



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/420

Logement social - engagement triennal de la Ville de Lyon pour la période 2020-2022, 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. MICHAUD Raphaël

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2020

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 28 DECEMBRE 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 31 DECEMBRE 2020

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme HENOCQUE Audrey

PRESENTS : M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, M. BLANCHARD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEGER (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BLANC (pouvoir à M. DUVERNOIS), Mme GEORGEL (pouvoir à Mme FRÉRY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2020/420 - LOGEMENT SOCIAL - ENGAGEMENT TRIENNAL DE LA VILLE DE LYON POUR LA PERIODE 2020-2022, 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 9 décembre 2020 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

I. Le bilan de la période triennale 2017-2019 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 renforcée par la loi n° 2013-61 du 18 Janvier 2013, dite loi Duflot, dont le principal élément est le relèvement du taux minimal de logements locatifs sociaux de 20 à 25% pour les zones tendues.

La loi fixe comme objectif pour chaque période triennale la réalisation d'un pourcentage minimal de logement social calculé sur le déficit constaté :

- 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.

Au 1^{er} janvier 2016, le nombre de logements sociaux s'élevait à 53 583 logements sociaux pour un taux SRU de 20,18%, soit un déficit de 12 805 logements sociaux à cette date. L'objectif réglementaire fixé par le Préfet était ainsi de 4 225 logements sur la période 2017-2019. Cependant, le Conseil municipal par délibération en date du 20 décembre 2017 s'est engagé à réaliser 4800 logements, soit 1600 logements par an.

Cette deuxième période triennale 2017-2019, qui s'est achevée fin 2019, a fait l'objet d'un bilan quantitatif mais aussi pour la première fois qualitatif.

Le bilan quantitatif fait apparaître l'évolution du nombre de logements sociaux comptabilisés entre l'inventaire au 1^{er} janvier 2017 et l'inventaire au 1^{er} janvier 2019, 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 l'objectif triennal de 4 800 logements fixé par la ville, 4 976 logements peuvent être décomptés sur la période 2017-2019, soit un taux de réalisation de 118% de l'objectif réglementaire. La Ville de Lyon dépasse donc pour la deuxième période consécutive 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
2014-2016	4 800*	4 800	5 772	120 %
2017-2019	4 225	4 800	4 976	118 %

* Mutualisation des objectifs triennaux à l'échelle du Grand Lyon

Pour la première fois, le bilan triennal a comporté un volet qualitatif. Les logements agréés sur la période donnée devaient respecter la répartition suivante :

- 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 %.

Les résultats du bilan qualitatif se résument comme suit :

	Objectif qualitatif	Réalisés	Report	Résultats bilan triennal	Ratios du bilan
30% min PLAI	≥ 1 268	1 465	197	1 268	30,0%
30% max PLS	≤ 1 267	2 019	420	1 599	37,8%

La Ville a atteint ses objectifs qualitatifs en termes de production de logements PLAI. De nombreuses résidences sociales financées en PLAI ont notamment été agréées sur cette période.

La part de logements financés en PLS est supérieure à l'objectif fixé par l'Etat. Cela s'explique par le fait qu'outre une production de logement social équilibrée, la Ville doit répondre à un autre objectif de l'Etat : produire du logement social étudiant. En effet, les nouvelles opérations de construction destinées à loger des étudiants sont exclusivement financées par des PLS en logements ordinaires autonomes. La délibération n° 2018-2908 du Conseil de la Métropole de Lyon du 9 juillet 2018 précise : « au niveau national ; l'engagement a été pris de réaliser 40 000 places nouvelles pour le logement étudiant entre 2013 et 2017. À l'échelle de l'Académie de Lyon, le plan 40 000 s'est traduit par un objectif de création de 4 300 places, dont 4 000 places pour le territoire de la Métropole.» Sachant que la Ville de Lyon représente à elle seule 40% de la programmation de logements sociaux de la Métropole de Lyon, de nombreux projets de logements étudiants sont réalisés sur le territoire de la Ville.

En ne comptabilisant pas les PLS étudiants, la part PLS s'établit à 22,1% soit dans le respect de l'objectif fixé par le Préfet.

Au vu de ces éléments, la Ville de Lyon, ayant atteint son objectif quantitatif et la part de PLAI imposée, n'est pas considérée par le Préfet comme carencée au titre de la loi SRU.

II. L'engagement triennal 2020 – 2022 : maintenir une production de logement social élevée pour anticiper les prochaines échéances et répondre à la demande croissante

Entre 2001 et 2019, le parc de logements sociaux sur le territoire de la Ville de Lyon a augmenté de 17 105 logements sociaux SRU. Le taux SRU est ainsi passé de 17,72% au 1^{er} janvier 2001 à 21,55% au 1^{er} janvier 2019, soit 58 514 logements. Sur cette période, les taux ont progressé le plus dans les 2^{ème} et 7^{ème} arrondissements et régressé dans le 9^{ème}

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^{ème} arrondissement connaît une stagnation de son taux, la forte dynamique immobilière du secteur contrebalançant les effets des opérations de renouvellement urbain.

Pour 2020-2022, l'objectif triennal s'approche de l'engagement actuel pour la Ville de Lyon puisque, réaliser 50% du déficit (soit 9 353 logements manquants pour atteindre 25%), représente un engagement de 4 677 logements. La Ville de Lyon s'engage à minima sur l'objectif théorique fixé par la loi, soit 4 677 logements sur la période 2020-2022, soit 1559 logements par an.

Sur cette période, les objectifs qualitatifs sont reconduits sur la production chiffrée de 1 559 logements par an, la Ville de Lyon devra donc produire a minima 30% de PLAI et 30% maximum de PLS.

A partir des indicateurs de croissance des résidences principales et des logements sociaux sur les années 2001-2019, 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 2 000 logements sociaux par an pour la période 2020-2022, soit un total de 6 000 logements.

Dans la continuité des efforts de la Ville, ce nouvel engagement triennal permettra de répondre à la demande croissante de logements (près de 30 000 demandeurs pour l'année 2019), la tension pour l'accès au logement des plus défavorisés ne faiblissant pas, malgré la production élevée de ces dernières années. Au 31 décembre 2019, la pression de la demande s'élevait en moyenne sur la Ville de Lyon à 9,6 demandes pour une 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 :

1 - les outils du plan local d'urbanisme et de l'habitat : 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 1 000 m² de surface de plancher ; imposition dans les ZAC (zones d'aménagement concerté) ou les grands tenements d'un pourcentage de logement social (de 25 à 35%) ;

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

Les financements spécifiques de la Ville de Lyon dédiés à la production du logement social garantissent l'efficacité de ces outils et de la politique en faveur de l'habitat social.

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 - Nature en ville - Sécurité ;

DELIBERE

L'objectif de logements sociaux à produire pour la période triennale 2020-2022, au titre de la loi solidarité et renouvellement urbains, est fixé à 6000 logements pour le territoire de la Ville de Lyon.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire

Grégory DOUCET