

PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT ET L'IMMOBILIER

Actions pour soutenir la production de logements et la sauvegarde des emplois de l'immobilier et de la construction



MÉTROPOLE

GRAND LYON

Sommaire

- 3 **Éditos**
- 4 **Introduction**
- 5 **Plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier**
- 8 **Exemples d'opérations abouties grâce au plan de soutien de la Métropole de Lyon**
- 10 **La métropole de Lyon poursuit son action volontariste en matière de logement**
- 14 **Chiffres clés**
- 15 **Petit lexique du logement**

Éditos

© Métropole de Lyon - Renaud Alouché



Bruno Bernard
Président de la Métropole de Lyon

« La crise du logement s'est installée durablement en France. Comme toutes les grandes agglomérations, la métropole

de Lyon n'est pas épargnée.

Cette crise nous préoccupe à deux titres : d'une part, elle rend encore plus complexe l'accès au logement, notamment pour les plus modestes, d'autre part elle a un impact sur tout le secteur de la promotion, de la construction et du bâtiment. Depuis le début du mandat, notre exécutif a fait du logement et des politiques de l'habitat une priorité, avec 518 M€ inscrits à la programmation pluriannuelle des investissements : lutte contre la

spéculation, construction de logement abordable et social, développement du bail réel solidaire, renforcement du soutien à l'éco-rénovation...

La Métropole de Lyon investit en tout 1,1 milliard d'euros sur ce mandat contribuant directement à la construction de bâtiments sur le territoire et soutient la création de logement auprès des communes par le biais de l'aide à l'investissement de leurs équipements. Notre exécutif est déterminé et mobilisé pour faciliter l'accès de toutes et tous au logement et ajoute ainsi au plan d'urgence de nouvelles mesures à activer en partenariat avec les communes, bailleurs et promoteurs. C'est ainsi que nous mettons en place une enveloppe de 10M€ pour venir en soutien aux opérations immobilières pour aider au rachat par les bailleurs sociaux des logements en accession pour réaliser du logement locatif social pérenne accessibles pour 75% des ménages. »

© Métropole de Lyon - Eric SOUDAN



Renaud Payre
Vice-Président Habitat, logement social et politique de la ville

« Face à la crise du logement notre mobilisation est pleine et entière afin de permettre la sortie des

opérations. Il s'agit avant tout d'éviter les graves conséquences sociales que pourrait générer une crise qui se maintiendrait dans le temps. Notre priorité absolue demeure la construction et en particulier de logements sociaux et abordables. Notre intervention se veut souple et rapide tout en s'inscrivant dans un partenariat renforcé avec la fédération des promoteurs immobilier et un dialogue avec les communes. Dans cette situation de crise, l'effort public doit être encore accentué et nous devons plus que jamais jouer collectif. Depuis plusieurs mois, nous avons actionné de

nouveaux leviers avec l'aide à la surélévation de logements sociaux, la mise en place d'une cellule dédiée aux permis de construire et aujourd'hui le renfort de 10 M€ pour apporter un soutien aux bailleurs sociaux et à la Foncière Solidaire du Grand Lyon et permettre ainsi de créer entre 600 et 900 logements sociaux ou abordables via le bail réel solidaire (BRS). À Lyon ou Villeurbanne, plusieurs opérations ont récemment pu être débloquées grâce aux mesures exceptionnelles mises en place. Nous poursuivons également notre action en faveur du logement pour toutes et tous aux niveaux européen et national. La politique du logement ne peut plus souffrir d'une approche de court terme, nous en appelons de nouveau à un sursaut pour placer le logement au cœur des priorités nationales et européennes. »



© Métropole de Lyon - Julien RAMBAUD

Introduction

Comme toutes les grandes métropoles et agglomérations sur le territoire national, la Métropole de Lyon est touchée par une crise inédite touchant le logement et le secteur de l'immobilier.

Cette crise se manifeste par une chute de la production de logements en raison de problèmes devenus structurels :

- L'explosion des coûts de construction empêche l'équilibre économique des opérations, dans un contexte où les prix du foncier sont particulièrement élevés. Cette situation fait suite à des années de hausse ininterrompue du fait d'une forte spéculation des opérateurs sur la ressource foncière.
- La hausse des taux du crédit immobilier et le difficile accès aux prêts limitent les possibilités d'acquisition, avec des impacts sur la sortie des opérations et sur le pouvoir d'habiter des ménages, en particulier les plus modestes.

