

DOSSIER DE PRESSE
Mercredi 3 février 2021

UN LOGEMENT DÉCENT ET ABORDABLE POUR TOUS

L'EXEMPLE DU PROJET POUR L'EX-COLLÈGE SCÈVE

GRANDLYON

Un marché en tension

Le territoire métropolitain a connu ces dernières années une forte progression démographique. En 10 ans la Métropole de Lyon a ainsi accueilli 150 000 habitants supplémentaires. Une attractivité qui n'est pas sans conséquence sur le marché du logement et qui impacte fortement les prix et la capacité d'une grande partie de la population à accéder à un logement abordable dans certains secteurs du territoire.

Les prix s'élevaient en effet en décembre 2020 à 5 638€ dans la Ville de Lyon et 4 574€ dans la Métropole de Lyon (CECIM). Les prix du neuf ont augmenté encore de 3,9% sur la Métropole depuis 1 an et de 18% en 4 ans. Sur la Ville de Lyon, la hausse est de 23% sur les 4 dernières années.

Le loyer médian calculé par l'Observatoire local des loyers (OLL) total est de son côté de 11,8€/m² dans la Métropole de Lyon (12,6€ à Lyon, 12€ à Villeurbanne). Le loyer médian pour les petites surfaces à Lyon et Villeurbanne atteignant même à 16,2€/m².

Une politique volontariste

En 2020, en pleine crise sanitaire, 3 137 logements sociaux ont tout de même été lancés. Même si ce chiffre démontre que les atouts de territoire peuvent permettre de tenir des objectifs élevés, l'offre proposée est encore trop faible pour répondre à la demande, mais surtout ne comprend qu'un pourcentage trop faible de logements très sociaux.

Pour répondre au défi démographique et aux enjeux de l'accession au logement, la Métropole de Lyon a inscrit au cœur de sa programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, qui dédie 518M€ dans le domaine de l'habitat, **l'objectif de produire 6 000 logements sociaux et abordables par an d'ici 2026**, de manière équilibrée sur l'ensemble de la Métropole.

Alors que 11 communes métropolitaines se sont vues imposer par la Préfecture une augmentation des fonds qu'elles dédient au soutien à la production de logements sociaux pour des carences en termes de productions de logements sociaux et très sociaux, il est essentiel que l'ensemble du territoire participe à cet effort de production.

Une situation qui a un vrai impact pour les demandeurs de logements sociaux, qui ne peuvent accéder que trop difficilement au parc social malgré leurs situations. En 2020, sur 70 606 demandes de logements sociaux, seulement 7 443 ont été satisfaites. Une offre qui ne cesse de diminuer depuis 2015 (12 300 demandes satisfaites sur 49 700 effectuées). À noter également que 75% des demandeurs peuvent prétendre à un logement très social (PLAI).

D'autre part **la Métropole s'engage dès 2021 dans une politique de réserves foncières pour le développement de l'offre d'habitat sociale et abordable**

(40M€ au budget 2021, sur les 95M€ dédiés sur cette année pour la politique foncière métropolitaine).

La politique foncière dans le domaine de l'habitat portée par la Métropole de Lyon participera pleinement à la réalisation des objectifs qu'elle s'est fixée en termes de production de logements sociaux, principalement dans les secteurs encore en déficit et où les foncières disponibles sont rares, en développant par exemple une politique d'acquisition d'immeubles lors de cession de ces derniers, notamment sur certains arrondissements de Lyon.

D'une manière générale, la politique foncière métropolitaine permettra :

- d'anticiper des opérations d'urbanisme futures (réserves foncières) de d'accompagner celles en cours,
- de maîtriser les prix du foncier (vente hors des prix du marché),
- de développer différentes politiques publiques dans les axes du mandat : préservation de la ressource en eau et des espaces naturels, foncières agricoles, activités économiques, mobilité, construction de nouveaux équipements.

La politique foncière métropolitaine participera également aux politiques publiques portées par la Métropole de Lyon dans les domaines économiques, de protection d'espaces naturels et paysagers, et permettra d'accompagner la construction de nouveaux équipements.

De nouveaux outils

Au-delà de ces objectifs forts en termes de construction de logements sociaux et abordables la Métropole va se doter de nombreux outils afin de favoriser l'accès à un logement digne sur l'ensemble du territoire. L'encadrement des loyers, la régulation des meublés de tourisme, la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, la forte mobilisation en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville, le soutien au développement de nouvelles formes d'habitat, forment un ensemble de dispositifs qui permettra de construire avec les grandes Lyonnaises et grands Lyonnais un modèle de développement pour la Métropole partagé par tous.

