

Lyon, le Mardi 24 Avril 2018

Madame Nathalie PERRIN GILBERT
Maire du 1^{er} arrondissement
Mesdames, Messieurs les membres du
Conseil Territorial du 1^{er} arrondissement

O B J E T : question écrite au Maire de Lyon du Conseil d'Arrondissement du 1^{er} du 14 mars 20187

QUESTION :

« Nouvelles formes d'habitat : « En juin 2014, la Ville de Paris ouvrait un appel à projet pour la réalisation de trois immeubles en habitat participatif, la communauté urbaine de Strasbourg en 2015 accompagnait son 17ème projet de candidats à l'autopromotion et à l'habitat participatif, ce qui représentait 140 logements. L'OPHLM de Montreuil compte plusieurs opérations d'habitat participatif social tout comme Nanterre ou la petite commune rurale de Beaumont en Ardèche... Lyon s'est péniblement résolue à soutenir le groupe du 4 mars, impose à celui du Mont Sauvage de passer entre les fourches caudines de la concurrence avec des investisseurs chevronnés à la marge financière... Sur les pentes de la Croix-Rousse, de plus en plus d'habitants s'intéressent à ces modes d'habitats alternatifs aux pratiques classiques de production de logements. Ils émettent l'hypothèse que cette autre voie développe le vivre-ensemble, re-questionne la propriété, et pourrait être une piste originale entre l'accession à la propriété classique et la location, avec des montages accompagnés par la Ville de Lyon ou la Métropole en contrepartie d'un renoncement à la spéculation immobilière. Dans un cadre où le nouveau PLU-H n'en dit rien, la Ville, la Métropole envisagent-elles d'accompagner et de soutenir le développement de ces nouvelles formes d'habitat et selon quels modes ? »

Madame le Maire,

Pour répondre à votre question, je vous communique en premier lieu, les propos d'un article du Monde de septembre 2014 :

L'habitat participatif, petit à petit

« Séduisante, cette nouvelle façon de devenir propriétaire comporte son lot de contraintes »

« La mode de la consommation collaborative se diffuse doucement à l'immobilier. Après Strasbourg, Lille, Grenoble et Toulouse, c'est au tour de Paris de lancer " son " opération d'habitat participatif. Trois petits immeubles de 4 à 15 logements s'érigeront sur des terrains situés dans les 19e et 20e arrondissements. »

Ces propos introductifs montrent qu'une grande ville comme Paris, connaît elle aussi des contraintes pour produire ce type d'habitat. Tout n'est pas si simple.

Lyon et la Métropole de Lyon, tout comme les autres villes de France, connaissent des difficultés à faire naître ce type de projet. Non par manque de volonté, mais aussi en raison des aléas que comporte la mobilisation d'un groupe d'habitants, durant une longue période pour mener à bien cette expérience.

Vous faites état de nombreux habitants qui seraient intéressés, mais la démarche demande de la constance, une réelle entente dans les groupes, un accompagnement très soutenu : élaborer un projet de construction ou de rénovation, lorsqu'on n'est pas professionnel c'est un véritable engagement que tout le monde ne peut pas tenir dans la durée, ne serait-ce qu'en raison des événements que comportent la vie de tout un chacun : évolutions de la famille, changements dans le travail... En général, l'aboutissement de ce type de projet se concrétise au bout de 3 à 5 ans d'un engagement sans faille du groupe d'habitants. C'est beaucoup plus long que d'acheter un logement ancien ou neuf dans une copropriété.

Pour votre information complète sur le sujet, il était déjà inscrit au précédent PLH le soutien aux formes d'habitat innovantes et ce soutien fait l'objet d'une fiche spécifique.

La fiche n°13 intitulée « Innover pour développer du logement aidé ». Fiche dans laquelle la problématique que vous évoquez est déjà très bien ciblée et pour laquelle une prise en compte spécifique est préconisée.

La nouvelle forme du PLU H (PLH intégré au PLU) ne remet pas en cause les politiques déjà mises en œuvre par les collectivités, et le programme d'action du PLU H fait bien référence à la qualité de l'habitat et aux moyens mis en œuvre pour offrir un logement adapté à tous les citoyens de notre ville.

C'est ainsi que :

La Métropole soutien l'Habitat Participatif depuis de nombreuses années (et à ce titre verse une subvention à HABICOOP depuis 2009). Avec HABICOOP, la Métropole propose un soutien fort aux groupes qui se constituent.

La Métropole garantit les emprunts octroyés sur tous les projets, et la Ville de Lyon, lorsque le projet la concerne, prend elle-même sa part de garantie après étude partagée du dossier entre les collectivités.

Depuis 2013, "Le village vertical" de Villeurbanne, "1ère coopérative d'habitants du XXIème siècle en France", voit ses coopérateurs et habitants associés (résidents d'AIOJ), vivre en bonne harmonie chacun dans son logement, gérer et partager des espaces communs (grande salle, chambres d'amis, buanderie, jardin,...). L'immeuble écologiquement innovant, recevra prochainement à Berlin, le prix européen de l'habitat collaboratif. Inséré dans un ensemble immobilier, il s'inscrit totalement dans une dynamique d'ouverture sur le quartier...

Il vient d'être inauguré à Vaulx en Velin, "Chamarel- Les Barges", la première coopérative d'habitants française pour et par des seniors. Un autre modèle de coopérative également primé et qui sera certainement largement dupliqué au niveau national.

