



GRANDLYON  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **9 mars 2009**

Délibération n° 2009-0632

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Délégation de compétence de l'Etat à la Communauté urbaine pour la gestion des aides à la pierre - Bilan de la convention 2006-2008 - Convention-cadre 2009-2014 et programmation 2009 - Individualisation d'autorisation de programme

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 février 2009

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 10 mars 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauzé, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mme Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Hugué, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Lung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Muet, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pillonel, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrôt, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Jacquet), M. Vesco, Mmes Bab-Hamed (pouvoir à Mme Pierron), Baume (pouvoir à Mme Chevallier), Dagonne (pouvoir à M. Gignoux), MM. Fleury (pouvoir à Mme Vullien), Galliano (pouvoir à M. Bouju), Genin (pouvoir à M. Albrand), Giordano (pouvoir à M. Coste), Mmes Levy (pouvoir à M. Havard), Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), MM. Plazzi (pouvoir à M. Le Bouhart), Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Lambert), Terracher (pouvoir à M. Chabrier), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : M. Arrue, Mme Bonniel-Chalier, MM. Deschamps, Imbert Y, Kabalo, Louis, Morales.

## **Séance publique du 9 mars 2009**

### **Délibération n° 2009-0632**

commission principale : urbanisme

objet : **Délégation de compétence de l'Etat à la Communauté urbaine pour la gestion des aides à la pierre - Bilan de la convention 2006-2008 - Convention-cadre 2009-2014 et programmation 2009 - Individualisation d'autorisation de programme**

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

#### **Le Conseil,**

Vu le rapport du 17 février 2009, 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 a couvert la période de 2006 à 2008.

Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre est proposée pour les années 2009 à 2014. L'Etat a proposé qu'une convention-cadre portant sur cette durée de six ans détermine les grandes orientations et que, chaque, année, une convention d'application fixe les objectifs et les moyens de production de logements sociaux et les aides au parc privé existant.

Le présent rapport a donc pour objet de prendre une décision sur la convention-cadre 2009-2014 et sur les conventions d'application pour 2009.

#### *1° - Les objectifs généraux*

Dans son projet de convention-cadre 2009-2014, l'Etat souhaite que la programmation annuelle prenne en compte les résultats des organismes HLM en matière de respect des priorités qu'il s'est fixées :

- l'accord collectif départemental (ou l'accord collectif intercommunal dans l'hypothèse d'une négociation à l'initiative du délégataire), avec notamment le renforcement des objectifs en matière d'accueil des sortants de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et de logements en allocation de logement temporaire (ALT),

- la mise en œuvre du droit au logement et la prévention des expulsions,

- le développement de la vente HLM, conformément au protocole national,

- la consolidation des acquis du contingent préfectoral identifié par le service inter-administratif du logement (SIAL) et son développement. A ce titre, l'Etat souhaite qu'au plan départemental, les organismes HLM fournissent annuellement au contingent réservé aux ménages prioritaires environ 600 logements libérés dans leur parc non réservé,

- la mise en œuvre des conventions d'utilité sociale inscrites dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Ces conventions doivent être signées par l'Etat et chaque organisme HLM d'ici fin 2010. Elles doivent indiquer les projets des organismes HLM dans tous les domaines de leur activité et comprendre le conventionnement global de leur patrimoine. La Communauté urbaine sera obligatoirement signataire des conventions concernant les offices publics qui lui sont rattachés et peut être partie aux conventions de tous les organismes ayant du patrimoine sur son territoire.

