Séance publique du 21 janvier 2008

Délibération n° 2008-4661

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) - Prospection et mobilisation d'offre de logements privés à vocation sociale par les associations - Conventions de financement pour 2008**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 janvier 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'Association d'aide au logement des jeunes (Ailoj) et Régie nouvelle mobilisent de l'offre de logements à vocation sociale dans le parc privé, à destination de jeunes en situation d'insertion et de ménages aux revenus modestes et en situation précaire. Depuis 2003, l'État et la Communauté urbaine contribuent au financement de ces actions de prospection et de mobilisation de l'offre dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) par l'octroi d'une aide à parité, respectivement pour Ailoj et Régie nouvelle de 60 000 € et 25 000 € chacun. Ce soutien a facilité la mobilisation de près de 350 logements privés en cinq ans en faveur des publics ciblés. Pour la plupart, ces logements ont bénéficié des aides aux travaux de l'Anah et des collectivités locales en faveur du conventionnement.

La question se pose à partir de 2008 de l'évolution de cette action, inscrite par ailleurs dans le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) du Rhône, pour la période 2008-2010.

Contexte d'intervention et perspectives d'évolution

Par délibération n° 2007-4220 en date du 9 juillet 2007, la Communauté urbaine met en place un programme d'intérêt général (PIG) loyers maîtrisés dans l'agglomération. Ce dispositif permet à tout propriétaire qui souhaiterait effectuer des travaux et louer son logement à des prix plafonnés de bénéficier des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des collectivités locales pour les travaux, ainsi que d'une aide financière pour bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les associations locales pourront proposer les avantages du PIG loyers maîtrisés dans leurs négociations avec les propriétaires auprès de qui elles prospectent. Néanmoins, même si elles peuvent être financées pour leur assistance à maîtrise d'ouvrage par le propriétaire dans les cas de montage opérationnel de dossiers de demande de travaux, ce dispositif seul ne confère pas aux associations les moyens nécessaires à la prospection et à la recherche d'opportunités, qui nécessitent des moyens spécifiques en personnel qualifié et disponible.

Aussi est-il proposé d'ouvrir aux diverses associations de l'agglomération ayant des projets similaires la possibilité de bénéficier d'une aide à la mobilisation d'offre de logements.

Les structures associatives membres des réseaux :

- Fapil (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement) Rhône-Alpes,
- Association régionale des CLLAJ (Comités locaux pour le logement autonome des jeunes) Rhône-Alpes,
- Union régionale des Pact- Arim,

pourraient bénéficier de cette contribution élargie. Elles mettent, en effet, en œuvre des dispositifs dont la souplesse permet de s'adapter aux attentes des propriétaires, de produire une offre de logements réhabilités à loyers modérés, de loger des publics en insertion, en difficulté dans leur recherche de logement, et de mener une gestion locative adaptée tout en prévoyant l'accompagnement des ménages occupants.

Les associations concernées sont les suivantes :

Union régionale Rhône-Alpes de la FAPIL

Association des Comité local pour le

Union régionale de

	<i>logement autonome des jeunes (CLLAJ) Rhône-Alpes</i>	<i>programmation, amélioration, conservation, transformation (URPACT)</i>
Association d'aide au logement des jeunes (AIOJ) Action locale pour l'insertion par le logement (ALPIL) Action de soutien au logement et insertion meublée (ASLIM) Habitat et humanisme Rhône Néma Lové Régie nouvelle	CLLAJ Lyon CLLAJ Saint Priest	Pact-Arim du Rhône

Les actions menées par ces associations sont particulièrement pertinentes dans un contexte où la demande sociale augmente et se diversifie et où les objectifs de production de logements privés à fonction sociale sont difficiles à atteindre, en raison du niveau élevé du marché locatif privé, en particulier dans le centre de l'agglomération.

Par leur travail de prospection et de mobilisation des propriétaires privés, les associations assurent le lien entre l'offre développée et la demande du public en insertion qu'elles accompagnent.

Ces démarches permettent notamment la captation de logements ayant une faible valeur locative sur le marché, notamment des logements vacants et/ou en très mauvais état. Elles apportent à des propriétaires impécunieux, ou dans l'incapacité de gérer leur bien, l'assurance de percevoir un loyer et de proposer un logement réhabilité.

Par ailleurs, les logements à loyers modérés sont répartis dans la ville, notamment au centre de l'agglomération, et participent à la diversité des occupations dans le parc privé.

Le montage financier des dispositifs

L'objectif de production de logements à loyers maîtrisés dont le suivi serait assuré par les réseaux associatifs pourrait être d'un total de 135 logements par an.

La contribution de la Communauté urbaine et celle apportée par l'État seraient réparties de la manière suivante :

- subvention de 90 000 € au réseau URRRA Fapil pour la mobilisation de 90 logements,
- subvention de 30 000 € au réseau des CLLAJ Rhône-Alpes pour la mobilisation de 30 logements,
- subvention de 15 000 € au réseau Urpact pour la mobilisation de 15 logements.

Annuellement, chaque réseau produira un bilan quantitatif et qualitatif, détaillant les actions menées par chaque structure. Un bilan final sera produit au terme des trois ans.

Cette répartition pourra être modifiée ultérieurement, en fonction de la réalité des résultats obtenus par les différentes structures.

Les aides de l'État, apportées à parité avec celles de la Communauté urbaine, seront imputées sur l'enveloppe des aides à la pierre déléguées, en vertu de la convention du 18 avril 2006.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion du 17 décembre 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la poursuite du soutien de la Communauté urbaine aux actions de captation de logements locatifs privés à vocation sociale des associations, étendu aux réseaux Fapil Rhône-Alpes, Association régionale des CLLAJ et URPACT pour les années 2008 à 2010,

b) - le principe de versement de subventions annuelles aux trois réseaux d'un montant total maximum de 135 000 € de la part de la Communauté urbaine,

c) - le principe de versement pour le compte de l'État, dans le cadre de la convention entre l'État et la Communauté urbaine signée le 18 avril 2006, de subventions annuelles d'un montant total maximum de 135 000 €.

2° - Arrête les subventions accordées aux trois réseaux pour l'année 2008 et réparties comme suit :

Structure	Objectifs (nombre logements)	Part communautaire	Part Etat (sur crédits délégués)
Fapil Rhône-Alpes	90	90 000 €	90 000 €
association des CCLAJ Rhône-Alpes	30	30 000 €	30 000 €
union régionale des Pact-Arim	15	15 000 €	15 000 €
total	135	135 000 €	135 000 €

3° - Autorise monsieur le président à signer les conventions de participation financière avec chaque réseau associatif pour l'année 2008.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2008 - compte 657 480 - fonction 72 - opération n° 1464.

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