



Stratégie pour

le logement et l'habitat



VILLE DE
LYON

Édito

Le marché de l'immobilier à Lyon est l'un des plus tendus de France.

Cette tension est notamment le fruit d'un phénomène de métropolisation qui a entraîné une inflation des prix du foncier et de l'immobilier. Si la métropolisation est un phénomène international, il a été renforcé par les politiques locales visant à concentrer sur Lyon les emplois et activités d'enseignement supérieur.

Cette tension a pour conséquence de rendre le logement inaccessible à de nombreuses catégories de population et porte en elle le risque d'une ville excluante, ou à deux vitesses.

Cette stratégie nous permet de réaffirmer notre attachement au logement social et notamment à l'esprit de la loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain. Parce que la loi SRU est le texte fondamental pour notre pacte républicain, véritable outil au service de l'accès au logement des ménages modestes sur l'ensemble de la commune. Notre attachement n'est pas qu'une déclaration d'intention, il se traduit concrètement par l'engagement sans précédent de notre municipalité dans le financement de la production de logement social, dans un contexte où le soutien financier de l'Etat au secteur ne cesse au contraire de diminuer.

La crise immobilière à laquelle notre société fait face ne saurait être le prétexte d'un démantèlement de notre pacte républicain. Si le logement locatif intermédiaire répond aux besoins d'une certaine partie de la classe moyenne, il ne doit pas venir remplacer le logement social. Nous restons aussi très réservés sur certains montages financiers comme l'usufruit locatif social qui échoue à répondre à l'enjeu de pérennisation du logement abordable.

Si à l'échelle française, les transports sont les premiers responsables des émissions de CO2, à l'échelle de notre ville, ce sont les bâtiments. C'est la raison pour laquelle cette stratégie place l'enjeu de l'adaptation de nos logements au changement climatique comme un pilier de l'action municipale. Quand le Gouvernement revoit ses engagements financiers en soutien de la rénovation énergétique à la baisse ou allège les contraintes réglementaires pour lutter contre la précarité énergétique, à Lyon nous nous engageons à réduire notre impact carbone, et ainsi à améliorer le pouvoir de vivre et le confort des Lyonnaises et Lyonnais.

Si le logement est au cœur de notre pacte républicain, c'est qu'avant d'être un bien marchand, c'est un droit fondamental et constitutionnel. L'accès à un logement est d'ailleurs souvent la clé de l'accès aux droits, raison pour laquelle cette stratégie s'inscrit dans l'esprit du Logement d'Abord. Malheureusement, beaucoup restent encore privés de logement et peinent à faire valoir leurs droits. Quand le Gouvernement rogne sur les droits des locataires, en autorisant à la location des appartements de 1,80m de hauteur sous plafond, la Ville et ses arrondissements s'engagent au contraire dans une action renforcée sur le recours aux droits.

Grégory Doucet, Maire de Lyon

Sophia Popoff, adjointe au Maire,
déléguée au logement et renouvellement urbain

Introduction

Les chiffres clés

Population

- Nombre d'habitants à Lyon en 2022 : 527 463
- Nombre de nouveaux ménages entre 2013 et 2019 : 7 910

Caractéristiques du parc

- Nombre de résidences principales : 270 044
- Répartition par typologie :
 - 15 % de T1
 - 25 % de T2
 - 28 % de T3
 - 19 % de T4
 - et 13 % de T5
- Répartition par ancienneté :
 - 16,2 % avant 1919
 - 9 % entre 1919 et 1945
 - 22,4 % entre 1946 et 1970
 - 22,3 % entre 1971 et 1990
 - 23,5 % entre 1991 et 2011
 - 6,7 % entre 2012 et 2020

Prix de l'immobilier

- Prix médian d'un appartement ancien en janvier 2023 : 5 110 €/m²
- Prix médian d'un appartement neuf : 5 224 €/m².
- Loyer médian de 13,00 €/m² en 2023
- Nombre de logements réhabilités entre 2020 et 2023 : 16 565
- Nombre de logements neufs autorisés entre 2020 et 2023 : 10 136

Logement social

- Taux SRU au 1^{er} janvier 2023 : 23.69 %
- Taux SRU au 1^{er} janvier 2023 par arrondissement :
 - 19,71 % dans le 1^{er}
 - 17,85 % dans le 2^e
 - 19,66 % dans le 3^e
 - 16,95 % dans le 4^e
 - 16,94 % dans le 5^e
 - 12,07 % dans le 6^e
 - 22,78 % dans le 7^e
 - 38,93 % dans le 8^e
 - et 37,02 % dans le 9^e
- Déficit de logements sociaux : 3 517 unités
- Nombre de demandes actives de logement social : 34 300
- Taux de pression 1 pour 12,4 en 2022

Mal-logement

- Pourcentage de ménages lyonnais en sur-occupation en 2020 : 6,6 %
- Pourcentage de ménages en précarité énergétique en 2020 : 9 %
- Estimation du nombre de logements indignes sur la Métropole : 11 000.
- Nombre de personnes en situation de sans-abrisme ou d'exclusion par le logement en 2022 sur la Métropole : 25 000 personnes

La Ville de Lyon, à l'image de l'ensemble des grandes villes du pays, connaît depuis plusieurs années une crise profonde qui met en péril l'accès et le maintien dans le logement d'une partie croissante de sa population. La situation actuelle trouve ses racines dans une combinaison de facteurs structurels : rareté des terrains constructibles, spéculation foncière et immobilière. Les niveaux de prix immobiliers rendent aujourd'hui l'achat ou la location inabordable pour de nombreux ménages, particulièrement les plus modestes.

La crise actuelle est également le fruit d'évolutions conjoncturelles, telles que la hausse des taux d'intérêt et le resserrement de l'accès au crédit depuis le début de l'année 2023. Ces évolutions viennent entraver davantage encore les parcours résidentiels. Elles accentuent les déséquilibres existants, notamment par l'encombrement du parc locatif. Elles vont jusqu'à remettre aujourd'hui en cause les modèles économiques des acteurs du logement. Les promoteurs immobiliers lyonnais estiment ainsi à 20% la baisse de leur clientèle, consécutivement à la hausse des taux observée.

Face à cette situation, la Ville de Lyon agit depuis plusieurs années pour lutter contre l'habitat indigne et en faveur du logement social. Dès 2020, la nouvelle municipalité aux côtés de la Métropole a renforcé fortement son engagement pour permettre aux Lyonnais de se loger dignement, à travers diverses mesures parmi lesquelles :

- l'encadrement des loyers,
- la régulation de l'activité des meublés de tourisme,
- la mobilisation de moyens sans précédent pour produire du logement social,
- la mobilisation du patrimoine et du foncier vacant de la Ville pour le logement et l'habitat coopératif ainsi que l'hébergement d'urgence,
- la création d'aides financières à la rénovation du patrimoine des bailleurs sociaux.

Plus récemment, la Ville s'est engagée aux côtés de la Métropole de Lyon dans le déploiement d'un plan d'urgence pour le logement et l'immobilier. À ce jour, 16 opérations lyonnaises ont intégré le plan d'urgence métropolitain. Le sauvetage de ces opérations s'est fait grâce à la mobilisation des collectivités et des acteurs du logement social et intermédiaire.

La Ville s'appuie aussi sur la Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) pour mettre en œuvre ses ambitions en matière de logement social et abordable.

Les diverses actions et mesures mises en place par la Ville en matière d'habitat et de logement forment une stratégie globale volontariste, qui vient notamment décliner localement des politiques métropolitaines en la matière. Ce plan s'inscrit donc dans la continuité des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot), du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) et notamment de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA), Livre blanc de l'habitat de la Métropole et du référentiel Habitat durable de la Métropole.

Cette stratégie pour le logement et l'habitat s'inscrit en complémentarité des politiques municipales menées dans le champ social et de l'hospitalité, via le bouclier social, ou en matière d'hébergement d'urgence ou d'habitat des seniors portés par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Élaboré dans le cadre de séminaires de travail regroupant élus municipaux et d'arrondissement et directions opérationnelles, cette stratégie s'est aussi nourrie des échanges avec les partenaires et parties prenantes du secteur (Métropole de

Lyon, services de l'Etat, fédérations de locataires, associations, bailleurs sociaux et acteurs du secteur immobilier).

La stratégie pour le logement et l'habitat identifie à la fois les actions réalisées, celles en cours de réalisation et enfin celles à déployer pour répondre à trois enjeux :

- Permettre l'accès au logement des ménages modestes et des classes moyennes
- Habiter un logement digne, confortable et à faible impact environnemental
- Favoriser le recours aux droits

AXE 1 : Permettre l'accès au logement pour les ménages modestes et les classes moyennes

Objectif 1 : Franchir les 25% de logements sociaux

Les réserves foncières offrant la possibilité de réaliser de grands projets urbains se font très rares au sein de la ville de Lyon. Pour produire davantage de logement social, une mobilisation des acteurs producteurs de logement est donc nécessaire, notamment dans le « diffus », c'est-à-dire hors zone d'aménagement concertée.

