

Depuis 12 ans, Lyon a connu une forte augmentation du prix des logements au m<sup>2</sup> (+150%) et des loyers (+50%) ; une augmentation disproportionnée si on la compare aux revenus des Lyonnais.

***Il y a une difficulté croissante pour les lyonnais les plus modestes et ceux de la classe moyenne à se loger à Lyon.*** Ce qui, par ailleurs, accentue les problèmes de déplacement.

Le marché locatif local est difficile d'accès pour les jeunes actifs, a fortiori pour devenir propriétaire.

La stratégie de rayonnement accentue ce phénomène national, instaurant une « gentrification » du centre de l'agglomération, où l'immobilier tend à devenir inaccessible au plus grand nombre.

En parallèle, et malgré les efforts substantiels de la majorité sortante, la demande de logements sociaux à Lyon demeure très forte (25000 demandes de ménages en cours pour un parc de 49000 logements).

La densification urbaine engagée sur l'ensemble de la future métropole deviendra une fragilité si elle accroît ces situations et si elle se fait par la création de grandes tours d'habitations.

Lors du prochain mandat, une autre politique du logement, fondée sur de nouveaux principes, est nécessaire pour maintenir la cohésion sociale et pour anticiper un affaissement du marché, voire l'éclatement d'une bulle spéculative.

***Notre politique du logement sera déterminée par la nécessité d'optimiser le parc existant, en densifiant autrement, et par la volonté d'innover pour soutenir à Lyon les entrepreneurs en capacité de construire autrement afin de faire émerger un nouveau marché plus accessible.***

## Densifier autrement

Intervenons sur le parc immobilier actuel pour une densification volontaire et maîtrisée de notre espace urbain. Optimiser les surfaces habitables existantes permet à un plus grand nombre de personnes d'accéder à un logement, maintenant ainsi la cohésion sociale et le dynamisme des quartiers.

- Soutien au logement partagé, notamment de façon intergénérationnelle, permettant à des personnes âgées de demeurer chez elles et à des jeunes actifs d'accéder à un premier logement

Marché dédié sur foncier disponible, soutien aux acteurs associatifs du logement partagé

- Transformation du parc immobilier de bureaux diffus en logements

La concentration de l'immobilier de bureaux autour de pôles de service – Part-Dieu, Confluence, Cité Internationale – crée un effet d'aspiration qui vide les bureaux de centre ville. Nous pouvons mettre à profit cette situation en favorisant les changements de destination.

- Mobilisation de la vacance par des dispositifs innovants – rénovation et nouvelles garanties locatives. Le taux de vacance est supérieur à 10%, sans compter les immeubles appartenant à la ville (anciens logements de fonction d'instituteurs) délaissés. Ce taux n'a que faiblement baissé sur les 5 dernières années, il est donc possible de faire bien mieux.

-Objectif : mettre ou remettre sur le marché plusieurs milliers de logements pendant le mandat

- moyens : nous travaillerons à coûts constants – subventions au logement social et privé et gestion des réserves foncières

## Construire autrement

Le domaine du logement a connu bien peu d'innovation depuis 30 ans. A l'inverse des normes s'appliquant aux logements qui se sont beaucoup développées ; et des prix qui ont fortement augmenté sans que la qualité soit nécessairement au rendez-vous (consommation énergétique, etc.).

Innover pour construire autrement devient un impératif pour que Lyon n'ostracise pas ses habitants aux revenus modestes et moyens.

## Un marché pour la construction modulaire

Depuis quelques années, de nombreux professionnels de la construction – architecte, bureaux d'étude, promoteurs, etc. - se sont lancés dans la construction modulaire (bois, acier, béton). Pourtant, ils ne bénéficient d'aucun soutien des pouvoirs publics. Ainsi, une entreprise lyonnaise, plusieurs fois primées sur des concours internationaux, a-t-elle déposée le bilan récemment faute d'une commande publique pouvant la soutenir.

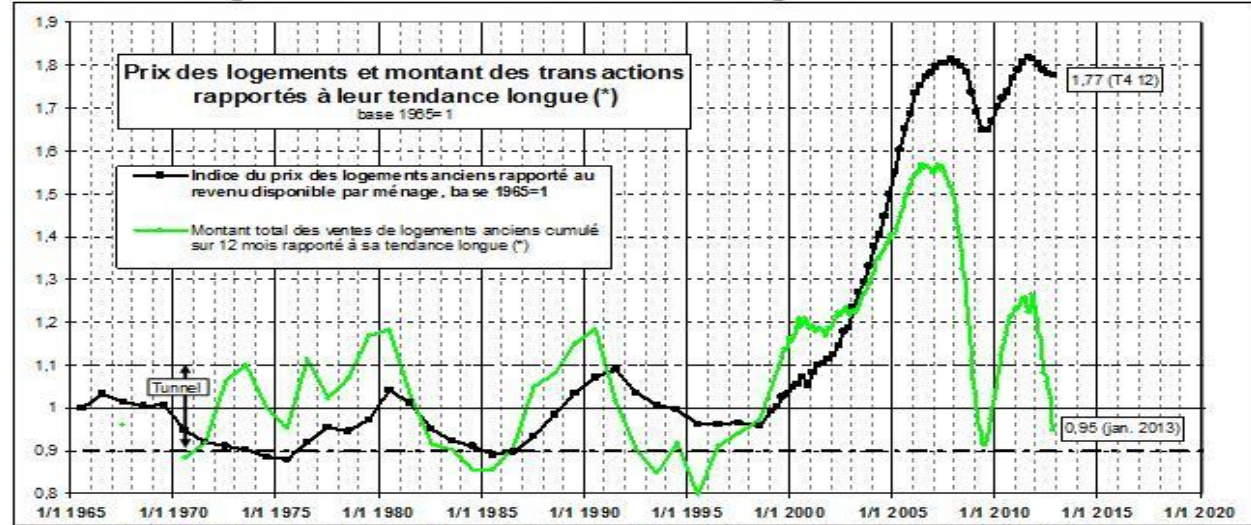
Lyon libèrera du foncier pour favoriser l'émergence d'un marché innovant, plus économique et plus écologique, autour de la construction modulaire.

Maison prototype  
MCP



## Impact fiscal du risque immobilier

### 2.1. Prix des logements et montant des ventes de logements



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et DGFIP (MEDOC).  
(\*) La tendance longue à laquelle on rapporte l'indice du prix des logements est le revenu disponible par ménage, parallèlement auquel il a crû de 1965 à 2001, cf. § 2.3.1.1. de [2]. La tendance longue à laquelle on rapporte le montant des ventes de logements anciens (somme du montant de toutes les ventes) est l'indice des prix à la consommation majoré de 4,9% par an, parallèlement auquel il a crû de 1970 à 2000, cf. § 5.1.2. de [2].

Courbes de Friggit

La situation actuelle du marché immobilier – décorellation entre prix et revenus des ménages, augmentation des stocks de logements, baisse du nombre de mise en construction – aura aussi des conséquences sur les finances publiques. Malgré la queue de dispositif scellier, le nombre de transactions a baissé en 2012, provoquant une diminution des recettes fiscales (droits de mutation) de 2 millions d'€ pour la ville de Lyon. Un accroissement du phénomène aura des conséquences lourdes sur les finances publiques. Il nous faut anticiper ce risque.