

Séance publique du 11 février 2008

Délibération n° 2008-4756

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Délégation des aides à la pierre de l'Etat - Bilan de l'activité 2007 et programmation 2008 - Avenant à la convention signée le 18 avril 2006 - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 janvier 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2006-3198 en date du 23 janvier 2006, le conseil de Communauté a décidé de passer une convention avec l'Etat, signée le 18 avril 2006, pour la gestion des aides à la pierre. Cette convention couvre la période 2006 à 2008.

Le présent rapport a pour objet de présenter le bilan de l'activité de 2007 et de proposer une suite à donner pour l'année 2008.

Le logement social

Le rappel des engagements de la convention

Les objectifs de production de logement social contractualisés avec l'Etat en 2006 sont les suivants :

Nombre de logements	2006	2007	2008
logements PLUS et PLAI hors Anru	1 250	1 350	1 450
logement PLS	700	700	700
logements Anru	630	630	630
total général	2 580	2 680	2 780

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) a accru les objectifs de réalisation du plan de cohésion sociale sur les années 2007-2009.

Pour 2006 et 2007, les objectifs pour la Communauté urbaine se sont déclinés ainsi :

Nombre de logements	2006	2007
logements PLUS et PLAI hors Anru	1 250	1 834
logement PLS	700	700
logements Anru	630	600
total général	2 580	3 134

Les moyens financiers correspondant ont été délibérés comme suit :

Libellé	2006 (en M€)	2007 (en M€)
Etat	11,1	18
Communauté urbaine	23,9	48,5

Pour 2007, les 18 M€ de l'Etat étaient composés de 11,3 M€ provenant de la répartition régionale, 0,7 M€ reversé de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et un complément de 6 M€ destiné à financer l'augmentation des objectifs du plan de cohésion sociale, en application de la loi Dalo (1 834 logements PLUS et PLAI contre 1 350 initialement).

Les crédits de la Communauté urbaine (48,5 M€) comprenaient 15,5 M€ de subventions pour le financement des opérations inscrites au plan de cohésion sociale, 30 M€ pour l'acquisition de foncier et l'effort foncier prévu dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), complétés par la contribution des contrats de plan avec les organismes HLM communautaires, évaluée à 3 M€.

Le bilan provisoire pour 2007

Cette deuxième année de délégation conforte les résultats de la première année. Ainsi, en 2007, le nombre de logements financés atteint 1 309 PLUS et 568 PLAI, soit un total de 1 877 logements au regard d'un objectif de 1 834 logements. Toutefois, les organismes HLM avaient déposé des dossiers pour un total de 2 120 logements, ce qui a conduit à ajourner le financement de 267 logements PLUS et PLAI en raison des contraintes des enveloppes budgétaires.

En outre, les objectifs seront presque atteints pour les PLS (objectif initial de 700 logements). Les résultats provisoires sont de plus de 500 PLS bailleurs ou investisseurs, à ce contingent s'ajoutent les 350 PLS de l'association Foncière logement.

Concernant les logements à financer par l'Anru au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans les opérations de renouvellement urbain, 277 logements ont été déposés par les organismes HLM. Mais la décision de financement ne pourra être prise qu'après signature de l'avenant à la convention habitat avec l'Anru. Cet avenant a fait l'objet d'une approbation du conseil de Communauté le 18 décembre 2007 mais, selon toute probabilité, la signature de la convention interviendra trop tard dans l'année 2008 pour que ces logements puissent être considérés comme ayant été financés au titre de 2007.

Au total, ce sont plus de 2 700 logements sociaux, Foncière logement compris, qui auront pu être financés en 2007.

Les perspectives pour 2008

Les objectifs de production sont construits sur la base des objectifs indiqués, pour 2008, dans la convention initiale du 18 avril 2006, augmentée des objectifs induits par l'application de la loi Dalo. Ces objectifs ainsi que les enjeux financiers se présentent comme suit :

Nombre de logements PLUS PLAI	Nombre de logements PLS	Nombre de logements Anru	Total logements	Enveloppe Etat	Enveloppe Communauté urbaine	Acquisitions foncières Communauté urbaine
2 400	572	600	3 572	20,835 M€	20 M€	25 M€

La dépense de la Communauté urbaine s'élèverait au total à 55 M€, décomposés comme suit :

- subventions :	20 M€ + 2 M€ pour les opérations Anru, soit un total de subventions de 22 M€
- action foncière :	25 M€
- ZAC :	5 M€
- contrats de plan :	3 M€

En contrepartie, des recettes de l'ordre de 14 M€ sont attendues dans le cadre de l'action foncière (droits d'entrée des baux emphytéotiques, prélèvement fiscal de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), subventions de la Région, etc.).

Les subventions des Communes (3 M€ en moyenne par an), de la Région (4,5 M€ en moyenne par an) et du 1 % relance (9 M€ en 2007) viennent s'ajouter à celles de la Communauté urbaine.

L'Etat apporterait 20,835 M€ de subventions, après déduction de la réserve de 6 %. Ce montant tient compte d'un reversement de 0,4 M€ en provenance de l'Anah.