Par ailleurs, les prix du foncier observés à Lyon, couplés à la hausse des prix des matériaux, de l'énergie et du taux du livret A, rendent de plus en plus difficile l'équilibre économique des opérations de logements sociaux. A cette inflation s'ajoutent des décisions de l'Etat grevant les finances des bailleurs : la réduction de loyer de solidarité, qui fait peser sur les bailleurs sociaux la baisse des Aides pour le logement (APL), et la hausse du taux de TVA applicable à la production de logement social.

Enfin, les logements sociaux à l'échelle de la ville ne sont pas répartis de façon équitable. Au niveau des arrondissements, le 8^e et le 9^e sont à plus de 35% quand le 6^e est à moins de 13%.

Taux SRU par arrondissement en 2023 :

Lyon	1 ^{er}	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e	6 ^e	7 ^e	8 ^e	9 ^e
23,69	19,71	17,85	19,66	16,95	16,94	12,07	22,78	38,93	37,02

1. Des moyens financiers sans précédent pour la production du logement social

Pour soutenir les bailleurs sociaux et la production de logement social sur le territoire, la municipalité s'est dotée en 2020, dans le cadre du Plan pluriannuel d'investissements, d'une enveloppe en faveur de la production du logement social d'un montant de 34,5 millions d'euros, contre 23 millions d'euros au mandat précédent. Malgré le contexte budgétaire tendu, cette enveloppe a été sanctuarisée lors du conseil municipal de mars 2024. En juin 2024, la Ville de Lyon aura ainsi délibéré plus de 14 millions d'euros pour soutenir les projets d'offre nouvelle de logements sociaux depuis 2021.

Cette enveloppe d'investissement sans précédent a permis d'engager une révision de fond des barèmes d'aides à la production de logements sociaux, en vigueur depuis plus de 15 ans.

En septembre 2023, le conseil municipal a voté un nouveau barème pour répondre à la crise de la construction, pour mieux financer les opérations gérées directement par les bailleurs sociaux (acquisition-amélioration ou construction) et pour soutenir les surélévations permettant la sobriété foncière. Avec des subventions pour certains projets allant jusqu'à 500 € par m², la Ville de Lyon est la seule ville du territoire à s'engager sur un montant si conséquent.

En complément, pour accompagner des projets particulièrement ambitieux sur le plan environnemental, social ou patrimonial, la Ville de Lyon se réserve la possibilité d'octroyer des subventions exceptionnelles en sus des barèmes délibérés.

Tous les leviers possibles sont déployés afin d'atteindre les objectifs actuels fixés par la loi SRU, à savoir 25 % de logements locatifs sociaux. Face aux délais restant extrêmement élevés et à l'allongement des listes d'attente pour



l'obtention d'un logement social, la Ville ne se contentera pas d'atteindre l'objectif légal, mais poursuivra la mobilisation pour produire un maximum de logements.

2. Mobiliser le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) pour produire plus de logement social

Pour que chaque opération signifiante contribue à la production de logement social, les Secteurs de mixité sociale (SMS) ont été renforcés par la modification n°3 du Plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H). Ainsi, le seuil de déclenchement d'application des SMS a été abaissé de 1 000 m² à 800 m² voire 500 m² dans les secteurs les plus en tension. Les taux ont été augmentés et atteignent jusqu'à 45 % de logement social par opération. Pour les opérations développant plus de 5 000 m², la réalisation de logements en accession sociale avec Bail Réel Solidaire a également été intégrée.

La loi SRU a permis l'instauration d'emplacements réservés au Plan local d'urbanisme et d'habitat pour la création de logements sociaux. Depuis 2020, 40 adresses ont été ou seront ajoutées dans le cadre des modifications 3 et 4 du PLU-H ce qui portera à 77 le nombre d'emplacements réservés. Les fonciers ou les immeubles sont ensuite acquis à l'amiable, par préemption ou déclaration d'utilité publique.

La rareté du foncier dans les arrondissements les moins pourvus en logements sociaux est une réalité. Pour parvenir à développer une offre de logements à destination des plus modestes, la Ville a proposé à la Métropole d'instaurer également des secteurs de mixité sociale dans le bâti existant. Si cette modification est approuvée, à compter de 2025, les projets de réhabilitation d'immeubles existants prévoyant la création de plus de 4 logements devront intégrer une part de logement social. La Ville continuera de développer des emplacements réservés à l'occasion des futures modifications ou révisions du PLU-H.



3. Une répartition plus équilibrée du logement social

La production de logement social et abordable a été renforcée dans les grands projets urbains, par la Métropole et la Ville de Lyon, avec une part de 46 % de logement social et abordable à la Part-Dieu et jusqu'à 60 % à Confluence sur les 1 200 logements restant à construire : 40 % de logement social et 20 % de logement abordable via le Bail Réel Solidaire (BRS).

Pour les quartiers déjà constitués et souvent fortement déficitaires en logement social, la Ville et la métropole mobilisent les outils à leur disposition : la préemption et l'expropriation.

Depuis 2020, 614 logements ont ainsi été acquis, rénovés et mis en location sociale grâce à la mobilisation financière de la Métropole. En cas d'échec de démarches amiables, la création de logements sociaux peut résulter de déclarations d'utilité publique (DUP) permettant l'acquisition par voie d'expropriation. Deux nouvelles DUP multi-sites pour le logement social ont été engagées en 2024 dans le 4^e et le 7^e arrondissement.

Par ailleurs, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, plusieurs quartiers populaires de la commune connaissent d'importantes mutations de leur parc d'habitat. Il s'agit des sites ayant fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en 2020 tels que les

secteurs de Mermoz Sud et Langlet Santy dans le 8^e et La Duchère dans le 9^e.

La recomposition urbaine engagée permet la réalisation de nouvelles constructions assurant une diversification de l'offre d'habitat. Les programmes immobiliers construits sur ces secteurs sont généralement orientés vers l'accession et le locatif privé. Ces chantiers s'accompagnent d'investissements en matière d'équipements publics et de requalification des espaces publics.

Ainsi, le travail de répartition et de diversification du logement social va se poursuivre. Au-delà des projets urbains conventionnés et en cours de réalisation, de nouveaux quartiers vont connaître des opérations d'ampleur comme la Cité Jardin dans le 7^e et le quartier des Etats-Unis dans le 8^e.

La Ville porte également auprès de ses partenaires une diversification de l'offre y compris via la production de logement social neuf en quartier populaire, pour permettre aux personnes qui le souhaitent de rester dans leur quartier mais aussi pour répondre à des besoins spécifiques (logement accessible, résidence sociale adaptée). La Ville soutient aussi la production de logements en accession en Bail Réel Solidaire afin de permettre un parcours résidentiel aux habitants du quartier.

À noter également, depuis 2018, la vente de logements sociaux est une obligation légale. Elle est devenue une nécessité financière pour les bailleurs sociaux, afin de reconstituer des fonds propres.

La Ville, en soutien aux bailleurs du territoire, n'utilisera pas systématiquement son droit de veto à la vente HLM. Cependant, pour que les ventes HLM contribuent et s'inscrivent dans la dynamique des politiques publiques mises en place, et notamment celle d'une meilleure répartition de logement social sur le territoire, la Ville limitera les ventes dans les secteurs les plus déficitaires et les conditionnera à une vente en Bail Réel Solidaire, afin que ces logements restent abordables de manière pérenne.



Objectif 2 : Lutter contre la spéculation immobilière et développer le logement abordable

Fruit de la financiarisation et de la spéculation immobilière, Lyon est, en matière de logement, un des secteurs les plus tendus de France.

Ainsi, les loyers lyonnais ont considérablement augmenté ces dernières années passant d'un prix médian de 11.90 € par m² en 2016 à 13 € par m² en 2022 soit une hausse de 9 % en six ans. Par ailleurs, ces dernières années, de nombreux logements locatifs familiaux sont sortis du marché locatif classique pour être proposés en meublés de tourisme : ainsi, actuellement, 7 587 meublés actifs peuvent être recensés sur Lyon via l'échange de données des plateformes. Enfin, de nouvelles formes de financiarisation se créent, comme le « coliving », forme de colocation avec services, venant bénéficier du flou juridique pour s'affranchir de l'encadrement des loyers.

Ces phénomènes participent à la diminution de l'offre de logements familiaux et abordables disponibles et empêchent les ménages modestes et les classes moyennes, qui participent pourtant au bon fonctionnement et à la vitalité de la cité, de se loger à Lyon.



4. Consolider l'encadrement des loyers

Suite à la sélection par l'Etat de la candidature de la Métropole de Lyon pour expérimenter le dispositif d'encadrement des loyers, ce dernier a été mis en place à Lyon et Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021.

L'objectif de ce dispositif est de réguler le marché locatif. Ainsi, chaque année, un loyer de référence est arrêté par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers. Ce loyer de référence dépend de la typologie du logement, du quartier, et de l'année de construction du logement. Les propriétaires ne peuvent appliquer un loyer supérieur à 20 % de ce loyer de référence.