Les grands principes de la convention de délégation s'articulent avec les objectifs exprimés par la Communauté urbaine dans son plan de mandat 2009-2014 :

- favoriser l'attractivité de l'agglomération lyonnaise et soutenir la croissance démographique en accroissant l'offre de logement par une réponse adaptée aux besoins des ménages : élargir l'offre d'habitat accessible, accroître l'offre d'habitat, de qualité, plus dense, et mieux desservie par les transports en commun, respectueuse du référentiel habitat durable,
- promouvoir un développement solidaire et plus équilibré de l'agglomération, notamment en confortant la mise en œuvre partenariale du droit au logement et en garantissant des conditions d'habitat dignes pour tous, par la mise en place d'un fichier commun de la demande de logement social,
- poursuivre l'effort de développement, de requalification et de diversification de l'offre de logements sociaux, en veillant au rééquilibrage territorial de la production, notamment sur les communes soumises à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Une actualisation du programme local de l'habitat (PLH) devra être engagée en 2009 (objectifs quantitatifs en matière de logement social, répartition territoriale), en articulation avec le travail engagé sur le schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- mettre en place les dispositifs de connaissance partagée, de gouvernance et d'évaluation : construire un observatoire partenarial intégré de l'habitat, relancer la conférence d'agglomération de l'habitat, engager l'évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. La déclinaison du PLH dans les territoires intra-communautaires de l'agglomération sera actualisée.

Le projet de convention insiste sur la nécessité :

- d'une coordination avec l'action de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),
- de renforcer une politique foncière incitative en faveur de l'habitat social en poursuivant les actions engagées par la Communauté urbaine et par l'Etat (mise à disposition de fonciers de l'Etat et d'établissements publics par exemple),
- d'augmenter la production de logements familiaux à loyers très sociaux (PLAI, PST),
- de renforcer la production de petits et grands logements.

Il détaille les conditions de gestion des autorisations de programme et des crédits de paiement, les modalités d'instruction, les marges d'évolution des subventions et des loyers. A ce titre, l'Etat continuera à instruire les subventions publiques (Etat, Communauté urbaine et Région) pour le logement social, dans le cadre d'un guichet unique. En revanche, en raison des difficultés rencontrées par les services de l'Etat pour la gestion des aides au parc privé émanant tant de l'Anah que des collectivités locales, il est proposé que la gestion des aides de la Communauté urbaine et de la Région soit reprise par la Communauté urbaine. Cette disposition pourrait prendre effet à compter de 2010.

Une instance de pilotage politique est proposée dans le projet de convention, sous la coprésidence de la Communauté urbaine et de l'Etat.

Enfin, la résiliation peut être demandée par chaque partie, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

## 2° - Le bilan de la convention 2006-2008

### a) - Le logement social

Les objectifs globaux de production contractualisés avec l'Etat dans le cadre de la première convention de délégation des aides pour 2006, 2007 et 2008 étaient respectivement de 2 580, 2 680 et 2 780 logements.

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 à 2009.

a-1) - Tableau des objectifs actualisés par la loi DALO (seuls les logements PLUS et PLAI nécessitent des financements - les objectifs ANRU ne font pas partie de la convention de délégation des aides à la pierre, ils sont rappelés ici pour mémoire)

Nombre de logements	2006	2007	2008
logements PLUS et PLAI hors ANRU	1 250	1 834	2 400
logements PLS	700	700	572
logements ANRU	630	630	600
total général	2 580	3 134	3 572

a-2) - Bilan de la production de logements durant la première convention de délégation

Nombre de logements financés	2006	2007	2008*
logements PLUS et PLAI hors ANRU	1 248	1 877	2 039
logements PLS	756	850	1 152
logements ANRU	373	45	426
total général	2 377	2 727	3 617*

\*résultats 2008 à confirmer

a-3) - Bilan financier de la première convention de délégation pour la réalisation de PLUS/PLAI

Budget	2006	2007	2008
Etat	12,7 M€	17,9 M€	24,2 M€
Région	4,3 M€	4,5 M€	3,0 M€
Communauté urbaine subventions	11,7 M€	15,5 M€	22,0 M€
total subventions publiques	28,7 M€	37,9 M€	49,2 M€

Le rythme des décisions de financement a bien suivi l'évolution rapide des objectifs (multipliés par deux en trois ans). La mise en place du guichet unique et la mobilisation des organismes HLM pour déposer les dossiers de financement ont contribué à ces bons résultats.

Géographiquement, l'ouest a produit plus de logements que l'est, ce qui est la confirmation de la tendance enregistrée depuis 2002. Le centre contribue pour la moitié de la production. Globalement, ce sont les périphéries est (surtout) et ouest qui ont été les plus réactives à l'augmentation des objectifs.