La crise du logement a des impacts de plusieurs natures : d'une part, elle accentue la tension sur le marché du logement et empêche les parcours résidentiels des ménages, d'autre part, elle a des répercussions sur l'emploi, en premier lieu le secteur de l'immobilier et le bâtiment.

Face à cette crise inédite qui met en difficultés de très nombreuses opérations sur le territoire, la Métropole de Lyon réalise depuis plusieurs mois un travail en finesse avec la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) pour accompagner la sortie des opérations.

Ce travail se fait aussi en lien avec les communes concernées et les différents acteurs de la construction de la ville dont les bailleurs sociaux, ainsi que les offices fonciers solidaires de la métropole (Foncière solidaire du Grand Lyon et ORSOL).

Plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier

Priorité au soutien du logement social et abordable

Depuis son arrivée aux responsabilités en juillet 2020, l'exécutif métropolitain porte une politique volontariste dans le domaine de l'habitat afin de développer l'offre de logements abordables. L'objectif est de répondre à la difficulté de se loger en particulier dans les territoires faisant face à une pénurie, notamment en hypercentre, dans les centre-bourgs et autour des axes forts de transports en commun. Cette politique se déploie avec de nombreux leviers : politique foncière, ambition renforcée sur les secteurs mixité sociale, mobilisation des fonciers publics et des opérations publiques d'aménagement, surélévation du parc social...

Afin de soutenir la sortie des opérations, qui portent une part importante de la production de logements sociaux, la Métropole de Lyon lance des mesures complémentaires pour soutenir le logement sur le territoire métropolitain tout en maintenant son souci de travailler dans un partenariat renforcé avec communes et opérateurs. Ces mesures font suite à plusieurs actions mises en œuvre depuis le début de l'année 2023 par la Métropole.

10 millions d'euros supplémentaires mobilisés par la Métropole de Lyon pour apporter une aide immédiate aux opérations

Des subventions exceptionnelles aux logements en Prêt locatif social (PLS) pour créer entre 600 et 900 logements sociaux complémentaires

La Métropole de Lyon soutient les opérations en difficultés en apportant des subventions exceptionnelles aux logements produits en PLS (Prêts locatifs sociaux). L'objectif est d'aboutir à la

création de 600 à 900 logements locatifs sociaux avec un effort financier supplémentaire de la part de la collectivité. Cette enveloppe sera mobilisable par l'ensemble des bailleurs sociaux pour les logements sociaux créés en complément des obligations liées au PLU-H.

Ces aides se déploieront sur les années 2023 et 2024 afin d'apporter une aide immédiate dans ce contexte de crise.

Un soutien à la Foncière Solidaire du Grand Lyon pour réaliser davantage de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

À ce jour, environ 1200 logements BRS ont été validés dont un peu plus de 1000 par la Foncière Solidaire du Grand Lyon et 75 par la Foncière ORSOL. L'offre de logement en BRS permet à des ménages plus modestes d'accéder à la propriété à moindre coût, tout en débloquent plus rapidement la commercialisation des opérations, en mettant en adéquation l'offre et la demande.

La Métropole contribue avec un apport en subventions d'investissement complémentaire à la Foncière Solidaire afin d'augmenter encore ses capacités d'acquisition de logements.

D'autres solutions pour faciliter la sortie des opérations

La Métropole de Lyon accompagnera, au cas par cas, la sortie des opérations immobilières avec le logement locatif intermédiaire et le recours à l'usufruit locatif social (ULS), avec une volonté commune d'un engagement sur un temps long.

Recours à l'usufruit locatif social (ULS) de longue durée

L'usufruit locatif social (ULS) est un modèle de

démembrement de propriété qui repose sur une dissociation entre la nue-propriété et l'usufruit acheté par un bailleur, pour une durée limitée dans le temps. Il permet de mettre sur le marché un plus grand nombre de logements sociaux.