Les premiers retours sur les deux premières années d'expérimentation indiquent une stabilisation du montant des loyers sur certaines typologies, une baisse de l'écart à la relocation et une moindre dispersion des loyers.

La Ville est engagée aux côtés de la Métropole pour continuer à faire connaître le dispositif et à le faire respecter, notamment à travers des opérations de communication à destination des locataires, des propriétaires et des professionnels. Elle participe par ailleurs aux actions de plaidoyer pour la pérennisation de cet outil - aujourd'hui toujours sous statut d'expérimentation - et pour un meilleur encadrement du « complément de loyer » dont les contours juridiques flous limitent l'efficacité du dispositif. Le plaidoyer vise également à obtenir une simplification des dispositifs de recours.

5. Réguler le développement des meublés de tourisme de courte durée

La Ville et la Métropole ont décidé de renforcer les conditions de création de nouveaux meublés, via le règlement de changement d'usage. Ainsi, depuis juin 2022, dans l'hypercentre tout changement d'usage d'un logement vers un meublé est conditionné à la création d'une surface équivalente de logement. Cette compensation permet de garantir le maintien du nombre de logements disponibles à la location. Hors hypercentre, une obligation de compensation est exigée à partir de 35 m² dès le premier logement pour les personnes morales et dès le second logement pour les personnes physiques.

Ainsi, en 2023, en secteur hypercentre, seuls trois meublés touristiques ont été autorisés, tous avec compensation.

La Ville est en charge du contrôle de la mise en œuvre de ce règlement métropolitain. Pour ce faire, elle se base à la fois sur des signalements et sur les données partagées par les plateformes. La consolidation des données 2022 de 17 plateformes a notamment permis de mettre en demeure les propriétaires louant leur résidence principale plus de 120 jours par an sans autorisation. Depuis 2020, 125 enquêtes conduites par l'unité changements d'usage ont donné lieu à des mises en demeure. 62 d'entre elles ont conduit à des régularisations (autorisation de changement d'usage ou retour à l'habitation).

La Ville a participé à la consolidation du cadre législatif en matière de partage de données, en participant à l'expérimentation du Ministère de l'économie en la matière. Un autre levier, celui-ci fiscal, a été mobilisé en 2022 pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale : la majoration de cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale a été portée de 20 % à 60 %.

Par ailleurs, l'activité de contrôle du respect du règlement va être renforcée. Une réflexion s'initie pour définir des modalités de vérification du retour des meublés



autorisés à partir de 2018. En effet, l'autorisation est attribuée pour une durée de 9 ans non renouvelable. Il conviendra donc de s'assurer de la sortie de ces logements des plateformes de meublés et d'observer leur devenir.

La Ville a également demandé en 2022 à la Métropole la suppression de l'exonération de Cotisation foncière de l'entreprise (CFE) aujourd'hui en vigueur pour les meublés de tourisme. Cette suppression devrait être actée par la métropole en 2024.

Enfin, la Ville contribue au travail législatif en cours sur une plus grande régulation de l'activité de meublés de tourisme, et plaide en faveur de la fin de la niche fiscale ou encore de la limitation par les Maires du nombre de nuitées autorisées.

6. Lutter contre la financiarisation du logement

Le « coliving » n'est pas un produit défini par la loi. Le coliving s'apparente à une colocation où chaque occupant possède un bail séparé, avec mise en commun d'espaces et de certains services (dont la variété dépend de chaque opération). Les prix affichés par les opérateurs, qui ne différencient pas loyer, charges locatives et redevance complémentaire sont très éloignés des prix de référence de l'encadrement des loyers.

Lors de la demande d'autorisation au titre du droit des sols, les porteurs de projets peuvent déclarer leur opération comme relevant de la sous-destination logement (si aucun service n'est déclaré, et donc assimilable à une colocation) ou hébergement (résidences ou foyers avec services). Ceci a une incidence en matière de réglementation applicable : l'encadrement des loyers ne s'applique pas aux résidences services, les exigences de stationnement ne sont pas les mêmes.

Le coliving relève de la destination « hébergement hôtelier » dès lors qu'au moins trois des prestations suivantes seront proposées : la fourniture du petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la mise à disposition du linge de maison, un accueil-réception. Dans ce dernier cas, les projets de coliving doivent respecter le schéma d'hébergement touristique présent au PLU-H mais échapperont à certaines mesures mises en place, telles que les obligations de réalisation de logements sociaux en secteurs de mixité sociale ou l'encadrement des loyers. A noter également que dans ce dernier cas, les personnes logées ne peuvent prétendre à l'aide personnalisée au logement (APL).

De ce fait, dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme et d'habitat, la Ville a acté sous ce mandat la limitation au maximum du développement de projets de « coliving ».

En l'absence de définition juridique propre à ce produit immobilier, dès lors qu'au moins trois des quatre services hôteliers sont proposés et que les logements proposés sont des petites typologies, les projets devront être qualifiés en hébergement hôtelier. Les opérations de coliving, repérées en amont du dépôt de permis de construire seront par conséquent limitées aux polarités hôtelières du PLU-H, et ne pourront plus s'implanter sur n'importe quel foncier disponible.

Pour les opérations présentées comme relevant du « coliving » alors même que les services hôteliers ne sont pas réunis, les services instructeurs de la ville se chargeront du contrôle de la destination, et pourront alerter la Métropole en cas de doute sur le respect de l'encadrement de loyers. La Ville sera particulièrement attentive à l'évolution des jurisprudences sur ce sujet.



7. Soutenir le développement d'opérations en Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire favorise l'accès à la propriété de ménages de la classe moyenne, en dissociant la propriété foncière du bâti. Les ménages, sous plafonds de ressources, acquièrent leur logement, mais le terrain reste la propriété de la Foncière Solidaire du Grand Lyon ou de tout autre Office Foncier Solidaire. Les reventes étant également encadrées par le dispositif, cette nouvelle forme d'accession sociale à la propriété garantit ainsi la pérennité d'un prix abordable et la non-spéculation.

La Ville de Lyon est membre de la Foncière Solidaire du Grand Lyon depuis 2020 et soutient le développement de l'accession en BRS sur tous les secteurs de la commune. Elle a soutenu l'inscription du BRS dans le PLU-H au sein des secteurs de mixité sociale.

Au 1^{er} janvier 2024, ce sont ainsi près de 800 logements en BRS qui ont été agréés depuis 2020 à Lyon. Une dizaine d'autres programmes sont à l'étude.

La ville s'engage à continuer à développer des opérations de BRS sur le territoire et à accroître la communication auprès du grand public sur ce type de produit habitat.



8. Soutenir le développement d'opérations d'habitat participatif et coopératif

L'habitat participatif et coopératif est caractérisé par sa dimension citoyenne, qui permet à des collectifs de se créer et de s'associer pour imaginer, concevoir et créer leur logements, mais aussi par sa dimension solidaire, avec la mutualisation de certains espaces ou équipements y compris à l'échelle du quartier et enfin par sa dimension écologique, avec la minimisation de l'impact environnemental des projets. L'accès au foncier et la structuration de la filière sont des freins majeurs au développement de ces projets.

La Ville de Lyon soutient le développement de l'habitat participatif et coopératif à caractère non spéculatif dans des projets publics ou privés, et s'est donné pour objectif dès 2020 le développement d'un projet par arrondissement.

Pour ce faire, la Ville et la Métropole ont notamment mobilisé du foncier dans la ZAC des Girondins et à la Duchère. Par ailleurs, pour aider à l'émergence de collectifs d'habitants coopérateurs, la Ville s'est associée à la création d'un incubateur de projets d'habitat coopératif avec la création de la Fabrique de l'habitat participatif. La Fabrique de l'habitat participatif est aujourd'hui une association qui accompagne des collectifs d'habitants dans la construction de leur projet (projet social, statut juridique, maîtrise d'ouvrage notamment). Enfin, la Ville met à disposition des moyens matériels pour faciliter la visibilité de la Fabrique de l'habitat. Ainsi, l'Hôtel de Ville a accueilli en janvier 2023 une bourse de l'habitat participatif. La Ville de Lyon a également apporté en 2022 et 2023 des subventions de fonctionnement à l'association.

La Ville mobilise un foncier vacant dans le 2^e arrondissement, rue Ravat, avec la SACVL pour un projet associant une crèche, six logements sociaux inclusifs avec l'association l'Envol (adultes porteurs d'un handicap mental exerçant une activité professionnelle) et une dizaine de logement en habitat coopératif.

Un projet est en cours d'étude dans le 9^e arrondissement, dans un ancien immeuble de logements d'instituteurs. D'autres fonciers ou patrimoine de la Ville pourraient être fléchés pour des projets d'habitat participatif et coopératif dans les prochaines années.



Objectif 3 : Lutter contre la vacance et la sous-occupation au sein du parc immobilier

La construction neuve est un des leviers permettant d'augmenter l'offre de logement, mais ce n'est pas le seul : il convient également de remettre sur le marché du logement ceux qui en seraient sortis et par ailleurs d'empêcher que des logements ne quittent le marché. La vacance et la sous-occupation du parc de logement connaissent diverses causes et offrent donc diverses opportunités d'action.

