



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **8 juillet 2008**

Délibération n° 2008-0201

commission principale :

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Plafonds de loyers applicables aux logements privés bénéficiant d'une aide de l'Anah ou d'un avantage fiscal

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Rapporteur : Monsieur Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 27 juin 2008

Secrétaire élu : Madame Nawel Bab-Hamed

Compte-rendu affiché le : 9 juillet 2008

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Farih, MM. Assi, Julien-Laferrrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Brolquier, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Glérén, Goux, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Morales, Petit, Pili, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Suchet, Terracher, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à M. Genin), Passi (pouvoir à M. Balme), Mme Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Claisse (pouvoir à M. Jacquet), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à M. Bernard B), MM. Buffet (pouvoir à M. Gignoux), Chabert (pouvoir à Mme Dagorne), Cochet (pouvoir à M. Vaté), Darne JC. (pouvoir à M. Ariagno), Ferraro (pouvoir à M. Llung), Galliano (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Albrand), MM. Giordano (pouvoir à Mme Baume), Grivel (pouvoir à M. Bousson), Havard (pouvoir à M. Thévenot), Lambert (pouvoir à M. David G.), Lebuhotel (pouvoir à M. Brachet), Lelièvre (pouvoir à M. Imbert A), Louis (pouvoir à M. Petit), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Millet (pouvoir à M. Thivillier), Mmes Pesson (pouvoir à M. Coulon), Pierron (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Pillon (pouvoir à Mme Vullien), Serres (pouvoir à M. Flaconnèche), Sturla (pouvoir à M. Crédoz), Terrot (pouvoir à M. Gentilini), Touleron (pouvoir à Mme Besson), Turcas (pouvoir à M. Huguet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Julien-Laferrrière), M. Vurpas (pouvoir à M. Crimier), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthelémy).

Absents non excusés : MM. Daclin, Arrue, Rivalta, Gillet, Muet, Mmes Pallega, Perrin-Gilbert.

Séance publique du 8 juillet 2008**Délibération n° 2008-0201**

commission principale :

objet : **Plafonds de loyers applicables aux logements privés bénéficiant d'une aide de l'Anah ou d'un avantage fiscal**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 juin 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par convention en date du 18 avril 2006 signée avec monsieur le préfet du Rhône, la Communauté urbaine a accepté la délégation des aides à la pierre de l'Etat. Par décision en date du 6 décembre 2007, le conseil d'administration de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) a décidé que les collectivités délégataires des aides à la pierre pouvaient adapter à leur territoire les plafonds de loyer applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Anah (conventionnement avec travaux) ou d'un avantage fiscal (conventionnement sans travaux).

Le présent rapport a donc pour objet de définir, dans les divers territoires de la Communauté urbaine, les loyers plafonds, exprimés en euros par mètre carré, applicables au conventionnement avec ou sans travaux, suivant le type du logement et la nature du conventionnement (intermédiaire, social ou très social).

- Secteurs géographiques

A l'issue d'une étude confiée par l'Anah au cabinet EOHS, au pilotage de laquelle la Communauté urbaine a été associée, ainsi que les représentants de la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB) et de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), le territoire de la Communauté urbaine a été divisé en trois secteurs, en fonction des loyers observés dans le marché des logements locatifs privés.

La zone B1 est constituée des communes situées à l'ouest du Rhône, sauf Rillieux la Pape, Grigny et Givors.

La zone B2 est constituée des communes situées à l'est du Rhône, avec Rillieux la Pape.

La zone B3 est constituée de Givors et Grigny.

- Loyers plafonds du conventionnement avec travaux

La réglementation de l'Anah prévoit que les plafonds de loyer peuvent être fixés, sans pouvoir dépasser des plafonds réglementaires ni être supérieurs à un écart de 15 % avec les loyers de marché. Il est proposé que l'on retienne, comme loyer de marché, non pas le loyer moyen, mais le loyer moyen des logements susceptibles de bénéficier du conventionnement. L'analyse des loyers de marché a conduit à retenir un loyer de marché ajusté tel que le loyer de marché moyen est supérieur de 15 % au loyer de marché ajusté.

Concernant le loyer très social, celui-ci a été fixé au niveau du plafond réglementaire, qui est le même quel que soit le type du logement.

