relogement dans les opérations de Renouvellement Urbain où près de 80 % des ménages relogés sont satisfaits. Un partenariat bailleur/services de la Ville et du Grand Lyon, qui a permis une amélioration en continu de la qualité de la gestion sociale et urbaine de proximité.

Ce partenariat s'est conforté dans la Commission Communale du Logement, dans les instances partenariales, en particulier pour traiter des situations prioritaires des demandeurs de logement ou de la question des personnes âgées.

C'est ce que traduisent les deux délibérations 2013/6114 et 2013/6119. La première sur la charte de la Ville de Lyon avec les bailleurs sociaux, sur la prise en compte du vieillissement dans le parc locatif social, une charte travaillée en lien avec notre Collègue Pierre Hémon et l'engagement de la Ville de Lyon dans le Réseau « Ville amie des Aînés ». Une charte qui vise à :

- définir un socle commun d'adaptation des logements pour les personnes âgées et de faire l'inventaire des logements adaptés ;
- favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées pour améliorer le confort de vie des personnes, avec l'engagement de maintenir le reste à charge pour les ménages ;
- développer une offre de services favorisant la vie des personnes âgées dans leur immeuble, sur la base des expériences conduites dans les 5^e, 8^e et 9^e arrondissements.

Cette démarche sera d'abord engagée sur trois territoires : l'ensemble du 5^e, la partie Ouest du 3^e et le secteur Grand Trou/Moulin à Vent dans le 8^e arrondissement.

La seconde délibération actualise le règlement intérieur des ILHA (Instance Locale de l'Habitat et des Attributions) ; instance sous maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon, dont le rôle est d'analyser collectivement les demandes de logement social de l'arrondissement, qui associe le Grand Lyon, la Ville de Lyon, l'arrondissement, dont l'élu préside l'instance, le CCAS, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les associations, les MDR. L'ILHA joue un rôle d'observatoire et de développement d'action partenariale en matière d'habitat.

L'actualisation du règlement intérieur porte sur quatre points :

- les critères d'accès à la commission prioritaire, pour assurer une égalité de traitement des demandeurs à l'échelle de la Ville de Lyon ;
- l'articulation entre les ILHA et les autres dispositifs, pour éviter leur superposition ;
- favoriser les mutations des locataires du parc social dans les programmes neufs, pour libérer des logements accessibles financièrement aux ménages des commissions prioritaires ;
- la mise en place d'une commission bailleur inter-arrondissement, permettant de mieux répondre aux demandeurs et d'éviter la mobilisation multiple de bailleurs.

Ces quatre rapports ont reçu un avis favorable de la Commission.

Et pour terminer puisque je n'aurai plus l'occasion d'intervenir sur l'habitat dans cette enceinte, je veux saluer le travail du Service Habitat, cheville ouvrière d'un bilan que je suis fier d'avoir conduit à vos côtés Monsieur le Maire, même s'il reste beaucoup à faire, comme en témoigne les 25.000 ménages qui restent en attente d'un logement à Lyon.

Je veux aussi remercier tous les partenaires, les acteurs de l'immobilier : promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, entreprises du bâtiment ; les acteurs des politiques de l'habitat, de l'Etat, du Grand Lyon, du Conseil Général, ainsi que les associations engagées sur le droit au logement.

Ce sont l'ensemble de ces acteurs qui font la dynamique de Lyon, son attractivité, sa richesse architecturale, sa vision solidaire.

(Applaudissements.)

M. HAVARD Michel : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, une intervention rapide uniquement sur le dossier de l'aide à la primo-accession pour le logement collectif neuf.

C'est une idée que j'avais eu l'occasion de présenter lors d'une cérémonie de vœux, constatant que beaucoup de ménages lyonnais, compte tenu du prix du mètre carré, ne pouvaient pas accéder à la propriété et que du coup, ces jeunes ménages ne pouvant pas accéder à la propriété, cela créait une sorte de non-mixité sociale à l'intérieur de la ville, puisqu'il est important que les plus modestes, comme les plus riches et au milieu, les classes moyennes -comme on a l'habitude de les appeler-, puissent aussi rester dans la ville.

Alors, vous nous avez présenté un dispositif qui consiste à voter une subvention pour ces primo-accédants : ce n'est pas comme cela que j'avais imaginé personnellement le modèle d'aide -j'aurais l'occasion de revenir dessus plus tard-.

Bien sûr nous voterons sur ce dispositif, mais qui, a priori, produit pour l'instant quelques effets, mais peu : peut-être est-ce la nouveauté ? Peut-être est-ce le montage dans lequel il manque un partenaire, le partenaire bancaire. Et qu'un montage qui associerait la collectivité locale, les promoteurs immobiliers et la banque, permettrait d'avoir un effet levier beaucoup plus important sur l'intérêt que présente cette mesure, rajoutant d'abord un partenaire qui ferait lui-même un effort financier et cela permettrait d'avoir un effet de levier bien plus important. J'aurai l'occasion de le présenter dans le détail prochainement. Merci.

Mme RIVOIRE Françoise, Adjointe : Monsieur le Maire, chers Collègues, nous voulons tout d'abord saluer le travail fait par la Ville de Lyon en matière de logement. Le Plan 3A en est une belle illustration. Nous avons également fait le choix d'un soutien volontariste aux associations engagées contre le mal-logement et nous attendons du Conseil Général et de l'Etat, qui sont compétents en la matière, qu'ils permettent enfin à toutes les personnes actuellement à la rue, de dormir dans des hébergements dignes de ce nom.