L'Encadrement des loyers

Face un marché en constante tension, dont les prix atteignent des prix très souvent inabordable pour une grande partie de la population, en particulier en hyper centre, la Métropole s'est engagée dès l'été 2020 dans la mise en œuvre de l'encadrement des loyers. Dès la validation par le gouvernement de la candidature de Lyon et de Villeurbanne pour devenir territoires d'expérimentation de ce dispositif, comme l'autorise la loi Elan, il ne sera plus possible de proposer des logements à la location à des prix

dépassant les prix du marché. Cela permettra de réguler le marché dans sa globalité, mais surtout de stopper l'augmentation toujours plus intenable des prix au m² des petites surfaces. Alors que le prix médian est compris entre 12 et 12,6€/m² dans l'hypercentre (Lyon et Villeurbanne), il atteint en effet 16,2€/m² pour les petites surfaces. Une situation qui impacte notamment les plus vulnérables des habitantes et habitants de la Métropole, qu'ils soient étudiants ou personnes seules.

Limitation de la vacance et régulation des meublés de tourisme

Il s'agit également de remettre sur le marché de nombreux logements qui en sont sortis, soit par choix d'investisseurs, soit du fait du phénomène des meublés de tourisme. De nombreux secteurs géographiques sont en effet en tension, avec une offre de logements à la location très faible. La transformation en grand nombre de logements « traditionnels » en meublés de tourisme a eu pour conséquence de soustraire des logements du marché de l'habitat, ce qui contribue à accentuer la tension que connaît le secteur centre sur le marché du logement, que ce soit sur le segment du marché locatif ou de l'accès à la propriété. La réduction du parc d'habitation entre en contradiction avec l'ambition portée

par la Métropole de Lyon de créer les conditions d'un marché immobilier équilibré.

L'objectif est bien de rétablir l'équilibre en faveur des familles, des étudiants, des grandes Lyonnaises et des grands Lyonnais qui souhaitent eux aussi se loger en hypercentre.

Ce qui est en cause c'est la *professionnalisation* de l'activité en hébergement touristique à l'année par des multipropriétaires ou des investisseurs, attirés par des taux de rentabilité qui peuvent être supérieurs au rendement d'un investissement locatif plus classique. L'esprit originel des plateformes de locations entre particuliers permettant aux grandes Lyonnaises et grands Lyonnais de louer leurs logements quelques jours par an n'est pas visé.

Lutte contre l'habitat indigne et insalubre

Le nombre de logements qui peuvent potentiellement être considérés comme indignes sur le territoire métropolitain est estimé à environ 12 000 logements du parc privé, avec une forte concentration des problématiques sur le secteur Centre de l'agglomération (Lyon et Villeurbanne) et dans les centres anciens de certaines communes (ex : Saint-Fons, Givors).

Même si ces situations sont en baisse constante sur le territoire, de nombreux événements dramatiques

ces dernières années (à Marseille ou à Lyon, route de Vienne, ...) rappellent l'urgence d'agir pour les occupants de tels logements. Inscrite dans une démarche partenariale avec la Préfecture, l'ARS, la CAF, les communes et les acteurs du logement, la Métropole doit assurer depuis 2015, en lien avec les communes, la procédure de péril. Elle souhaite renforcer ses dispositifs afin de traiter plus efficacement ces situations dans un objectif de sécurité publique en lien avec les occupants d'immeubles dangereux. Les objectifs sont de :

- Mieux repérer ces logements en s'appuyant sur les actions de la CAF et des communes
- Mener des actions ciblées sur le territoire, avec des interventions pouvant aller jusque dans le diffus, en visant certains logements.
- Développer une politique foncière volontariste (préemption...).

Il s'agit d'organiser également pour ces habitants en situation de précarité des solutions de relogements de qualité en adéquation avec leurs besoins.

À l'aune de l'expérience de certains territoires français, comme à Paris ou Lille, **la Métropole de Lyon dédiera une équipe d'agents métropolitains assermentés au contrôle de ces dispositifs** permettant de réguler les loyers, ou à la lutte contre l'habitat indigne.

Foncière Solidaire du Grand Lyon

Créé le 4 novembre 2019 par 6 membres fondateurs que sont la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Action Logement et la Banque des Territoires, l'Office foncier solidaire métropolitain évolue et a changé de nom le 22 décembre dernier pour devenir *la Foncière solidaire du Grand Lyon – Habiter autrement*. Elle est présidée par Renaud Payre, Barbara Belle assurant les fonctions de directrice de cet organisme. Les villes de Villeurbanne et Lyon ainsi que la FPI région lyonnaise, Habitat & Humanisme Rhône, ABC HLM, ICADE, PROCIVIS Rhône et Vilogia ont dès à présent choisi de rejoindre les 6 membres fondateurs en tant qu'adhérents.