La vacance totale touche environ 10% du parc de logements, relevant à 80% du parc privé, et découle à plus de 97% de la rotation normale du parc (par exemple dans le cas de vacance de courte durée pour relocation ou travaux). Après avoir fortement diminuée au début des années 2000, la vacance de longue durée (supérieure à deux ans) semble s'être stabilisée autour de 6 000 logements depuis 2020, soit moins de 2% du parc total de logements. Sur Lyon, la vacance du parc des collectivités représente 2.5%.

Par ailleurs, les réhabilitations lourdes sur le parc ancien des bailleurs sociaux se réalisent rarement en site occupé, nécessitant de vider le bâtiment, comme lors des opérations de démolition. Dans ces deux cas, le processus de relogement s'étend sur plusieurs années. Les premiers logements libérés restent ainsi vacants pendant de longs mois voire années.

Enfin, des grands logements sont parfois sous-occupés, notamment par des ménages dont les enfants devenus adultes ont décohabité.

9. Poursuivre la mise à disposition du patrimoine municipal vacant pour créer de nouveaux logements

Dès 2020, un recensement du patrimoine vacant de la Ville a été effectué. Une doctrine a été établie pour sortir de la vacance les logements détenus par la Ville, en créant des places d'hébergement d'urgence ou des logements sociaux.

Trois ensembles immobiliers sont en phase de projet pour devenir du logement social et de l'habitat participatif. Le travail entamé va se poursuivre pour résorber à moyen terme la totalité de la vacance.

10. Inciter les propriétaires de logements vacants à la remise en location

Les Villes de Lyon et Villeurbanne ont répondu, avec la Métropole, à un appel à manifestation d'intérêt de l'Etat afin d'accéder aux données sur les logements vacants. Sur cette base, le Maire de Lyon et le Président de la Métropole ont adressé des courriers à tous les propriétaires de logements structurellement vacants sur Lyon pour les sensibiliser et les informer aux outils existants et les inciter à remettre leur bien en location en proposant un accompagnement financier et technique.

Dans ce cadre, la Ville mobilise 500 000 € en complément de l'Agence nationale de l'habitat et de la Métropole pour aider les propriétaires qui engagent des travaux dès lors qu'en contrepartie ils s'engagent à louer leur bien pour une durée d'au moins 6 ans, sous certaines conditions. La convention locative précise notamment le plafond de loyer maximum applicable au futur locataire.

Suite au vote de ce dispositif au conseil municipal de septembre 2023, trois dossiers ont été engagés et vingt nouveaux prospects ont reçu l'avis favorable de la Ville et des arrondissements.

À noter que lorsque la vacance résulte de graves dégradations des conditions d'habitation, l'adresse est orientée sur le Programme d'intérêt général (PIG) pour aider à la mise en œuvre de travaux. En l'absence d'engagement de travaux par les propriétaires, et en secteur déficitaire de logement social, l'adresse peut être inscrite en réservation pour logement social en vue d'une acquisition par un bailleur public.

La Métropole a acté en avril 2024 un partenariat avec la foncière SNL-prologues visant à mobiliser les logements vacants du parc privé pour le logement de personnes qui en sont privées.

La Ville de Lyon, convaincue de l'intérêt de ce nouvel outil qui pourrait prendre la forme d'une société coopérative, participera à ce projet par une cession ou mise à disposition de logements issus de son parc diffus et vacant. En parallèle, la Ville continue de travailler sur de nouveaux dispositifs pour mobiliser le parc privé vacant notamment en termes de prise de contact avec les propriétaires concernés. La Ville continuera à demander à la Préfecture de faire usage de son droit de réquisition pour mettre à l'abri les personnes privées de logement, face à l'urgence de la crise sociale.



11. Développer le logement intercalaire

La sécurisation des logements vacants par les bailleurs est un enjeu pour éviter les mésusages ; une des formes les plus efficaces est l'occupation des logements par des associations agréées. Ce montage est déjà utilisé sur le patrimoine vacant de la ville de Lyon voué à la démolition, avec le concours du Centre Communal d'Action Sociale de Lyon. Des échanges ont déjà pu avoir lieu avec des bailleurs sur Lyon, un premier site est actuellement à l'étude.

La Ville de Lyon incitera l'ensemble des bailleurs sociaux qui s'engagent dans ce type d'opérations à conventionner avec une association afin de mettre en place du logement intercalaire.



12. Limiter les situations de sous-occupation par la mise en place de dispositifs innovants comme la cohabitation solidaire

Le Centre Communal d'Action Sociale de Lyon apporte des subventions à deux associations, Tim & Colette et Le Pari solidaire, qui accompagnent les Lyonnais et Lyonnaises à la cohabitation solidaire intergénérationnelle. Vertueuse sur le plan financier, les avantages de la cohabitation solidaire sont avant tout sociaux en permettant de lutter contre la solitude des occupants en créant du lien social.

En 2021, la Ville de Lyon a fait le choix d'identifier les ménages en sous-occupation du parc social comme l'un des cinq publics prioritaires pour l'attribution de logements sociaux qui lui sont réservés. Dans les faits, l'action de la Ville de Lyon doit être complétée, ce type de mutation devant être accompagné par les bailleurs sociaux. Or, depuis 2024, la révision de la gestion des attributions et son passage en flux devrait permettre aux bailleurs sociaux de prioriser les demandes de mutation.

Par ailleurs, pour faciliter les mutations au sein du parc social et développer la location choisie, 16 bailleurs sociaux de la Métropole, dont la SACVL, ont lancé en janvier 2024 une bourse d'échange de logement social. Le principe : des locataires peuvent échanger leur logement, y compris si les logements ne sont pas situés dans la même commune ou appartiennent à deux bailleurs différents.

La Ville et le Centre communal d'action social de Lyon continueront à soutenir le développement de la cohabitation solidaire y compris grâce à un soutien financier





aux associations. Elle restera engagée auprès des bailleurs sociaux et dans le cadre de la Conférence intercommunale sur le logement pour que les demandes de mutations, notamment pour sous-occupation du parc, soient traitées de façon efficace.

AXE 2 : Habiter un logement digne, confortable et à faible impact environnemental

Objectif 1 : Assurer la santé et la sécurité des personnes au sein du logement

Les conditions d'habitat peuvent affecter la santé et la sécurité des personnes.

C'est le cas de certaines situations d'habitat indigne : moisissures, bactéries et parasites causent des maladies respiratoires, les installations électriques ou de gaz défectueuses ou obsolètes augmentent les risques d'incendies, d'intoxications ou d'électrocution. En plus des phénomènes de marchands de sommeil, l'indignité se développe par la dégradation de copropriétés fragilisées par des problèmes financiers ou techniques, qui rencontrent alors des difficultés pour maintenir leurs immeubles en bon état.

C'est aussi le cas de situation de précarité énergétique. Ainsi, selon l'Observatoire national de la précarité énergétique, 26% des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2022-2023 dont 42% pour des raisons financières. 11.9% des ménages les plus modestes ont dépensé plus de 8% de leurs revenus pour payer des factures énergétiques.

Il existe d'autres liens entre santé et logement, nécessitant une action publique comme le développement des punaises de lit, qui peuvent créer des problèmes de santé mentale importants.

13. Lutter contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil

Pour mettre en œuvre les pouvoirs de police en matière de logement et prévenir toute forme d'habitat indigne, les inspecteurs de salubrité de la Direction de la Santé, service santé urbaine, mènent des enquêtes et prennent le cas échéant des mesures de police administrative (mises en demeure).

Par ailleurs, des signalements sont aussi réalisés auprès du Procureur de la République pour des « hébergements contraires à la dignité humaine », parfois « sur personnes vulnérables ». Dès que possible, la Ville se porte partie civile face aux marchands de sommeil.

En amont, la Ville s'engage dans un urbanisme favorable à la santé par le recueil des avis sanitaires de la Direction de la santé, service santé environnement, sur les Permis de construire, les Demandes préalables de travaux et changements de destination particuliers (anciens sites pollués, anciennes insalubrités, anciens commerces, etc.).

De plus, la Ville lutte contre la non-décence en contribuant à la consignation des aides au logement. En effet, le versement des aides au logement est conditionné au respect des normes de décence. La ville a signé en 2023 une convention avec la Caisse d'allocations familiales du Rhône, qui lui permet de signaler des situations de non décence. Des enquêtes sanitaires sont réalisées par les inspecteurs de

salubrité du service santé urbaine à partir de signalements du locataire / allocataire ou d'un partenaire et transmises à la Caisse d'allocations familiales, qui décide sur cette base de consigner les aides au logement jusqu'à mise en conformité du logement.

Enfin, la Ville a fait inscrire à la modification n°3 du PLU-H une servitude de taille minimale de logement dans l'existant (STMLE) visant à empêcher la division excessive de logements : en cas de division créant plus de deux logements, une proportion de T2, T3 ou plus est exigée (70% minimum) dans l'opération.