Afin de sécuriser ce dispositif et assurer une plus longue durée de vie du logement social, la Métropole de Lyon œuvre pour que l'usufruit se déploie sur une période longue de 20 ans. Pour ce faire, un partenariat a été engagé avec Tonus Territoires, investisseur institutionnel, membre du groupe Caisse des Dépôts, qui est capable de s'engager sur une période d'usufruit de 20 ans, avec un droit d'acquisition prioritaire au bailleur en fin de période. Une première opération en ULS a ainsi pu être débloquée en juillet 2023 rue Salengro à Villeurbanne avec Les Nouveaux Constructeurs et Lyon Métropole Habitat.

Logement Locatif Intermédiaire (LLI) sur une durée visée de 20 ans

Le logement locatif intermédiaire propose un loyer se situant entre le logement social et le marché libre. Le ménage doit respecter des plafonds de ressources et les opérateurs un plafond de loyer, ils s'engagent sur une durée de 11 ans. Dans son plan de relance, l'État a annoncé la construction de 30 000 logements intermédiaires en zones tendues dans les cinq prochaines années par une intervention exceptionnelle de l'État et du groupe Caisse des dépôts.

Partout où les conditions financières le permettront, la Métropole de Lyon encouragera une cession en BRS après la fin de la période d'engagement. Une convention partenariale avec les opérateurs du logement locatif intermédiaire (INL'I, CDC Habitat, bailleurs sociaux et filiale...) permettra de consolider ces engagements.



L'opération rue Salengro à Villeurbanne, soutenue grâce à un partenariat entre Tonus territoires, LMH et les Nouveaux constructeurs avec la solution en usufruit locatif social



© Métropole de Lyon - Laurence Danière

Cellule de crise permis de construire

La Métropole de Lyon a mis en place une cellule de crise avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers afin d'étudier au cas par cas les situations de blocage au stade du permis de construire. Au 1^{er} trimestre 2023, le nombre de logements autorisés est en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2022 : 1615 logements collectifs autorisés sur la Métropole à mars 2023 contre 1300 en mars 2022. Cette évolution à la hausse est également constatée sur la Ville de Lyon.

© Aline PERIER



« La crise frappe de plein fouet le secteur de la promotion immobilière et par ricochet l'ensemble des acteurs de la construction, mais avant tout, c'est l'accès au logement pour nos concitoyens qui est

en jeu ; à l'incitation près des acquisitions en bloc de logements, aucune mesure de relance de l'accession n'est sortie du CNR Logement. La FPI région lyonnaise se félicite des actions conjointes menées avec la Métropole de Lyon pour inciter les communes à la délivrance des permis. Elle se veut confiante dans les discussions engagées pour la modification n°4 du PLU-H pour notamment favoriser densité et hauteur dans les secteurs bien desservis de la Métropole. Elle approuve ce plan d'urgence métropolitain qui contribuera à l'équilibre financier et donc à la sortie de nos opérations et à leur mixité »

Philippe Layec, Président de la FPI région lyonnaise

© Aline PERIER



« Les bailleurs sociaux et, de manière générale, l'ensemble des acteurs de la construction, font face aujourd'hui à un contexte économique fortement dégradé qui compromet la production de

logements, et notamment la production de logements sociaux, alors même que la tension sur le parc locatif social est en augmentation constante avec, à fin 2022, plus de 9 demandeurs pour 1 attribution sur la Métropole de Lyon.

Dans ce contexte, le soutien de droit commun apporté par la collectivité favorisant la production de logement social est essentiel. Les mesures complémentaires annoncées par la Métropole dans son plan d'urgence pour le logement sont saluées par les bailleurs sociaux. À l'aune de ces nouveaux financements, ils s'engageront à travailler avec les promoteurs pour favoriser la sortie des opérations. »

Anne Warsmann, ABC HLM, association des bailleurs constructeurs du Rhône et de la Métropole de Lyon

Exemples d'opérations abouties grâce au plan de soutien de la Métropole de Lyon

À Lyon

Partenariat entre Nexity et Grand Lyon Habitat sur une opération de 53 logements au total, située dans le 8ème arrondissement et permettant la production de 12 logements en BRS en partenariat avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon et 29 logements en PLS qui seront cédés à Grand Lyon Habitat. La livraison de cette opération est prévue fin 2025

Architecte : MAGMA ARCHITECTES



À Villeurbanne

Partenariat entre Promogim et Est Métropole Habitat portant sur 3 opérations permettant la production de 31 logements en Prêt Locatif Locatif (PLS) au total avec des livraisons d'ici fin 2023 ou tout début 2024. Exemple avec l'opération Promogim, située au 51 rue de Bruxelles où 15 logements PLS seront livrés au cours du 1er trimestre 2024 et cédés à Est Métropole Habitat.