L'analyse de l'évolution de la subvention ramenée au logement montre que l'année 2007 apparaît atypique, avec un niveau de subvention (Etat + Région + Communauté urbaine) plus faible que les deux autres. L'analyse doit être approfondie, mais les principales pistes d'explication sont : un grand nombre de foyers subventionnés à 1 € par logement et un fort accroissement des fonds propres mis par les organismes en 2007, qui s'est encore accru en 2008.

En matière d'action foncière en faveur du logement social, la Communauté urbaine a poursuivi son effort dans des conditions plus difficiles : ralentissement des mises en vente d'immeubles, augmentation des prix générant une grande difficulté à équilibrer les opérations (même en bail emphytéotique). Toutefois, la fin de l'année 2008 a permis de rétablir un engagement financier à hauteur d'environ 20 M€.

En 2008, le plan de 30 000 logements a contribué pour 300 logements (139 PLUS, 27 PLAI, 134 PLS) aux résultats en forte hausse.

Des résultats plus détaillés sont exposés en annexe.

## b) - Le logement privé

Les actions portent sur le parc ancien et les copropriétés récentes dégradées.

## b-1) - Tableau des objectifs

Nombre de logements parc ancien	2006	2007	2008
loyers maîtrisés	260	380	400
logements vacants	315	185	250
logements indignes	215	150	170

En ce qui concerne les copropriétés récentes, 31 ont été concernées, regroupant 3 587 logements.

## b-2) - Bilan des interventions

Dans le parc ancien :

Nombre de logements parc ancien	2006	2007	2008
loyers maîtrisés	134	230	148
logements vacants	119	179	109
logements indignes	75	170	133

Le tableau des résultats obtenus dans les copropriétés dégradées est reproduit en annexe.

## b-3) - Bilan financier

Libellé	Anah		Région		Communauté urbaine	
	montants alloués	montants attribués	montants alloués	montants engagés	montants alloués	montants engagés
2006	8,595	7,534	0,402	0,630	1,0	0,494
2007	10,103	9,314	0,438	0,137	1,6	0,863
2008	9,142	9,142	0,438	0,389	1,6	1,421
total	27,840	25,990	1,278	1,156	4,2	2,778

Les objectifs quantitatifs de production de logements à loyers maîtrisés (sociaux, très sociaux et intermédiaires) n'ont pas été atteints du fait d'un calibrage très ambitieux par rapport aux réelles possibilités d'action. Cependant, les crédits Anah alloués (actions dans les copropriétés dégradées comprises) sont consommés en grande partie chaque année et les crédits Communauté urbaine sont en situation de montée en régime.

Par ailleurs, l'expérimentation d'un guichet unique pour l'instruction des aides des différentes collectivités a montré ses limites, contrairement à son efficacité pour le parc social. La grande diversité des règles de financement de chaque institution rend l'instruction particulièrement complexe et engendre un retard certain dans le traitement des dossiers.

## 3° - Les objectifs et moyens pour 2009

Les objectifs chiffrés et les engagements financiers pour 2009 sont précisés dans des conventions d'application (une avec l'Etat et une avec l'Anah pour le parc privé).

Les objectifs et moyens indiqués ci-dessous regroupent le programme de base et celui qui est issu du plan de relance, annoncé par le premier ministre le 2 février 2009.

Enfin, une convention spéciale indique les modalités de mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction et la gestion des aides à la pierre.

## a) - Parc public

Au plan national, l'enveloppe de subventions pour le logement social répartie dans les régions au titre de la loi de finances initiale pour 2009 est en forte baisse : 492 M€ contre 680 M€ en 2008. Le plan de relance de l'économie a complété cette enveloppe par une somme de 170 M€, ce qui la porte à 662 M€.

Pour la Communauté urbaine, les objectifs en termes de nombre de logements à financer pour l'année 2009 sont de 3 809 logements, répartis ainsi :

- PLUS/PLAI : 2 498 logements (1 618 PLUS et 880 PLAI)
- PLS : 711 logements
- pour mémoire : ANRU : 600 logements.

