

Compétences de la métropole : ce que dit la loi

La Métropole de Lyon exerce depuis 2015, en lieu et place des communes situées sur son territoire, les compétences relatives à la politique locale de l'habitat au sens des dispositions du code général des collectivités territoriales (art. L3641-1 CGCT).

La Métropole de Lyon définit et met en œuvre une politique de l'habitat et du logement dynamique et solidaire sur les 59 communes du territoire. Elle a pour objectif d'apporter des réponses adaptées et diversifiées aux besoins de tous les ménages tel que :

- L'accès à un logement abordable dans le parc privé (accession à la propriété, locatif) ou dans le parc de logement locatif social,
- Les habitats spécifiques,
- Le logement des jeunes et des étudiants,
- Le logement des personnes âgées et handicapées,
- L'amélioration de la qualité des logements existants.

En mars 2023, la Métropole de Lyon renforce sa compétence en matière de logement en **obtenant le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH)**. Concrètement le Grand Lyon va pouvoir être "consultée sur les zonages de l'investissement locatif", ce qui devrait lui permettre d'opter "pour plus de souplesse sur certains aspects des projets de renouvellement urbain". Pour mémoire, ce statut a été introduit par la loi 3DS du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Les politiques menées à la Métropole



La production de logement : une situation catastrophique

Pour 2022, la production de logement neuf est très mauvaise. La fédération des promoteurs immobiliers a comptabilisé, pour 2022, 2 551 ventes de logement en collectif soit une diminution de 17% par rapport à 2021. Moins de 3 500 logements neufs ont donc été vendus en 2022 sur le territoire de la Métropole.



Locatif privé : contre la réduction de la construction

La Métropole est passée d'un objectif de 59 logements pour les propriétaires bailleurs à 10 avec 8 réalisés. L'objectif de 440 logements pour les propriétaires occupants passe à 317 avec 258 réalisés. La Métropole prouve son incapacité à accompagner la production dans ce secteur.



Locatif public : contre la stratégie mise en œuvre par la Métropole

- Contre la baisse de production des logements sociaux avec un objectif de production de 4 200 inscrit dans la convention avec l'État, 3 471 logements ont été agréés, et seulement 2 844 en création nette de logements sociaux. Soit moins de 60% de l'objectif initial alors que 70 000 demandes de logements sont en attente.
- Contre la densification de logements sociaux dans des secteurs déjà pourvus à 25%, uniquement sur Lyon. A chaque production de logements sociaux dans un IRIS atteignant déjà le taux légal, notre groupe s'est opposé afin de ne pas ghettoïser ces secteurs.



L'encadrement des loyers : un outil de simulation sans rôle pertinent sur le marché locatif

Mise en place par la Métropole en novembre 2021, ce dispositif devait permettre un meilleur accès au marché locatif. Le bilan de ce dernier est en demi-teinte, car si de nombreux Grands Lyonnais ont simulé leur situation sur le site toodego.fr (230 000 simulations 1 an après son lancement), à ce jour aucun propriétaire n'a été condamné pour loyer abusif.

Par ailleurs, ce dispositif est faillible :

- Techniquement : site de simulation en panne durant l'été et qui tombe au mauvais moment puisque c'est la période de l'année où il y a le plus de locations (arrivée d'étudiants etc...), contrôle limité en l'absence d'une « police des loyers ».
- Règlementairement, du fait de l'absence de certaines dispositions légales.

L'encadrement des loyers a eu pour effet de retirer du marché des logements.

De plus, il est dissuasif pour les propriétaires en matière d'éco-rénovation : pourquoi payer des travaux souvent onéreux quand on ne peut en amortir une partie sur le loyer ?

Ajoutons dans certaines communes la hausse de la taxe foncière (Lyon : +9%) qui s'additionne à la hausse nationale des bases (+7,1%).

Ce cocktail n'incite guère les propriétaires, qui ne sont pas tous comme voudrait nous le faire croire la majorité, des multi-propriétaires oppresseurs de la veuve et de l'orphelin, mais souvent des personnes qui ont voulu investir le fruit de leur labeur pour compléter leur retraite ou accompagner leurs enfants.



Nos propositions

- La mise en place d'une **stratégie territoriale d'achat foncier par des préemptions** proposées par les communes
- La création d'une **aide financière supplémentaire pour les équipements dédiés aux services publics de proximité** des communes qui accueillent des constructions
- L'**adaptation du réseau des transports collectifs** en parallèle de la création de logements pour toucher des fonciers à prix moins élevés.