Architecte : Sinhsay Nachampassak



La Métropole de Lyon poursuit son action volontariste en matière de logement

518 M€ pour accélérer la production de logement sociaux et abordables

La Métropole de Lyon déploie tous les leviers en sa possession afin de favoriser le développement du logement social et abordable. Le rôle de l'action publique est primordial pour soutenir la production de ces segments de logement.

70% de la production de logements abordables est en effet issue d'une action publique directe ou indirecte : mise à disposition de fonciers

publics via les opérations d'aménagements, les préemptions, les cessions ou l'action réglementaire via les secteurs de mixité sociale (SMS) et les emplacements réservés au PLU-H.

210 M€ pour produire du logement social

En complément de la mise à disposition de fonciers, la Métropole apporte des subventions directes aux bailleurs sociaux leur permettant d'avoir un modèle économique soutenable.

Jusqu'à 60% de logements abordables dans les opérations d'aménagement pilotées par la Métropole de Lyon

Au sein de ses opérations d'aménagement



© Olivier CHASSIGNOLE



© Métropole de Lyon - Thierry FOURNIER

telles que Lyon Part-Dieu, Lyon Confluence, Lyon la Duchère, Lyon Gerland, Oullins Saulaie, Villeurbanne grand-centre, la Métropole de Lyon déploie une stratégie habitat volontariste imposant au minimum la création de 30% de logements sociaux et 20 à 30% de logements abordables (BRS, habitat coopératif...).

Une stratégie foncière ambitieuse : 50 M€ en moyenne annuelle

La Métropole s'est engagée dans une politique ambitieuse de réserves foncières pour le développement de l'offre d'habitat social et abordable.

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

- d'anticiper des opérations d'urbanisme futures (réserves foncières)
- d'accompagner celles en cours,
- de développer de manière volontariste du logement abordable et réguler les prix du foncier (pour les ventes se situant de manière importante hors des prix du marché).

De nombreuses actions foncières sont actuellement engagées, portant la moyenne annuelle d'investissement à 50 M€ : préemptions et rétrocession aux bailleurs par bail emphytéotique, cession de bien métropolitains, Déclarations d'Utilité Publiques (DUP) pour le développement du logement social et la lutte contre l'habitat indigne.

Un soutien financier exceptionnel aux opérations de surélévation du parc public

La Métropole de Lyon a mobilisé les bailleurs sociaux du territoire pour travailler collectivement sur des projets de surélévation du parc social existant. La surélévation est un mode de production vertueux qui permet de densifier de manière harmonieuse. En outre, elle génère une production de logement dans les territoires déjà urbanisés en introduisant, selon les secteurs où les projets sont développés, du logement locatif social ou une production d'accession abordable.



© Métropole de Lyon - Thierry FOURNIER

La surélévation apporte ainsi de nombreux avantages :

- Faciliter les parcours résidentiels
- Profiter d'un foncier aérien disponible et gratuit
- Valoriser le patrimoine et améliorer le confort
- Augmenter les performances thermiques

La Métropole propose, pour soutenir le développement de projets, un accompagnement financier aux bailleurs sociaux par le biais de subventions exceptionnelles. Celles-ci sont adaptées au montage économique et au coût de chaque opération, pour adapter l'aide au contexte et à la réalité du projet.

Plus de 35 bâtiments pouvant être surélevés sont

déjà identifiés sur différentes communes de la métropole et 350 logements sociaux vont pouvoir être créés à court terme.

30 M€ en soutien aux 3 offices publics de la métropole (Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat et Est Métropole Habitat) pour renforcer leurs capacités d'investissement, au bénéfice de la réhabilitation et de la production.