Il est rappelé que, sur l'enveloppe de l'Etat, s'imputent également des dépenses diverses (évaluées pour 2008 à 1,5 M€) pour l'ingénierie, ainsi que pour la réhabilitation, la démolition, le logement d'urgence, la qualité de service, dans les secteurs non couverts par l'Anru. Dans ces divers domaines, les dépenses ont été de 0,9 M€ en 2007, ce qui est très inférieur aux prévisions.

Au sein de l'enveloppe de 625 000 € de crédits destinés à l'ingénierie, 280 000 € sont des recettes affectées à la Communauté urbaine.

Le projet d'avenant indique dans le détail les différents produits logements et les diverses actions à financer en 2008.

Le logement privé (Anah)

Les résultats provisoires de 2007

L'avenant pour 2007 à la convention 2006-2008 a fixé comme objectif de financer 400 logements à loyers maîtrisés, 150 logements indignes et de remettre sur le marché 185 logements vacants. Ces objectifs, bien qu'inférieurs à ceux du plan de cohésion sociale (PCS), étaient jugés ambitieux par tous les acteurs, car très supérieurs aux résultats des années précédentes.

Les résultats indiquent que :

- 221 logements à loyer maîtrisé ont été financés en 2007, soit 58 % des objectifs du PCS, mais beaucoup plus que les années précédentes (2006 = 134),
- 164 logements indignes ont été traités, soit 109 % de l'objectif PCS,
- 174 logements vacants ont été remis sur le marché, soit 94 % de l'objectif PCS, et bien plus que l'année précédente (119),
- concernant les interventions dans les copropriétés récentes fragiles ou dégradées, les engagements financiers restent en-deçà de l'objectif (2,2 M€ pour les plans de sauvegarde et Opah copropriétés dégradées contre un objectif de 3,14 M€), principalement du fait d'une copropriété qui a reporté en 2008 un dossier qui était presque prêt en 2007.

Sur le plan financier, le montant des crédits engagés atteint 9,3 M€, soit le montant des crédits prévus par l'avenant 2007 (la somme disponible était de 10,2 M€, en raison d'un report de crédits non consommés en 2006).

Les prévisions 2008

Les objectifs proposés pour le projet d'avenant pour 2008 à la convention 2006-2008 sont similaires à ceux de 2007 :

- 400 logements à loyer maîtrisé,
- 170 logements indignes,
- 200 logements vacants à remettre sur le marché.

Pour financer ces actions, ainsi que celles qui sont prévues dans les Opah copropriétés dégradées, l'Anah mettrait à disposition 6,238 M€ de base après retrait de la réserve de 6 % prévue au niveau national et auquel il faut ajouter 0,788 M€ de crédits 2007 reportés. L'affectation d'une somme de 0,4 M€ au logement social ramènerait l'enveloppe disponible à 6,626 M€.

En outre, 2,850 M€ seraient prévus pour les interventions dans les plans de sauvegarde en faveur des copropriétés dégradées, cette dotation étant mentionnée à titre indicatif, les crédits devant être ouverts au fur et à mesure de l'avancement des projets et du dépôt des dossiers.

Au total, l'Anah apporterait ainsi 9,476 M€, soit de l'ordre de 0,724 M€ de moins qu'en 2007.

En regard, la Communauté urbaine a programmé des engagements de dépenses de 3,7 M€ au total : soit 1,9 M€ pour les missions d'ingénierie et 1,8 M€ pour les subventions aux propriétaires. Les 1,9 M€ de dépenses d'ingénierie généreront des recettes, pour la Communauté urbaine, à hauteur de 800 000 €.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 7 janvier 2008 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le principe de rester dans la convention de trois ans en date du 18 avril 2006.

2° - Arrête :

a) - le montant de la programmation 2008 des aides à la pierre relative au logement social (hors action foncière et ZAC) avec la répartition suivante :

- Etat	20 835 000 € (dont 625 000 € pour l'ingénierie)
- Communauté urbaine	20 000 000 € (subventions d'équilibre aux opérations du PCS)
	2 000 000 € (subventions d'équilibre aux opérations ANRU)

b) - le montant de la programmation 2008 relative au logement privé avec la répartition suivante :

- Etat (Anah)	9 476 000 € (enveloppes plans de sauvegarde incluses) dont 368 640 € pour l'ingénierie
- Communauté urbaine	3 700 000 € (dont 1 900 000 € pour l'ingénierie).

3° - Autorise monsieur le président à signer tout document relatif à l'avenant, pour 2008, à la convention du 18 avril 2006.

4° - L'opération :

a) - n° 1 361 - programmation 2008 du logement social, fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme pour un montant de 42 835 000 € en dépenses et de 20 835 000 € en recettes,

b) - n° 1 364 - programmation 2008 du logement privé, fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme de 1 600 000 € en dépenses (subventions).

5° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2008 et suivants - comptes 204 170 et 204 200 - fonction 72.

6° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2008 et suivants - comptes 132 100 et 747 180 - fonction 72.

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