Enfin, le permis de louer et le permis de diviser feront en 2024 l'objet d'une étude de cadrage sur les périmètres, en lien avec les objectifs poursuivis et les moyens humains nécessaires à leur mise en œuvre.



14. Renforcer les actions du service santé urbaine de la Direction de la Santé

Le service santé urbaine de la direction de la santé porte les missions du service communal d'hygiène et santé (SCHS) de la Ville de Lyon. Au-delà de leurs missions de vérifications réglementaires, les agents du SCHS sont aussi des agents de promotion de la santé via les conseils donnés aux usagers sur leurs modes d'habiter lors de leurs enquêtes.

La formation en 2023 d'un Conseiller en environnement intérieur (CEI) au sein du SCHS permet de faire le lien entre des patients suivis par des médecins spécialistes, leurs modes d'habiter, et d'éventuels problèmes du bâti conjuguant pouvoir de police et démarches diagnostic.

Les CEI aident les médecins dans le diagnostic et le traitement des maladies respiratoires et allergiques liées à la qualité de l'air intérieur. A l'issue de la visite du CEI de la Ville de Lyon, un rapport est envoyé au médecin, des conseils sont donnés au patient, et si nécessaire, une mise en demeure de remédier à un dysfonctionnement du bâti est envoyée au gestionnaire du logement.

Afin d'amplifier les actions des CEI sur le territoire, des outils de communication seront élaborés pour accompagner les ménages dans leurs modes d'habiter.

Au-delà des désordres liés au bâti, la manière d'habiter les logements peut également engendrer des impacts significatifs sur la santé des habitantes et des habitants. La prise en charge dans leur logement de personnes vulnérables telles que les « accumulateurs compulsifs » ou les personnes atteintes du syndrome de Diogène, nécessite un accompagnement particulier et multi partenarial qui n'est pas prévu dans les dispositifs réglementaires. Les conseils locaux de santé mentale (CLSM) répondent en partie à cette prise en charge, mais « l'aller vers » à domicile reste encore trop exceptionnel et doit être développé, notamment dans la durée. En 2024, l'association Intermed agissant dans le domaine de la santé dans le logement sera sollicitée pour accompagner les inspecteurs de salubrité sur des situations d'usagers en difficultés.



15. Prévenir et accompagner les copropriétés fragiles

Depuis 2023 et la signature d'une convention permettant d'accéder à l'application cartographique (VOC) développée à l'échelle de la Métropole, avec l'appui de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Ville effectue une veille active visant à identifier les copropriétés fragiles via un système de cotation multicritères et de les orienter vers un dispositif approprié.

La Ville de Lyon a renouvelé en 2023 son engagement et son soutien financier au programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés

(POPAC) de la Métropole. Dans le cadre de ce programme, une veille et une offre d'accompagnement sont proposées gratuitement aux copropriétés identifiées de trois quartiers de Lyon : la Duchère (9^e), Mermoz (8^e), Gerland (7^e). Dans les quartiers de renouvellement urbain, ce programme concerne également les copropriétés constituées dans les immeubles neufs.

Dans le parc ancien, les problématiques identifiées sur le bâti s'ajoutent souvent à des problèmes de gestion de copropriété.

Le Programme d'intérêt général (PIG) Habitat indigne et dégradé qui va être renouvelé en 2024 par la Ville, la Métropole et l'ANAH s'emploie à restaurer le bon fonctionnement des instances de gestion via un accompagnement du conseil syndical, et si besoin, un changement de syndic voire une administration judiciaire.

Dans le cadre de nouveaux PIG, certaines copropriétés pourront bénéficier d'un accompagnement renforcé via la nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriété dégradée », ouvrant droit à des aides aux travaux, aux études préalables et au renforcement des missions du syndic.

Par ailleurs, la Ville de Lyon va créer une aide à destination des propriétaires occupants à revenus intermédiaires non éligibles aux aides de l'ANAH ou de la Métropole.



16. Lutter contre les punaises de lit

Les punaises de lit se retrouvent en plusieurs endroits du territoire et peuvent créer de véritables situations de détresse pour les occupants des logements concernés.

La Direction de la Santé de la Ville a contribué à l'expérimentation « Oh punaises » mise en œuvre par le labo 107, en partenariat avec les bailleurs sociaux et l'Entreprise à but d'emploi (EBE) SPactions dans le 8^e. Cette expérimentation a permis :

- De former des médiateurs, habitants salariés de l'EBE SPactions, à la sensibilisation et la prévention du développement des punaises de lit.
- De mettre en place une démarche préventive sur quatre résidences via une action de porte-à-porte.
- La production d'une plaquette de synthèse à destination des bailleurs et des gestionnaires des immeubles concernés.
- La mise en place de permanences d'information.
- La mise à disposition de nettoyeurs.
- De former 135 professionnels d'une quinzaine d'organismes différents agissant sur le secteur.

Cette expérimentation va être déployée sur d'autres territoires de la métropole et l'EBE SPactions participera à la formation d'autres EBE du territoire.

Le déploiement d'actions de sensibilisation dans d'autres quartiers, y compris dans le parc privé va être mis en place. Un premier atelier est dès à présent en cours d'organisation dans le quartier Moncey (3^e).



17. Lutter contre la précarité énergétique

L'objectif est d'agir à la source, en repérant les passoires thermiques, mais aussi de proposer un accompagnement en vue de la sortie de la précarité énergétique.

La Ville de Lyon a contribué à la candidature de la Métropole au programme

SLIME+ qui permet de financer des actions de lutte contre la précarité énergétique sur Lyon via la mobilisation de l'association SOLIHA.

En 2023, la Ville a financé la formation de quatre professionnels pour animer la fresque de la précarité énergétique. Ces quatre animateurs ont pu sensibiliser, lors de la première journée de mobilisation, une cinquantaine de personnes (personnel de mairie d'arrondissement, membres d'association ou habitants) à ces enjeux à l'occasion de la journée nationale de lutte contre la précarité énergétique.

Depuis plusieurs années, la Ville a accompagné le déploiement du programme CIVIGAZ, porté par GRDF et Face Grand Lyon, qui est un programme de sensibilisation visant la sécurité des installations intérieures au gaz ainsi que la maîtrise des énergies. Pendant l'hiver 2023-2024, l'action déployée sur le 7^e arrondissement a permis de toucher 150 ménages dans le parc social et 60 dans le parc privé, leur prodiguant des conseils pour optimiser, voire réduire leur consommation et faire des alertes sur la sécurité.

En 2024, l'opération CIVIGAZ interviendra dans les 3^e et 8^e arrondissements.

Pour 2024-2026, la Ville de Lyon réoriente son partenariat avec l'association SOLIHA pour :

- Accompagner les ménages en situation de précarité énergétique.
- Réceptionner et assurer le suivi des saisines sur la plateforme numérique « histologe » concernant les difficultés des ménages.
- Développer le conseil aux propriétaires de passoires thermiques qui ne peuvent plus les relouer et qui hésitent entre vendre et rénover : leur montrer l'intérêt de rénover en conventionnant leur logement avec Loc' Avantages.
- Engager un partenariat avec des agences immobilières lyonnaises sur les passoires thermiques.

En 2024 également, la ville a choisi d'adhérer à l'association nationale Stop Exclusion Energétique, un réseau d'une soixantaine d'associations, de collectivités locales, d'entreprises et structures de la recherche, dont l'objectif est de mettre en œuvre des solutions concrètes de transition énergétique pour les plus précaires.

En 2024, la Ville aura accès à une nouvelle base de données permettant de recenser et cartographier les diagnostics de performances énergétiques. Cet outil (IMOPE) permettra également de recouper d'autres données telles que le type de propriétaire, l'année de construction, le gestionnaire du bâtiment, les zonages du PLU-H afin de répondre aux multiples enjeux du secteur du bâtiment (la rénovation énergétique, la lutte contre la vacance, la précarité et l'insalubrité, l'adaptation aux changements climatiques). Pour les logements interdits ou prochainement interdits à l'habitation, cette analyse permettra des actions de sensibilisation des propriétaires en anticipation et en prévention d'un risque d'aggravation de la vacance locative ou de la précarité énergétique.

Objectif 2 : Œuvrer pour des logements confortables et à faible impact environnemental

La Ville de Lyon est une des villes de France qui est et sera la plus touchée par le réchauffement climatique. La température moyenne a déjà pris près de deux degrés. Nous observons dès à présent des épisodes de sécheresse et de canicules de plus en plus nombreux, longs et intenses.

Le secteur du bâtiment joue un rôle majeur dans la transition écologique. Pour la construction neuve, le PLU-H et les différentes législations prescrivent un certain nombre de règles garantissant des standards minimums d'habitabilité, et la Ville porte par ailleurs une vision plus ambitieuse pour la qualité des lieux d'habitation. Dans l'existant, le chantier de la rénovation énergétique est immense. La Ville a une politique de ravalement de façades obligatoire, qu'elle met au service de la transition écologique depuis 2020. Une des particularités de Lyon est aussi son caractère patrimonial, auquel les bailleurs sociaux sont intrinsèquement liés (5 400 logements sociaux ont été construits entre les années 1920 et la seconde guerre mondiale, et de très nombreux immeubles anciens ont été acquis par les bailleurs sociaux). La réhabilitation de ce patrimoine est souvent rendue très coûteuse et techniquement complexe en raison des contraintes architecturales.