Signés pour 5 ans, les contrats de plan lient la Métropole et les 3 Offices publics de l'Habitat sur des objectifs partagés concernant la production, la réhabilitation, la mise en place d'actions innovantes et plus généralement leur contribution à la politique

125 000 m² de consultations auprès des opérateurs immobiliers sur les fonciers métropolitains et secteurs d'aménagement, dont une part importante pour le logement. D'ici la fin 2024, la Métropole de Lyon prévoit le lancement d'une vingtaine de consultations promoteurs/concepteurs représentant plus de 125 000 m² de surface de plancher (SDP) dans le cadre des opérations d'aménagement et sur des fonciers publics métropolitains dans le « diffus ».

publique portée par la Métropole qui leur apporte des financements.

40 M€ investis en soutien à la Foncière solidaire du Grand Lyon

Le soutien financier de la Métropole permet de renforcer les capacités d'investissement de la Foncière Solidaire du Grand Lyon afin de tenir l'objectif de production de BRS de 1000 logements par an en fin de mandat.

La Métropole de Lyon apporte également son soutien financier aux communes volontaires dans l'accueil de nouveaux logements sur leur territoire, en leur permettant de mettre à niveau ou de construire de nouveaux équipements publics.

A ces différentes mesures, s'ajoute l'action de la Métropole de Lyon pour lutter contre la vacance de logement et la spéculation, l'encadrement des loyers, ainsi que le renforcement de la réglementation en matière de meublés de tourisme.

Maintenir le cap sur la qualité du logement

La Métropole de Lyon poursuit son impulsion en matière de décarbonation de l'immobilier, notamment à travers le **référentiel habitat durable**. La transition dans l'acte de concevoir et de construire le logement se fait dans un dialogue constructif avec les promoteurs et bailleurs sociaux, en prenant en compte l'équilibre des opérations. En complément, le **livre blanc de l'Habitat**, issu d'une démarche participative, pose les conditions d'une approche partenariale de la qualité de l'habitat, de son environnement et de l'association des habitants.



Chiffres clés**518 M€**

investis par la Métropole de Lyon en matière d'habitat et de logement (programmation pluriannuelle des investissements)

1,1 Mds€

investis par la Métropole de Lyon pour la construction de bâtiments sur son territoire

722 000

logements dans la Métropole (2019)

172 000

logements sociaux (2022) soit 26%

51 800

salariés du BTP construction - Rhône et Métropole de Lyon

Prix moyens (2022) :**5060 €/m²**

dans le neuf

4200 €/m²

dans le parc ancien

1200

logements en BRS engagés à ce jour

71 000

demandes de logement social par an (9 demandes pour une attribution)

Petit lexique du logement

BRS

En dissociant le foncier du bâti, la foncière solidaire développe à la demande de la Métropole de Lyon une offre en accession pour les foyers dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt social location-accession (PSLA).

La promesse de la foncière solidaire est ainsi de diminuer de moitié le prix de vente par rapport au marché libre, le foyer devant verser une redevance à la location du foncier plafonnée à 2€/m² par mois sur décision de la Métropole de Lyon et qui s'élève aujourd'hui à en moyenne environ 1,46 € pour les opérations déjà engagées.

Ce dispositif permettra également d'éviter toute inflation des prix à la revente, la plus-value restant encadré, et la cession ne pouvant être faite qu'à un nouvel acquéreur sous condition de ressources PSLA.

PLAI

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLI

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

PLS

Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

PLUS

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

ULS

L'usufruit locatif social constitue un montage juridique et financier particulier reposant sur le démembrement de propriété. Il permet de mobiliser les fonds d'investisseurs (particuliers ou institutionnels) pour produire des logements sociaux et intermédiaires gérés par des bailleurs sociaux, en particulier dans les agglomérations connaissant une tension foncière ou dans des collectivités locales souhaitant rapidement augmenter leur parc de logements sociaux. S'il peut répondre ponctuellement à des besoins en logements locatifs, ce dispositif doit être utilisé avec précaution compte tenu de l'utilisation temporaire du logement à des fins locatives sociales.

VEFA

La VEFA est un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire, permettant à l'acquéreur de devenir propriétaire de la construction projetée au fur et à mesure de son achèvement. Ce montage est fréquemment utilisé pour produire une offre nouvelle de logements sociaux.

Sources : Cerema / Action logement

CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon

Laetitia LATAPY - Attachée de presse

llatapy@grandlyon.com

06 46 18 90 93

MÉTROPOLE DE LYON

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

grandlyon.com

MÉTROPOLE

GRAND LYON