Ainsi, le tableau des loyers plafonds applicables au conventionnement avec travaux s'établit comme indiqué dans le tableau suivant :

Zonage	B1			B2			B3		
typologies	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50<80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)
loyer intermédiaire (en € par mètre carré)	9,50	8,13	7,29	8,15	7,12	6,00	7,33	6,70	5,77
loyer social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	7,49	6,75	6,24	7,19	6,29	5,27	6,87	5,91	5,09
loyer très social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	5,36			5,00			4,80		

- Loyers plafonds du conventionnement sans travaux

C'est ici que se trouve la véritable innovation de ce rapport : en effet, jusqu'à maintenant, le loyer plafond applicable au conventionnement intermédiaire sans travaux, c'est-à-dire pour des propriétaires bénéficiant d'une déduction fiscale de 30 %, contre 16 % pour le régime général mais n'ayant pas bénéficié d'une subvention de l'Anah, était de 10,98 € par mètre carré, soit un loyer proche du loyer moyen de marché : il s'agissait donc d'un avantage fiscal sans réelle contrepartie sociale.

En revanche, pour le conventionnement social (abattement fiscal de 45 %), le loyer plafond était de 7,49 € par mètre carré.

Enfin, pour le loyer très social, ce plafond de loyer était de 5,36 € par mètre carré, alors que l'abattement fiscal est au même niveau que pour le conventionnement social : il est donc proposé de ne pas fixer de loyer plafond spécifique pour le loyer très social, qui ne bénéficie d'aucun avantage supplémentaire par rapport au loyer social.

La réglementation de l'Anah prévoit que les plafonds de loyer peuvent être fixés, sans pouvoir dépasser des plafonds réglementaires ni être supérieurs à un écart de 10 % avec les loyers de marché. Il est proposé que l'on retienne, comme loyer de marché, non pas le loyer moyen, mais le loyer moyen des logements susceptibles de bénéficier du conventionnement. L'analyse des loyers de marché a conduit à retenir un loyer de marché ajusté tel que le loyer de marché moyen est supérieur de 15 % au loyer de marché ajusté.

Ainsi, le tableau suivant présente les loyers plafonds proposés pour le conventionnement sans travaux :

Zonage	B1			B2			B3		
typologies	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50<80 m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)
loyer intermédiaire (en € par mètre carré)	10,69	8,20	7,44	8,63	7,54	6,32	8,25	7,17	6,20
loyer social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	7,49	7,29	7,03	7,49	7,12	5,97	7,49	6,70	5,77
loyer très social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	5,36			5,36			5,36		

Lors de sa réunion du 14 mai 2008, la commission locale de l'Anah a donné un avis favorable à ces propositions.

Compte tenu de ces contraintes, les loyers plafonds devraient pouvoir être opposés à partir du 1er juillet 2008.

La direction départementale de l'équipement (DDE) du Rhône prépare pour la même date l'application de plafonds adaptés aux territoires du département situés en dehors de la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la mise en place de secteurs géographiques sur le territoire de la Communauté urbaine pour la fixation des plafonds de loyers applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Anah :

- zone B1 : communes situées à l'ouest du Rhône, sauf Rillieux la Pape, Grigny et Givors,
- zone B2 : communes situées à l'est du Rhône, avec Rillieux la Pape,
- zone B3 : communes de Givors et Grigny ;

b) - les loyers plafonds suivants applicables en cas de conventionnement avec travaux :

Zonage	B1			B2			B3		
typologies	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50<80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)
loyer intermédiaire (en € par mètre carré)	9,50	8,13	7,29	8,15	7,12	6,00	7,33	6,70	5,77
loyer social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	7,49	6,75	6,24	7,19	6,29	5,27	6,87	5,91	5,09
loyer très social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	5,36			5,00			4,80		

c) - les loyers plafonds suivants applicables en cas de conventionnement sans travaux :

Zonage	B1			B2			B3		
typologies	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50<80 m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)	Studio-T1 (<50m²)	T2-T3 (<50 <80m²)	T4 et + (80m² et +)
loyer intermédiaire (en € par mètre carré)	10,69	8,20	7,44	8,63	7,54	6,32	8,25	7,17	6,20
loyer social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	7,49	7,29	7,03	7,49	7,12	5,97	7,49	6,70	5,77
loyer très social (en € par mètre carré de surface habitable fiscale)	5,36			5,36			5,36		

2° - Ces dispositions prendront effet à compter du 1er juillet 2008.

3° - Autorise monsieur le président à signer tout document lié au dispositif.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 10 juillet 2008.