En ville, développer plus de nature permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de désimperméabiliser les espaces artificialisés et recueillir les eaux de pluie, de préserver et développer la biodiversité grâce à ces nouveaux espaces de nature connectés les uns aux autres. À Lyon, 70% des espaces verts se trouvent dans le parc privé.

18. Concevoir des lieux d'habitation de grande qualité

La Ville s'est dotée en 2021 d'une nouvelle Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale qui traduit cette vision en grands principes constructifs pour les porteurs de projet, incitant la production d'habitat avec des surfaces confortables et favorisant la qualité des volumes habitables.

Spécificité lyonnaise historique, l'atelier préalable au dépôt des demandes des autorisations d'urbanisme permet le dialogue entre les porteurs de projet et la Ville notamment autour des engagements de la Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. En 2023, cette assemblée a été renforcée par l'arrivée d'un environnementaliste conseil.

La Ville encourage une conception architecturale des logements permettant de trouver un équilibre entre favoriser au maximum la vue et l'apport de lumière naturelle, via un ensoleillement de minimum 2 heures par jour au solstice d'hiver et la création d'espaces extérieurs généreux et la garantie d'une bonne protection solaire et l'intimité des lieux de vie.

Une attention particulière est portée à la qualité des communs, pour qu'ils garantissent un parfait confort d'usage : apport de lumière naturelle, praticité des locaux cycles et des espaces extérieurs communs, mais aussi bonne intégration des éléments techniques (locaux poubelles, sous-station de chauffage urbain).

Dans l'optique d'une plus grande durabilité, les constructions évolutives ou réversibles, capables de s'adapter aux changements des modes de vie (construction en structure dalle-poteaux), sont privilégiées.

La qualité passe aussi par une réduction de l'impact carbone de la construction et des consommations énergétiques futures. Pour limiter l'impact carbone, la ville porte une inflexion majeure en encourageant, en première intention, à la transformation du bâti existant sans recourir systématiquement à la démolition-reconstruction. Lorsque la réutilisation du bâti existant n'est pas envisageable, les opérateurs sont invités à présenter une stratégie environnementale pour garantir un faible impact carbone sur la construction.

Pour les constructions neuves, la Ville de Lyon invite à porter une approche frugale, notamment dans le cadre de l'atelier préalable, qui veille à ce que la conception soit optimisée par rapport au site. Elle privilégie le recours au rafraîchissement



et à la lumière naturels, propose le bon matériau au bon endroit, sans ajout de matière qui ne soit justifié par la structure ou l'isolation. L'emploi de matériaux biosourcés et géosourcés est encouragé.

Enfin, pour garantir une diversité de taille de logements dans les opérations neuves, le PLU-H demande depuis 2019, pour les opérations soumises au secteur de mixité sociale ou celles dont la surface de plancher sont supérieures à 1 000 m², une diversité de taille de logements afin de répondre à la diversité des besoins. Les opérations nouvelles doivent ainsi respecter une granulométrie équilibrée proposant 30% de T1-T2 et 15% minimum de T4-T5.

La Réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve 2020 (RE2020) va imposer de nouveaux seuils d'émission de carbone en 2025, puis en 2028 et 2031. Ces nouvelles exigences vont entrer en vigueur de façon progressive, l'objectif étant de diminuer de plus de 30% les émissions de gaz à effet de serre du secteur de la construction. En 2025, les évolutions principales devront porter sur l'indice carbone de la construction et sur l'indice carbone de l'énergie. Toute l'expertise et l'accompagnement auprès des porteurs de projet de l'atelier préalable seront mobilisés pour aboutir collectivement à des projets vertueux.

Par ailleurs, un travail sur l'aménagement des parties communes, mais également des espaces privés, sera lancé pour un habitat à hauteur d'enfants.

19. Réviser la charte lyonnaise du ravalement de façades

La Ville s'est dotée en 2012 d'une première charte du ravalement dont les objectifs étaient de préserver et mettre en valeur les qualités architecturales, patrimoniales et culturelles de la Ville, et de favoriser l'entretien du bâti.

La charte formalise une volonté convergente des acteurs de la chaîne du ravalement (propriétaires individuels, collectifs ou institutionnels, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'étude techniques, administrations, artisans et entreprises de travaux), de relever ces défis, dans une démarche partagée, qualitative et efficiente, fondée sur la recherche du meilleur rapport qualité/coût des travaux induits, ainsi que de leur durabilité.

Avril 2024 voit l'aboutissement du travail de révision de la charte du ravalement. La charte révisée a été enrichie des retours d'expérience depuis 12 ans et des enjeux liés à l'adaptation du bâti au réchauffement climatique. Cette nouvelle charte, fédérant le double de partenaires signataires qu'en 2012, s'inscrit dans une volonté d'accompagner l'ensemble des acteurs dans des rénovations vertueuses, dans le cadre de la transition écologique.

Les signataires se sont engagés à se réunir annuellement pour faire le bilan de la mise en œuvre de la charte, et travailler sur de nouvelles problématiques.

20. Faire du confort d'été une priorité

Lyon a rejoint le projet européen des villes climatiquement neutres et a lancé l'initiative Lyon 2030, au sein de laquelle la Ville et ses partenaires s'engagent à accélérer la transition écologique pour atteindre la neutralité climat.

Dans un contexte où la Ville de Lyon subit des épisodes caniculaires de plus en plus longs, la Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale invite les concepteurs à intégrer plus que jamais le confort d'été comme élément essentiel à tout projet de construction, et plus particulièrement de logements.



La Ville incite à la production de logements multi-orientés et idéalement traversants. La protection solaire garantissant le confort d'été est désormais demandée de manière systématique y compris sur les façades exposées Nord, qui reçoivent le rayonnement des façades voisines. L'ajout de brasseurs d'air est aussi encouragé pour gagner en confort d'été.

La multiplication des climatiseurs et autres dispositifs de refroidissement est énergivore et participe à l'aggravation des îlots de chaleur urbains via le rejet d'air chaud. Afin d'en limiter le déploiement, le service urbanisme appliqué a produit une fiche rappelant la réglementation en vigueur concernant l'installation de pompe à chaleur ou autre climatiseur, et mettant en avant les alternatives en matière de rafraîchissement de l'air intérieur. Par ailleurs, la Ville engage une réflexion sur une meilleure réglementation de la pose de ces dispositifs, afin d'éviter que les rejets d'air chaud contribuent au réchauffement de l'air ambiant (cours intérieures, rues). Des actions de sensibilisation des partenaires de la Ville en matière de gestion de copropriété et de construction seront engagées.

21. Agir en faveur de la végétalisation des espaces extérieurs des copropriétés privées et de leur appropriation par les habitants

La modification n°3 du PLU-H a été l'occasion de renforcer le coefficient de pleine terre afin de désimperméabiliser les sols et de concevoir des espaces verts qualitatifs permettant la création d'une trame verte.

Dans l'existant, les espaces extérieurs des copropriétés sont souvent peu exploités, avec peu d'usages et peu de biodiversité. La Métropole de Lyon accompagne financièrement les habitants dans leurs projets de plantations, dispositif que la Ville relaye et appuie.

La Ville de Lyon soutient également les différentes dynamiques citoyennes pour végétaliser l'espace public, notamment à travers la gestion de nouveaux espaces plantés. Elle a dans ce cadre d'ores et déjà édité un guide¹ à destination des habitants permettant de les conseiller sur la végétalisation et la gestion des jardins de rue.

La Ville de Lyon a aussi investi 50 000 € pour créer des potagers au sein des espaces communs des bailleurs sociaux.



Afin de favoriser la biodiversité dans les jardins privés, un guide grand public sera réalisé et diffusé d'ici 2026. Sur ce projet, la Métropole apportera un concours financier.

22. Accompagner les rénovations énergétiques des copropriétés

La Ville soutient le conseil aux copropriétaires lyonnais à la rénovation énergétique dans le cadre d'un partenariat d'un montant de 60 000 euros avec l'association locale pour l'énergie et climat (ALEC).

La Ville organise des actions de sensibilisation à la rénovation énergétique y compris dans le cadre de la politique obligatoire de ravalement de façades. En 2023 environ 500 personnes ont assisté à ces réunions.

La Ville de Lyon participe à la commission préalable à la rénovation énergétique des copropriétés pilotée par l'ALEC et qui réunit les professionnels de la Métropole, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et le Conseil

1. www.lyon.fr/sites/lyonfr/files/content/documents/2022-04/Guidedujardinierderue.pdf

d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Cette commission émet des avis sur des projets de rénovations énergétiques des copropriétés faisant appel au dispositif ECORENO'V de la Métropole de Lyon.