Pour revenir sur la délibération, le dispositif primo-accédant est une aide particulièrement bienvenue pour les ménages modestes habitant notre commune. Il va permettre :

- de lutter contre l'étalement urbain et le rejet vers la périphérie des ménages souhaitant devenir propriétaires ;
- de maintenir de la mixité sociale ;
- d'ouvrir la possibilité d'acquisition de logement à des populations pour lesquelles ce projet de vie est entièrement obstrué par le coût de l'immobilier lyonnais.

La corrélation de ce Plan à l'éligibilité au prêt à taux zéro, l'ouverture de l'expérimentation aux bénéficiaires depuis deux ans d'un logement du parc HLM de la Ville, sont de bons indicateurs pour encadrer les demandes qui, j'en suis certaine, vont être nombreuses.

J'ajouterai avant de terminer, que ce dispositif, dont nous souhaitons la pérennité, s'avère être aussi une expérimentation déclinable à d'autres enjeux liés aux problématiques de l'immobilier. Nous pourrions développer un type d'aide similaire, avec les mêmes garanties de retour sur investissement, pour la rénovation thermique de logements anciens sur notre commune. Cela participerait utilement aux objectifs du PCET.

Donc, sur le fond et sur la forme, cette aide aux primo-accédants est une bonne mesure.

M. LE MAIRE : Je rajouterai simplement quelques mots.

Louis Lévêque vient de vous présenter un bilan. Vous voyez que ce bilan, ce ne sont pas simplement des mots, ce ne sont pas simplement des vœux pieux, c'est une réalisation.

Si l'on veut réaliser du logement qui est un domaine relativement difficile et volatile, il convient d'avoir une vision de ce qu'est la production de logements en France et ce qu'il est dans notre agglomération.

Lorsque l'on regarde quelle est la production de logements en France, vous avez une part relativement importante qui est du logement individuel. C'est plutôt dans les zones non urbaines, dans la périphérie des villes. Vous avez du propriétaire occupant. Vous avez du logement social. Mais une part relativement importante et même très importante est celle de l'investissement locatif, c'est-à-dire des gens qui disent : « J'ai un peu d'argent, je vais acheter un appartement et cela me fera un complément de retraite lorsque je quitterai le travail et que j'aurai moins de revenus. ».

Cela suppose que, premièrement, il y ait de la fiabilité. Si vous leur dites que demain, n'importe qui peut venir réquisitionner un logement et l'occuper, ils fuiront totalement et ils n'achèteront plus.

Aujourd'hui les problématiques de la baisse de logement qu'on a au cours des derniers mois, en particulier sur l'agglomération lyonnaise, c'est que grâce aux primes résultant d'un certain nombre de dispositifs, on a du propriétaire occupant, mais il y a une chute de l'investissement locatif relativement significative. C'est pour cela qu'on s'est ouvert au Ministre du logement et qu'on lui a demandé que les prix fixés pour mettre le barème de location sur les logements locatifs privés soit un peu majoré, sinon personne n'investit plus.

Donc, c'est cela qui crée une dynamique. Ensuite à partir de cette dynamique privée, il y a une dynamique sociale. Parce que les logements sociaux dont on vient de vous parler et dont Louis Lévêque vous a dit tout à l'heure qu'ils avaient augmenté sur le stock, de 20 % depuis 2001, en fait théoriquement c'est même plus de 20 % parce qu'il y a un certain nombre que l'on a détruit dans les projets de rénovation urbaine, donc on a construit beaucoup plus, et le stock dont il vous a dit qu'il était augmenté de 20 %, non seulement s'est amélioré quantitativement, mais également qualitativement, parce que ce ne sont plus les logements dégradés que l'on a connus il y a 10 ans.

Je crois que c'est cette logique qui doit être continuée et si, évidemment, on pense plutôt aux maux logés qu'aux prochaines échéances électorales, c'est dans cette voie là qu'il faut poursuivre. Parce que toute voie qui dirait « il faut réquisitionner, tout occuper, etc », conduirait à une catastrophe absolue.

Louis Lévêque vous a dit tout à l'heure qu'on était passé sur l'agglomération de 15 300 logements vides à 6 322. Cela veut dire que cela représente le stock et la rotation. Parce que quand on prend un appartement, en général, entre deux locations, c'est vrai aussi pour les bailleurs sociaux, on le rénove. Et quand on fait une opération d'urbanisme, il y a un certain nombre d'appartements qui restent vides pendant 6 mois, 1 an, 1 an et demi, parce qu'une opération d'urbanisme prend un peu de temps pour se réaliser. On ne claque pas des doigts et dit « tac, demain ce sera construit ». Si pendant ce temps là il y a du squatt partout, il est clair qu'on ne peut plus continuer comme on le fait et que demain on ne pourra plus construire de logements.

Voilà, je mets en garde et c'est pour cela que j'appelle à la responsabilité. C'est bien beau d'agiter les uns et les autres, mais il faut regarder la réalité. Je comprends bien que quand on a 18 ans, on est dans la spontanéité, dans la générosité, dans l'enthousiasme. Mais à un moment donné, quand on est élu, il faut avoir le sens des responsabilités et savoir ce que donnerait telle ou telle conduite à termes.

En tout cas, je tiens à vous dire que ce que nous avons réalisé, c'est ainsi qu'on peut effectivement progresser si l'on souhaite pouvoir résoudre le problème du logement. Tout à l'heure Louis Lévêque disait : « il y a 25 000 personnes qui demandent encore des logements ». Il y en avait 40 000, il y a quelques années. Si vous dites que les 3 800 qui arrivent cette année sont prioritaires pour être logés, les 25 000 en attente peuvent encore attendre des années et des années et c'est comme cela aussi que l'on fabrique du vote extrémiste, parce que ces personnes à un moment donné, sont frustrées.

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