La première coopérative en réhabilitation d'immeuble ancien, "**La Gargousse**" sera également lyonnaise sur le quartier de la Guillotière, elle bénéficie d'un accès au foncier sur bail emphytéotique avec la Métropole (pratique de tradition lyonnaise), permis par la propriété collective de la société coopérative, l'intérêt général du projet et de son fonctionnement ainsi que par l'engagement anti-spéculatif propre à toute coopérative d'habitants. Pour aider l'association à monter son projet, le bailleur social Rhône Saône Habitat (RSH) est venu en appui sur cette opération. Il a aussi réalisé l'étude de faisabilité. Bien que la maîtrise d'œuvre ait été désignée par la Gargousse, un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) a été signé entre la Gargousse et RSH afin que RSH intervienne au moment du DCE. Ce dispositif permet notamment la sécurisation du groupe en phase travaux. La Métropole, la Ville et leurs partenaires s'engagent, pour faire aboutir des projets qui sont compliqués à mettre en œuvre que ce soit financièrement ou bien pour la conduite des travaux.

Le groupe du 4 mars **82-84 rue Philippe de Lassalle à Lyon 4ème** a été soutenu, tout au long de l'élaboration de son projet, par la Ville de Lyon, le 4ème Arrondissement de Lyon et la Métropole, pour aboutir à un projet d'une vingtaine de logements. L'opération concerne la construction de 13 logements coopératifs et de 11 logements sociaux PLUS-PLAI. Pour ce faire, le bailleur social Alliade Habitat est le maître d'ouvrage du projet dans son ensemble. Le foncier est propriété de la Métropole. L'appui du bailleur sur ce projet était obligatoire de par la réalisation des logements sociaux.

Sur cette opération, le mode de réalisation des logements de la coopérative est la Vente en Etat de Futur Achèvement (VEFA), les études et la réalisation étant portées par Alliade. Un contrat d'études a été signé entre les deux parties le 10 Décembre dernier, pour aboutir à la signature d'un contrat de réservation de la VEFA .

Il y a encore d'autres projets en cours, un projet avec Est Métropole Habitat à Saint-Priest d'une vingtaine de logements et une coopérative qui recherche une opportunité foncière à Lyon 7^{ème}.

Ainsi, la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon peuvent plutôt se féliciter d'une politique ambitieuse et innovante en matière d'Habitat Participatif. Toutes les solutions sont adaptées à l'aboutissement du projet final pour le groupe d'habitants porteur d'un projet.

En même temps, vous pourrez constater, à travers ces quelques exemples, qu'il n'y a pas de solution « toute faite », une solution que l'on pourrait modéliser et produire en masse sur la Ville et la Métropole.

Ce sont de petits projets, participatifs, basés sur un groupe de citoyens engagés, certes, mais pour lesquels le projet demande une adaptation constante entre le collectif et l'individuel. Et qui demande en plus, de s'adapter aux contraintes financières de chacun et à un contexte immobilier dont vous n'ignorez pas qu'il est, notamment sur le 1^{er} arrondissement de Lyon très tendu.

Au regard des enjeux que connaît notre ville en matière de production de logements, de logements neufs en premier lieu, et aussi de logements conventionnés pour les plus modestes, il n'est pas toujours possible ni même disons-le raisonnable, d'engager la collectivité dans un projet qui serait trop coûteux en termes de fonds publics et qui viendrait en concurrence avec les objectifs de logements destinés à la location pour les plus modestes.

Même si, nous l'avons bien compris, le système coopératif est un outil de lutte contre la spéculation foncière.

Car comme vous le savez, depuis 2001, la ville de Lyon s'est engagée dans une politique du logement ambitieuse, en faveur du logement pour tous et, via le renouvellement, en faveur d'un rééquilibrage de l'offre, dans le respect de la loi SRU.

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social, la ville de Lyon, doit réaliser des logements locatifs sociaux afin que ceux-ci représentent une part de **25% des résidences principales d'ici 2025**.

Afin d'atteindre ce taux, il est défini par l'Etat en application de l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. L'année 2017 est donc marquée par la réalisation du bilan triennal pour la période 2014-2016.

Ce bilan est mené, comme l'inventaire SRU de manière contradictoire avec l'Etat. Ainsi il nous a été adressé les chiffres suivants :

- **la Ville s'était engagée sur un objectif de 4 800 logements,**
- **le bilan quantitatif fait apparaître 6 087 logements.**
- **La Ville a atteint le taux de 20.18% au 1^{er} janvier 2016.**

La Ville de Lyon, comme vous pouvez le constater, peut s'enorgueillir de remplir et même de dépasser les objectifs théoriques fixés par l'Etat, pour être en mesure effective de rattraper son retard au plus tôt. Bien consciente, qu'il s'agit de loger les concitoyens qui en ont besoin. Il reste encore cependant encore bien des efforts à poursuivre pour atteindre les 25% demandés par la loi.

Pour finir, je vous donne quelques chiffres de la production 2017, qui vous montrent que la Ville de Lyon conduit avec la Métropole une politique de développement de logements conventionnés pour tous les publics :

1 643 logements sociaux ont été financés en 2017 sur la Ville de Lyon avec :

- 32% PLAI – 531 logements,
- 28% PLUS – 455 logements,
- 40 % PLS – 657 logements (dont résidences sociales étudiantes et logements pour personnes âgées en majorité).

Je vous prie de croire, Madame le Maire, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Michel Le Faou.

A handwritten signature in black ink, reading "M. Le Faou", with a horizontal line underneath.