Par ailleurs, la Ville a renforcé ses moyens en matière d'accompagnement en créant un poste d'architecte, chargée de mission transition écologique, au sein de la cellule patrimoine et transition écologique. Des permanences sont ainsi organisées afin d'étudier les projets de réhabilitation énergétique des copropriétés. En 2023, 64 ménages ont été conseillés lors de ces permanences. La cellule émet également des avis sur les dossiers de déclaration préalable de travaux.

Une attention particulière est portée à la rénovation énergétique des bâtiments patrimoniaux du parc d'habitat privé.

La Ville de Lyon s'est engagée à faciliter la rénovation thermique du bâti ancien qui, par ses matériaux de construction, son caractère patrimonial et la configuration plus complexe des immeubles, présente des enjeux spécifiques. À Lyon, ce bâti représente 26 % du parc de logements.

Le dispositif d'aide ECORENO'V de la Métropole de Lyon avait peu d'impact sur ce parc. Une aide spécifique de la Ville a donc été créée en complément des aides existantes en 2022 pour accompagner les copropriétaires dans la rénovation de ces bâtiments patrimoniaux.

Cette aide financière « Éco-patrimoine » est destinée à développer l'emploi d'enduits correcteurs ou isolants thermiques liés à la chaux. Ce type d'enduit, présentant une bonne cohésion avec les matériaux de construction traditionnels, une bonne capacité de perméabilité à la vapeur d'eau, améliore la performance thermique d'hiver comme d'été, tout en s'adaptant à leurs qualités architecturales et de mise en œuvre.



La rénovation énergétique du bâti existant s'inscrit dans la durée et nécessitera un accompagnement constant dans les années à venir. La Ville poursuivra ses efforts de sensibilisation et d'accompagnement y compris via la réalisation d'un guide de la rénovation énergétique sur son territoire, suivant l'exemple de la mairie du 1^{er} arrondissement.

23. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments patrimoniaux du parc social

La municipalité a créé en 2023 une nouvelle aide dénommée « Eco-patrimoine parc social » pour permettre aux bailleurs sociaux d'entreprendre les travaux nécessaires dans les immeubles construits avant 1948.

Une aide de 2 500€ par logement est accordée pour tout projet permettant d'atteindre le niveau du label BBC Rénovation (Bâtiment basse consommation), cumulable avec une aide à l'emploi d'enduits correcteurs thermiques. Trois dossiers ont été engagés ou sont en cours d'engagement.



La Ville va continuer de soutenir financièrement les bailleurs sociaux via sa nouvelle aide, et engagera un bilan de cette expérimentation en 2026.

AXE 3 : Favoriser le recours aux droits

Objectif 1 : Faire valoir ses droits au logement social

La tension sur le marché de l'immobilier, le manque de logement social et la paupérisation de la population entraînent une vraie difficulté d'accès au logement à Lyon. La Ville recense ainsi plus de 35 000 demandeurs de logement social, et un logement disponible pour 12 ménages. Le délai d'obtention d'un logement social a augmenté de plus de 50 % depuis 2018. Il est désormais de 20 mois pour un premier accès au logement social et de 29 mois pour les ménages déjà logés dans le parc social.

Cette difficulté d'accès au parc touche aussi les agents municipaux, faisant porter un risque sur la continuité des services publics. D'autres publics sont mal pris en compte par les différentes politiques d'accès au logement, comme les jeunes qui sont pourtant plus fragiles économiquement et requièrent donc une attention particulière.

Par ailleurs, malgré des avancées depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 pour faciliter les démarches des demandeurs et favoriser l'information et la transparence, il est toujours nécessaire d'accompagner les ménages dans l'enregistrement et le renouvellement de leur demande de logement social. Face à la montée en puissance des démarches numériques, la défenseure des droits et l'association Action Locale pour l'Insertion par le Logement (ALPIL) ont rédigé des rapports mettant en avant les difficultés que cette numérisation engendre notamment dans l'accès au logement.

Enfin, le développement de nouveaux montages économiques de production de logement social pose aujourd'hui en fin de dispositif de nouveaux défis à la collectivité. C'est le cas de l'usufruit locatif social, recensé au nombre de 726 logements sur Lyon et gérés par 8 bailleurs sociaux.

24. Conforter la qualité des services d'accueil et d'information des demandeurs de logement sociaux

Pour informer, conseiller et accompagner les habitants dans leurs démarches et projets liés au logement social, la Ville a renouvelé en décembre 2022 son engagement au sein du service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux organisé par la Métropole, avec dix accueils.

Ces accueils sont situés au sein des mairies d'arrondissement et au service habitat de la Ville. La Ville offre ainsi un service qualitatif d'accueil, d'orientation et d'enregistrement des demandeurs de logement social en physique, complémentaire aux solutions d'enregistrement en ligne. Cet accueil et l'échange direct entre professionnels et demandeurs permet souvent de mieux qualifier la demande de logement social et donc un meilleur accompagnement.

Au vu des alertes des associations et de la défenseure des droits mais aussi des retours de terrain, il apparaît donc essentiel de conforter les accueils physiques et téléphoniques gérés par la Ville. En 2024 sera révisé le Plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs de la Métropole. Au sein des instances partenariales dédiées comme la Conférence intercommunale du logement, la Ville plaidera et s'engagera en faveur du développement de nouveaux outils visant la qualité de l'accueil des demandeurs de logement sociaux sur le territoire.



25. Poursuivre une politique volontariste pour faciliter l'accès au logement des agents municipaux

Pour assurer la continuité des services municipaux, il est impératif de pouvoir recruter et loger de nouveaux agents.

La Ville donne une priorité aux agents municipaux dans l'attribution de logements sociaux qui lui sont réservés. Mais cette priorisation génère des délais parfois importants, aussi, afin de poursuivre le travail de garantie de la continuité de service public, de nouvelles mesures spécifiques ont été déployées.

De nouvelles conventions ont été conclues avec les bailleurs Grand Lyon Habitat et CDC Habitat en 2022 afin d'obtenir des réservations supplémentaires dédiées aux agents.

La Ville a aussi poursuivi le développement d'actions visant à faciliter l'accès au logement des agents, notamment en mobilisant du patrimoine vacant de la Ville.



La Ville va poursuivre son plaidoyer auprès de l'Etat pour la création d'un « bail fonctionnaire », qui permettrait de lever un frein à la mise à disposition des agents d'une partie du patrimoine vacant de la Ville. La Ville soutient aussi la proposition de France Urbaine relative à une expérimentation d'un « Action Logement des agents publics », qui permettrait d'offrir des services similaires à ceux offerts aux salariés du secteur privé. Ces efforts de plaidoyer pourraient aboutir dans le cadre du projet de loi fonction publique attendu fin 2024.

Par ailleurs, la réflexion engagée avec d'autres collectivités du territoire sur le développement d'un système commun de garantie locative sera poursuivie, et pourrait être élargie à d'autres aides locatives.

La Ville engage également une réflexion visant la réalisation d'une opération de logements exclusivement destinée aux agents sur l'un de ses fonciers.

Enfin, la création en 2024 d'un nouveau poste de travailleur social permettra de proposer un accompagnement social renforcé des agents.

26. Porter une attention particulière à certains publics fragilisés dans leur relation au logement

Les jeunes sont peu pris en compte dans les différentes politiques publiques d'accès au logement alors que les 18-25/30 ans sont les plus fragiles économiquement.

En effet, les 18-25 ans, voire les 18-30 ans, sont plus exposés aux transformations du marché de l'emploi, notamment au chômage et aux emplois précaires. Selon l'INSEE, en 2022, le taux de chômage des 15-24 ans était de 17,3 %, contre 6,6 % chez les 25-49 ans et 5,2 % chez les 50 ans ou plus. Les données sur le taux de pauvreté confirment cette vulnérabilité d'une partie de la jeunesse. Ainsi, en 2019, 19 % des 18-29 ans avaient un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, contre 12,5 % des 30-39 ans, et 8,9 % des 65-74 ans.

Par ailleurs, le succès d'un parcours d'insertion professionnelle intègre nécessairement l'accès à un logement. Or, les tensions actuelles sur le marché locatif fragilisent les situations des personnes en insertion et nécessitent la mise en place de dispositifs d'accompagnement spécifiques.

À travers la Boussole des Jeunes ou encore l'accueil du salon du logement pour les jeunes, la Ville de Lyon concourt à améliorer l'accès aux droits des jeunes sur les questions de logement.



La Ville soutient des projets de résidence jeunes actifs développés par les bailleurs sociaux par l'octroi de subvention d'équilibre.

L'accès des jeunes de 18 à 25 ans et des personnes en insertion professionnelle à un logement social sera pris en compte dans le cadre de la révision de la politique d'attribution des logements du contingent municipal qui aura lieu fin 2024 ou début 2025 et des évolutions relatives à la cotation et à la gestion en flux.

Le développement de solutions d'hébergements alternatives type colocations solidaires (telles que les Kolocation A Projets Solidaires de l'association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV)) ou colocations intergénérationnelles, ainsi que la création d'un fond de garantie logement, sont des dispositifs axés sur l'offre de logements abordables à développer en faveur des jeunes.

