

Séance publique du 12 février 2007

Délibération n° 2007-3909

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisée (PDALPD) - Captation de logements privés à vocation sociale**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 janvier 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le projet de plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) du Rhône, pour la période 2006-2010, s'inscrit dans la continuité des orientations et actions définies en 2001-2002, et notamment concernant l'action de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de captation de logements dans le parc privé. Cette action était menée jusqu'à présent par deux structures : l'Association d'aide au logement des jeunes (Ailoj) et Régie nouvelle, conformément aux délibérations n° 2003-1363 et n° 2006-3321 en date des 22 septembre 2003 et 2 mai 2006, pour une période couvrant les années 2003 à 2006. La question se pose de la poursuite de cette action.

Ces structures 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.

Ces actions 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 assurent à des propriétaires impécunieux, ou dans l'incapacité de gérer leur bien, 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.

L'action de captation développée par Ailoj

L'association Ailoj, membre de l'union des foyers de jeunes travailleurs, a pour vocation de produire une offre de logements transitoires destinés à faciliter l'insertion sociale des jeunes.

Elle est signataire du bail pour une durée de six ans et sous-loue le logement pendant une période d'un an renouvelable à des jeunes de moins de trente ans, en insertion, en mobilité géographique ou en difficulté sociale. Les travaux de remise à niveau du logement sont effectués par l'association et sont financés par :

- des subventions de droit commun qui peuvent être majorées dans le cadre d'opérations programmées,
- le paiement du loyer par le sous-locataire.

Les objectifs quantitatifs annuels ont été fixés à cinquante logements captés.

Sur la durée de la MOUS, au 1er novembre 2006, cent dix-sept logements à loyers maîtrisés (dont quarante logements en 2006) ont été captés par Ailoj et gérés sous la forme de sous-location à destination de jeunes en mobilité, en insertion professionnelle.

L'action de captation développée par Régie nouvelle

Régie nouvelle est une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui assure actuellement la gestion de plus de 1 000 logements privés à fonction sociale. Elle développe une action de prospection et de mobilisation, afin d'accroître l'offre de logements et de contribuer à maintenir une fonction sociale du parc privé et son utilisation à des fins d'insertion, tout en garantissant une qualité de confort.

Les objectifs quantitatifs annuels ont été fixés à quarante logements captés par an.

Sur la durée de la MOUS, cent soixante-et-un logements à loyers maîtrisés (dont quarante en 2006) ont été captés par Régie nouvelle et gérés en mandat de gestion par la structure, en faveur de ménages à revenus modestes et rencontrant des difficultés dans la recherche de logement autonome.

Le montage financier des dispositifs

Ces deux dispositifs sont financés en partie par les opérations en elles-mêmes : le différentiel entre le loyer versé au propriétaire et celui perçu par le locataire pour Ailoj, les honoraires versés par les propriétaires qui confient la gestion de leur bien à Régie nouvelle. Ces opérations à vocation sociale ne peuvent cependant s'équilibrer par ces seules sources de financement.

Afin de soutenir cette expérimentation, la Communauté urbaine a décidé d'apporter une aide, à parité avec celle apportée par l'État. Le montant de la participation annuelle communautaire a été de 60 000 € et de 25 000 €, respectivement pour Ailoj et Régie nouvelle entre 2003 et 2006, qu'il s'agirait de reconduire en 2007.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État à la communauté urbaine de Lyon, en vertu de la convention du 18 avril 2006, l'État a délégué la distribution de ses aides au logement à la Communauté urbaine. Il revient à cette dernière d'attribuer dorénavant et de verser ladite subvention.

Pour 2007, sont demandés à l'État :

- 61 000 € par Ailoj,
- 24 300 € par Régie nouvelle.

Les perspectives d'évolution

De nouveaux dispositifs d'action, décidés par la délibération n° 2004-2315 en date du 13 décembre 2004 sur l'intervention de la Communauté urbaine en faveur du parc privé ancien, sont en cours de mise en place, notamment un programme d'intérêt général (PIG) loyers maîtrisés. Ce dispositif permettra à tout propriétaire qui souhaiterait effectuer des travaux et louer son logement à des prix inférieurs au marché de bénéficier des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), de la Communauté urbaine et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'action de captation de logements auprès des propriétaires privés, portée par le milieu associatif, pourrait avantageusement bénéficier du PIG loyers maîtrisés. Mais ce dispositif seul ne pourra pas les aider à assurer la recherche de logements, qui nécessite des moyens spécifiques en personnel qualifié et disponible. Aussi, une réflexion est-elle en cours pour étendre et pérenniser la contribution des collectivités et de l'État à l'action de mobilisation d'offre de logements menée par les associations de l'agglomération ayant des projets similaires et complémentaires. Elle sera poursuivie durant l'année 2007 tout en assurant une continuité de l'action de captation aux deux structures actuellement subventionnées.

Afin de ne pas interrompre une action qui donne des résultats, il est proposé de reconduire, pour l'année 2007, la MOUS convenue avec Ailoj et Régie nouvelle.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 15 janvier 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

Approuve :

a) - la poursuite du soutien aux actions de captation de logements locatifs privés à vocation sociale, développées par l'Association d'aide au logement des jeunes (Ailoj) et Régie nouvelle, pour l'année 2007, et pour un montant annuel maximum, de la part de la Communauté urbaine, de 60 000 € à l'association Ailoj et de 25 000 € à Régie nouvelle,

b) - le 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, des subventions 2007 d'un montant de 61 000 € pour Ailoj et 24 300 € pour Régie nouvelle,

c) - l'élaboration d'une nouvelle proposition en faveur de la captation de logements privés organisée par diverses associations, en vue d'un démarrage opérationnel en 2008.

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