La Foncière solidaire du Grand Lyon a pour objectif d'acheter des terrains sur lesquels des immeubles seront construits, ce qui permettra de dissocier les logements vendus aux ménages et le foncier loué pour une redevance plafonnée à 2€ par mois et par m² habitable.

Ce dispositif permet de diminuer d'environ 50% le coût d'achat du logement pour les ménages accédant et de maîtriser les prix dans la durée, les prix de revente étant encadrés par un Bail Réel Solidaire (BRS).

Cette nouvelle offre d'accession à la propriété s'adressera exclusivement à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt social location-accession (PSLA), et en priorité à des ménages aux ressources inférieures à ces plafonds.

En 2020, la Foncière solidaire du Grand Lyon a engagé 5 opérations sur l'ensemble du territoire métropolitain pour un équivalent de 182 logements en accession durablement abordable.

Répartis entre la ville centre (3 opérations, à Lyon2, Lyon3 et Lyon7) et le reste de l'agglomération (2 opérations à Dardilly et Saint-Romain-au-Mont-d'Or), près de 95 % des projets seront développés au sein d'opérations d'aménagement public.

100% de ces logements proposés à l'achat le seront à un prix inférieur à 3.000 € TTC du m² de surface habitable, avec un horizon des premières livraisons en 2023. Les redevances liées à la location du foncier correspondront en moyenne pour un T4 de 80 m² à 120 € par mois.

La Foncière solidaire du Grand Lyon s'est également fixée des objectifs ambitieux, visant l'offre d'environ 1 000 logements par an sur le territoire d'ici 2025 en s'appuyant sur trois typologies principales d'opérations : les opérations d'aménagement public, les projets développés en diffus par les opérateurs immobiliers et dans le cadre d'opérations de cession de patrimoine (collectivités et État).

Un nouveau projet pour l'ex-collège Scève

Le site de l'ancien collège Maurice Scève, au cœur du quartier de la Croix-Rousse, présente une surface importante et des potentialités intéressantes pour développer un projet urbain qui puisse répondre aux objectifs de la Métropole de Lyon en lien avec la Ville et l'arrondissement. L'objectif est de créer un nouveau lieu de vie accessible au plus grand nombre. Sous le dernier mandat, un projet était porté par un promoteur immobilier avec majoritairement de l'accession à la propriété avec des prix toujours trop élevés. Cet arrondissement a en effet connu une très forte progression des prix de vente ces dernières années, pour s'élever en septembre 2020 à 7 512€/m² SHAB hors stationnement, inabordable pour la plupart des habitantes et habitants, alors que le taux de Logement Locatif Social est de seulement 15,65% sur l'arrondissement.

Ainsi, la Métropole de Lyon s'engage fortement sur ce site qui lui appartient en permettant de déployer un projet de construction d'un peu plus de 9000m², dont 30% de la surface comprendra des activités et équipements en rez-de-chaussée côté rue Thévenet. Un espace public comprenant un belvédère paysager permettra au public d'accéder à une vue très dégagée sur le Rhône, le parc de la Tête d'Or et Lyon Est.

La programmation habitat du projet est exclusivement une offre abordable avec du logement locatif social (LLS) (40% de l'offre) et des logements vendus en Bail Réel Solidaire (BRS) (60% de l'offre). Une variété de *produits logements* qui permettra de maintenir les prix et de diversifier le parc de logement du 4^e arrondissement.

La Métropole de Lyon s'appuiera sur la Foncière Solidaire du Grand Lyon pour porter la partie en accession de cette opération. Avec des prix de vente des logements fixés à 80% du plafond PSLA soit **3 400 €/m² SHAB TTC** (parking inclus), cette offre correspondra à un niveau inférieur de 50% à celui du marché. Les ménages acquéreurs devront également verser une redevance à la Foncière solidaire pendant toute la durée d'occupation d'un montant de 2€/m²/mois.

Un office HLM sera désigné prochainement pour monter ce projet. Il organisera un concours d'architecte, dans l'optique de proposer un projet s'insérant parfaitement dans son environnement urbain, architectural et paysager. Ce projet sera travaillé en lien avec la Ville de Lyon et l'Architecte des Bâtiments de France. Les habitants seront associés pendant tout le processus de cette opération.

Calendrier visé :

- Été 2022 : Permis de construire,
- Livraison 2024.

En attendant les travaux de démolition et de désamiantage ont débuté et sont réalisés par la Métropole. Des opérations exemplaires en termes de réutilisation et de traçage des matériaux.

Service Presse Métropole de Lyon
Nicolas Pérez
nicolas.perez@grandlyon.com
04 26 99 39 51 / 06 67 95 13 59
www.grandlyon.com/presse

Métropole de Lyon

20, rue du Lac
CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03