Les enveloppes financières à engager se déclineront comme suit :

- Etat : 21,1 M€ (dont 0,6 M€ pour l'ingénierie)
- Communauté urbaine subventions : 21,1 M€

L'enveloppe de l'Etat est composée de 19,4 M€ au titre de la répartition de l'enveloppe régionale et de 1,7 M€ au titre de la tranche complémentaire du programme national exceptionnel d'acquisition en VEFA lancé en 2008 (opération 30 000 logements).

## b) - Parc privé

Les objectifs proposés pour 2009 sont les suivants :

- logements à loyers maîtrisés : 325 logements dont 135 conventionnés et 50 très sociaux
- logements indignes à traiter : 210 logements
- copropriétés : 30 copropriétés comprenant 3 587 logements.

Les enveloppes financières à engager se déclineront comme suit :

- Anah : 8 732 000 €
- Communauté urbaine : 3 200 000 € (dont 1,6 M€ pour l'ingénierie et 1,6 M€ pour les subventions aux propriétaires).

La dotation de l'Anah sera complétée ultérieurement, d'une part, dans le cadre de la répartition de la réserve régionale constituée en début d'année 2009, et d'autre part, par l'enveloppe nationale réservée aux plans de sauvegarde en copropriétés dégradées ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

\* Dans le tableau figurant au paragraphe a-1) du 2° - *Le bilan de la convention 2006-2008*, il y a lieu de lire, dans la colonne "2007", ligne "logements ANRU" :

**600**

au lieu de :

630.

\* A la suite du tableau figurant au paragraphe b-1) du 2° - *Le bilan de la convention 2006-2008*, il y a lieu de lire :

En ce qui concerne les copropriétés récentes, **30** ont été concernées...

au lieu de :

En ce qui concerne les copropriétés récentes, **31** ont été concernées...

**DELIBERE**

**1° - Accepte** les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

**2° - Prend** acte du bilan de la convention 2006-2008 de délégation de compétence de l'Etat à la Communauté urbaine pour la gestion des aides à la pierre.

**3° - Approuve :**

a) - la convention-cadre entre l'Etat et la Communauté urbaine pour la période 2009-2014,

b) - la convention d'application pour l'année 2009 relative au logement public,

c) - la convention entre l'Anah et la Communauté urbaine pour la période 2009-2014 relative au logement privé.

**4° - Arrête :**

a) - le montant de la programmation 2009 des aides à la pierre relative au logement social avec la répartition financière suivante :

- Etat : 21 100 000 € (dont 600 000 € pour l'ingénierie)  
- Communauté urbaine : 21 100 000 €

b) - le montant de la programmation 2009 relative au logement privé avec la répartition financière suivante :

- Etat (Anah) : 8 732 000 €  
- Communauté urbaine : 3 200 000 € (dont 1 600 000 € pour l'ingénierie).

**5° - Autorise** monsieur le président à signer :

a) - la convention-cadre 2009-2014 avec l'Etat,

b) - la convention d'application pour 2009 avec l'Etat sur le logement social,

c) - la convention 2009-2014 avec l'Anah sur le logement privé,

d) - la convention de mise à disposition des services de l'Etat.

**6° - Décide** l'individualisation de l'autorisation de programme B.2 - Promouvoir une politique du logement équilibrée, au titre de l'enveloppe 2009 :

a) - sur l'opération n° 1760 Logement social 2009, pour un montant de 42 200 000 € en dépenses et de 21 100 000 € en recettes,

b) - sur l'opération n° 1596 Aide au logement privé 2009, pour un montant de 1 600 000 € en dépenses (subventions aux travaux).

**7° - Les dépenses** correspondantes seront portées au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2009 et suivants - comptes 204 170 et 204 200 - fonction 72.

**8° - Les recettes** correspondantes seront portées au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2009 et suivants - comptes 132 100 et 747 180 - fonction 72.

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

**Reçu au contrôle de légalité le : 11 mars 2009.**