

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3564

Logement social - Engagement triennal de la Ville de Lyon pour la période 2017-2019 au titre de la loi SRU modifiée par la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2017

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 2017

PRESIDENT : M. KEPENEKIAN Georges

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINÉ, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BOUZERDA (pouvoir à M. BRUMM), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT), Mme BURILLON (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. BERNARD (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2017/3564 - LOGEMENT SOCIAL - ENGAGEMENT TRIENNAL DE LA VILLE DE LYON POUR LA PERIODE 2017-2019 AU TITRE DE LA LOI SRU MODIFIEE PAR LA LOI DU 18 JANVIER 2013 SUR LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET LE RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 30 novembre 2017 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

1. Le bilan de la période triennale 2014-2016 de production de logement social

La Ville de Lyon a obligation de réaliser des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarités et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. La cinquième période triennale 2014-2016, qui s'est achevée fin 2016, a fait l'objet d'un bilan transmis par le Préfet.

Le bilan fait apparaître l'évolution du nombre de logements sociaux comptabilisés entre l'inventaire au 1^{er} janvier 2014 et l'inventaire au 1^{er} janvier 2016, en tenant compte de logements financés dans cette période et non décomptés à l'inventaire SRU et retranchant ceux déjà décomptés au titre de la précédente période triennale.

Ainsi, sur les 4 800 logements que la Ville de Lyon s'était fixé comme objectif triennal par délibération du Conseil municipal du 19 Décembre 2014, **ce sont 5 772 logements qui peuvent être décomptés sur la période 2014-2016, soit un taux de réalisation de 120,25 % de l'objectif.** La Ville de Lyon dépasse donc pour la cinquième période consécutive les objectifs fixés.

En effet et pour mémoire, la Ville de Lyon a jusqu'à lors toujours dépassé les objectifs fixés par l'Etat :

Période triennale	Objectif réglementaire fixé par l'Etat	Objectif triennal fixé par la Ville de Lyon	Décompte réalisé par la Ville de Lyon	% de l'objectif réglementaire
2002-2004	834	1 200	3 889	466 %
2005-2007	666	1 500	2 310	347 %
2008-2010	580	3 000	5 603	966 %
2011-2013	3 650	4 500	5 972	163 %

Entre 2001 et 2016, le parc de logements sociaux sur le territoire de la Ville de Lyon a augmenté de 12 174 logements sociaux SRU. Le taux SRU est ainsi passé de 17,72 % au 1^{er} janvier 2001 à **20,18 % au 1^{er} janvier 2016, soit 53 583 logements.** Sur cette période, les taux ont progressé le plus dans les 2^e, 6^e et 7^e arrondissements et régressé dans le 9^e arrondissement, résultats de l'effort de rééquilibrage de la production à l'échelle du territoire de la ville et des opérations de renouvellement urbain. Le 8^e arrondissement connaît une

stagnation de son taux, la forte dynamique immobilière du secteur contrebalançant les effets des opérations de renouvellement urbain.

2. L'engagement triennal 2017-2019 : maintenir une production de logement social élevée pour anticiper les prochaines échéances et répondre à la demande croissante

La loi SRU a été modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social, dont le principal élément est le relèvement du taux minimal de logements locatifs sociaux de 20 à 25 % pour les zones tendues.

S'agissant du nouvel engagement triennal 2017-2019, l'évolution législative portée par la loi Duflot consiste à ce que celui-ci ne soit pas inférieur à 33 % du déficit en logements locatifs sociaux. Pour rappel, cette loi fixe comme objectifs pour les périodes triennales :

- 2014-2016 : 25 % du déficit de logement social au 1^{er} janvier 2013 ;
- **2017-2019 : 33 % du déficit au 1^{er} janvier 2016 ;**
- 2020-2022 : 50 % du déficit au 1^{er} janvier 2019 ;
- 2023-2025 : 100 % du déficit au 1^{er} janvier 2022.

Pour 2017-2019, cette contrainte s'approche de l'engagement actuel pour la Ville de Lyon puisque, réaliser 33 % du déficit (soit 12 805 logements manquants pour être à 25 %), représente un engagement de 4 268 logements, inférieurs aux 4 800 logements de son engagement actuel.

La Ville va devoir s'engager pour les trois prochaines années a minima sur l'objectif théorique fixé par la loi, soit 4 268 logements.

Parallèlement à l'augmentation du rythme de rattrapage, le développement de l'offre locative sociale doit être cohérent avec les besoins du marché de l'habitat. Ainsi, la loi a prévu de garantir la diversité des logements locatifs sociaux par l'encadrement des typologies de financement (PLUS, PLAI et PLS) et les objectifs de rattrapage notifiés aux communes préciseront cette typologie des logements à produire sur la période triennale :

- la part des PLAI doit être au moins égale à 30 % ;
- la part des PLUS doit être proche de 40 % ;
- la part des PLS ne peut être supérieure à 30 %.

A partir des indicateurs de croissance des résidences principales et des logements sociaux sur les années 2001-2016, des opérations d'urbanisme lancées et à venir et de l'attractivité du territoire de la Ville de Lyon, **il vous est proposé un engagement triennal fixant un objectif de 1 600 logements sociaux par an pour la période 2017-2019, soit un total de 4 800 logements.**

Dans la continuité des efforts consentis par la Ville, ce nouvel engagement triennal permettra de répondre à la demande croissante de logements (environ **22 500 demandeurs pour l'année 2016**), la tension pour l'accès au logement des plus défavorisés ne faiblissant pas, malgré la production élevée de ces dernières années. En effet, pour l'année 2016, **la pression de la demande s'élevait en moyenne sur la Ville de Lyon à 6,5 demandes pour 1 offre** (données de l'Association du Fichier Commun du Rhône).

Cet engagement s'appuie sur des outils et des politiques mis en œuvre en lien avec la Métropole de Lyon qui ont, sur les périodes précédentes, montré leur efficacité.

Sont mobilisés, les outils du Plan Local d'Urbanisme : emplacements réservés sur des parcelles pour les dédier au logement social, SMS (secteurs de mixité sociale) imposant un pourcentage de logements sociaux dans chaque permis de construire délivré, dès lors que la surface de l'immeuble est supérieure à 1 500 m² de surface hors œuvre nette, imposition dans les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) ou les grands tènements, d'un pourcentage de logement social (de 20 à 30 %). Le futur PLU-H confortera les outils existants.

La politique foncière est également au cœur du dispositif de la production de logement : droit de préemption, acquisitions amiables et enveloppe budgétaire du Grand Lyon permettant de capter des immeubles ou des lots et les donner à bail emphytéotique à des bailleurs sociaux.

L'efficacité de ces outils et de la politique en faveur de l'habitat social est évidemment permise par les financements spécifiques de la Ville de Lyon dédiés à la production du logement social, mis en place par la délibération cadre du 20 novembre 2006.

Vu l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;

Vu l'article 15 de la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu les articles L 302-5 à L 302-9-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du Conseil des 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements ;

Où l'avis de la commission urbanisme - logement - cadre de vie - environnement - politique de la ville - déplacements - sécurité - voirie ;

DELIBERE

L'objectif de logements sociaux à produire pour la période triennale 2017-2019, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, est fixé à 4 800 logements pour le territoire de la ville de Lyon.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Michel LE FAOU