27. Accompagner les sorties d'usufruit locatif social

L'usufruit locatif social repose sur le principe du démembrement de propriété : la nue-propriété est acquise par un investisseur et l'usufruit, l'usage du bien, est acquis par un bailleur social, pour une durée de 15 ans.

A la fin de la période d'usufruit, le nu-propriétaire récupère l'usage de son bien. Il peut alors le vendre (avec un droit de priorité au locataire en place), l'occuper (avec congés au locataire en place) ou le louer aux conditions du marché. Il revient au bailleur social de reloger le locataire qui se verrait opposer un congé s'il relève toujours du logement social.

Si les locataires ont été informés dès la signature de leurs baux de la spécificité du logement, et en particulier de la durée limitée dans le temps de son caractère social, il n'en demeure pas moins que des occupants sont déjà inquiets de la fin proche de l'usufruit.

Dès 2025, et sur un rythme croissant, les premiers logements vont arriver en fin de période d'usufruit. Les premiers échanges avec des bailleurs sociaux ont montré un tâtonnement sur les processus à engager pour accompagner le relogement des locataires concernés.

Le cadre réglementaire est clair mais il n'est pas adapté à un contexte très tendu et pas assez protecteur des droits des locataires. En effet, le bailleur social est tenu à une unique proposition de relogement, dans un délai de 3 mois avant la fin de l'usufruit.

Dans ce contexte, la Ville de Lyon a saisi la Métropole et ABC HLM pour permettre un travail coordonné sur l'accompagnement des locataires lors des fins d'usufruit locatif social. La Ville a demandé une anticipation au minimum un an avant, avec la mise en œuvre d'un diagnostic social permettant d'établir un plan de relogement cohérent et rassurant pour les locataires.

Au vu de la situation de tension sur le logement social, la ville limitera le développement d'opérations en usufruit locatif social. Elle n'autorisera plus d'opérations pour des logements très sociaux (PLAI) ou sociaux (PLUS). Pour les opérations sociales intermédiaires (PLS), la Ville se réserve le droit de les autoriser à certaines conditions : production en addition des logements sociaux prévus par la PLU-H, pour une durée de 20 ans, mis en œuvre avec le fonds institutionnel TONUS Territoires et géré par un bailleur ayant un nombre important de logements sur la commune.

La Ville va continuer à suivre les fins d'usufruit avec les bailleurs sociaux concernés pour s'assurer d'une bonne anticipation afin de garantir les droits des locataires.



La Ville poursuivra ses échanges avec la Métropole et ABC HLM afin de mettre en place un cadre d'action sur le territoire garantissant aux locataires une prise en charge adéquate de leur situation.

Objectif 2 : Contribuer au respect des droits des locataires

Dans un marché tendu, le déséquilibre entre l'offre et la demande impacte les relations entre les propriétaires et les locataires, ce qui peut favoriser le non-respect des droits des locataires.

C'est le cas pour l'encadrement des loyers, avec un dépassement du loyer de référence majoré constaté par l'observatoire des loyers de la Métropole de Lyon dans 17% des cas.

C'est de plus en plus le cas pour certaines procédures d'expulsions ; les dispositions législatives de 2022 de la loi Kasbarian-Bergé étant venues fragiliser les droits des locataires en accélérant les procédures, empêchant le nécessaire travail d'accompagnement social des ménages visant à prévenir l'expulsion et permettre au propriétaire de récupérer, le cas échéant, les impayés.

C'est enfin le cas pour certains publics discriminés. La Fondation Abbé Pierre a réalisé une enquête nationale auprès des deux tiers des guichets enregistreurs. Elle a révélé l'existence de pratiques discriminantes ethno- raciales dans l'accès à l'information des demandeurs de logement social dans un certain nombre de guichets enregistreurs de la demande de logement social.

28. Favoriser le développement et l'accès à une offre de logement adaptée aux personnes en situation de handicap

La Ville de Lyon a adopté en 2022 la charte partenariale des logements adaptés pilotée par la Métropole de Lyon, associant notamment l'Etat, la Fédération des promoteurs immobiliers, l'Union nationale de la propriété immobilière, la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail, le groupe APICIL, l'AGIRC-ARCCO et les trois offices publics de l'habitat métropolitains. L'ensemble des partenaires a élaboré un référentiel partagé pour produire des logements adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie.

Depuis la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018, la part obligatoire des logements accessibles dans les constructions neuves n'est plus que de 20% de logements au lieu de 100% précédemment. Par ailleurs, cette obligation concerne l'accessibilité et non pas l'adaptation. Afin d'encourager les bailleurs sociaux à produire davantage de logements adaptés et mieux répondre aux besoins, la Ville accorde depuis 2023 une aide de 2 000 € pour la production d'un logement social adapté au handicap selon la labellisation métropolitaine au niveau ADAPT+ (logements complétement accessibles - 100% PMR). Cette aide est attribuée comme complément à la participation financière versée par la Ville pour la production de l'offre nouvelle de logements sociaux.

La Ville de Lyon s'engage à entreprendre le recensement de l'offre de logements accessibles sur son territoire. Dans un premier temps, le recensement sera concentré sur les logements gérés par les bailleurs sociaux, dont le rendu est attendu fin 2026, avant de s'étendre à l'ensemble du parc immobilier. Une



rencontre des bailleurs sociaux sera organisée pour les mobiliser sur ce sujet. Un dialogue avec les fédérations de professionnels et de propriétaires privés sera aussi structuré pour faire avancer le recensement dans le parc privé.

29. Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

La Ville de Lyon est engagée de longue date dans une politique transversale et intégrée d'égalité, de prévention et la lutte contre toutes les formes de discriminations et de stigmatisations, qu'elles soient liées au genre, à l'origine réelle ou supposée, à l'orientation sexuelle, à l'âge, à l'état de santé, à la situation de handicap... Le livre blanc de l'habitat de la Métropole adopté en 2022 prévoit une action en faveur de la lutte contre les discriminations dans l'accès à un logement. La Ville s'engage à être un acteur moteur de cette démarche.



La Ville s'engage ainsi à travailler avec ses partenaires à l'élaboration et à la mise en place d'actions concrètes afin de lutter contre les discriminations dans l'accès au logement telle qu'une démarche de testing. Pour prévenir toutes formes de discriminations, une action de formation visant à sensibiliser les professionnels des différents guichets enregistreurs de la Ville sera conduite. Un dialogue avec les fédérations de propriétaires et de professionnels de l'immobilier sera aussi établi sur ce sujet.

30. Soutenir les associations conseillant et accompagnant les locataires dans le recours aux droits

La mise en place de l'encadrement des loyers en 2021 vient compenser une situation dans laquelle la pénurie d'offres de logements entraîne des rapports très déséquilibrés entre propriétaire et locataire.

Sur le dispositif existant d'encadrement des loyers, c'est en effet au locataire d'entreprendre les démarches administratives voire judiciaires pour la bonne application du dispositif par son bailleur. Concrètement, lorsqu'un locataire se rend compte que son loyer dépasse la fourchette de prix réglementaire (par exemple grâce à un simulateur de loyer mis à disposition par les collectivités territoriales), c'est à lui d'en informer son propriétaire. Si le propriétaire ne réagit pas ou en cas de litiges sur le montant du loyer, les locataires doivent alors saisir la commission départementale de conciliation, puis les tribunaux le cas échéant.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions législatives de la loi Kasbarian-Bergé en matière d'expulsions sont venues fragiliser les droits des locataires venant notamment accélérer les procédures, empêchant le nécessaire travail social visant à prévenir l'expulsion et permettre au propriétaire de récupérer, le cas échéant, les impayés. Le Centre Communal d'Action Sociale de Lyon agit par l'octroi des aides facultatives permettant de pallier des difficultés financières ponctuelles et de prévenir les expulsions.



La Ville continuera de soutenir les associations qui conseillent et orientent les ménages.

Cela se traduira dès 2024 par une revalorisation de la subvention à l'association lyonnaise pour l'insertion par le logement (ALPIL) qui accompagne les ménages au sein de la maison de l'habitat, et conseille les locataires concernés par une procédure d'expulsion lors de la permanence APPEL qui a lieu au tribunal. Le déploiement progressif sur 2024 des nouvelles commissions pluri-partenariales « maintien dans le logement » devrait également concourir à la prévention des expulsions.

Une subvention sera accordée à l'association bail 69 dans le cadre de

l'expérimentation de permanences conseils sur le droit au bail en mairie du 4^e arrondissement, avec un déploiement possible dans les autres arrondissements si le bilan est positif.

La Ville doit s'assurer que tous les acteurs de la solidarité, notamment les centres socioculturels du territoire, sont bien informés des différentes politiques publiques mises en place à destination des locataires tels que l'encadrement des loyers ou le signalement des désordres dans le logement. Une rencontre annuelle sur la thématique de l'habitat et du logement sera organisée afin de renforcer leur sensibilisation.

Juin 2024