

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **18 février 2013**

Délibération n° 2013-3561

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Programme d'intérêt général (PIG) loyers maîtrisés - Renouvellement - Convention avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 février 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 20 février 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mmes Pédrini, Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, M. Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mmes Cardona, Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mmes Laurent, Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Arrue (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), MM. Barret (pouvoir à Mme Laval), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Chabrier (pouvoir à M. Longueval), Dumas (pouvoir à M. Buffet), Fleury (pouvoir à M. Pillon), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Guimet (pouvoir à M. Bousson), Mme Lépine (pouvoir à M. Desseigne), M. Lyonnet (pouvoir à M. Grivel), Mmes Perrin-Gilbert, Roger-Dalbert (pouvoir à Mme Revel).

Absents non excusés : MM. Barge, Claisse, Muet.

Conseil de communauté du 18 février 2013**Délibération n° 2013-3561**

commission principale : urbanisme

objet : **Programme d'intérêt général (PIG) loyers maîtrisés - Renouvellement - Convention avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 30 janvier 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le maintien et le développement de la fonction sociale du parc privé ancien dans l'agglomération est un des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise. Il doit permettre de produire une offre de logements locatifs pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires et de répondre aux objectifs nationaux de lutte contre les exclusions inscrits dans la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU). Dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, ce programme pourra permettre une réduction de leur déficit.

Au regard de ces enjeux, la Communauté urbaine de Lyon a mis en place en 2007 un dispositif permettant à tout propriétaire-bailleur de bénéficier d'aides pour la réalisation de travaux, en contrepartie d'un engagement à pratiquer des loyers maîtrisés pour une période minimale de 9 ans.

Le dispositif a été étendu, par avenant, au conventionnement sans travaux en 2011, permettant ainsi aux propriétaires-bailleurs de bénéficier d'une déduction fiscale et d'une prime versée par la Communauté urbaine.

Ce dispositif a pris fin en décembre 2012.

Bilan du programme d'intérêt général (PIG) "loyers maîtrisés" sur la période 2008-2012

Le bilan de l'action fait apparaître la réalisation, entre 2008 et 2012, de 1 380 logements conventionnés dont près de 700 financés par la Communauté urbaine.

Nature des conventionnements	Logement intermédiaire	Logement conventionné social	Logement conventionné très social	Total
conventionnements avec travaux	50	261	249	560
conventionnements sans travaux	604	204	11	819
<i>dont avec primes (2011-2012)</i>	32	68	3	106

La production de logements à loyers maîtrisés dans l'agglomération reste un enjeu fort que le PIG loyers maîtrisés contribue à mettre en œuvre pour répondre à la demande croissante de logements à prix abordables.

Il est donc proposé de renouveler une convention de PIG d'une durée de 5 ans, permettant la poursuite du conventionnement et des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) cumulées à celles des collectivités pour favoriser le développement de cette offre.

Dans la continuité du système précédent, le système de financement proposé est le suivant :

- concernant le conventionnement avec travaux :

Les subventions pour le conventionnement avec travaux dépendent du degré de dégradation du logement et du type de conventionnement :

	Type de travaux	Taux maximal de subvention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) (en %)	Complément de la Communauté urbaine de Lyon à parité avec la Commune	Aides supplémentaires spécifiques de l'ANAH et de la Communauté urbaine
Conventionnement avec travaux	travaux pour logements très dégradés et indignes (travaux lourds)	45	+ 10 % si conventionnement intermédiaire (5 % Communauté urbaine de Lyon, 5 % commune) + 20 % si conventionnement social (10 % Communauté urbaine, 10 % commune)	Prime de 100 € par mètre carré chacun, ANAH et Communauté urbaine si engagement de conventionnement social et très social
	travaux de sécurité, salubrité, autonomie de la personne	45	+ 30 % si conventionnement très social (15 % Communauté urbaine, 15 % commune)	-
	travaux pour logements dégradés, non décents, ou local transformé en logement	35		

La Communauté urbaine de Lyon complète les subventions en faveur des propriétaires bailleurs que l'ANAH verse au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans les cas de conventionnements issus d'aides aux travaux.

Aide pour l'AMO (conventionnement avec travaux)	Plafonnement de l'aide de la Communauté urbaine de Lyon	Intermédiaire (en €)	Conventionné social (en €)	Conventionné très social (en €)
	plafond par logement	500	1 000	2 000
	plafond par adresse	15 000	15 000	15 000

- concernant le conventionnement sans travaux :

	Type de conventionnement	Taux maximal de subvention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)	Complément de la Communauté urbaine de Lyon
Conventionnement sans travaux	Très social	Dédutions des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement de 30 à 70 % en fonction de l'engagement du propriétaire	Prime de 1 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)
	Social		Prime de 2 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)

Objectifs quantitatifs et évaluation du coût de l'action

Les objectifs quantitatifs initiaux sont fixés dans la convention renouvelée à 1 400 logements.

L'ANAH prévoit une dotation globale initiale de 6 M€, la Communauté urbaine prévoit 4,55 M€, sur la durée de la convention, soit 5 ans.

Des actions à développer compléteront le dispositif financier : communication, développement du partenariat avec les représentants de propriétaires et les communes, soutien dans les démarches des propriétaires renforcé, recherche d'outils de gestion performants, complémentarité avec les actions conduites dans le cadre du plan climat.

Ces actions complémentaires devraient conduire à favoriser la production de l'offre de logements à loyers maîtrisés. Un avenant à la convention de programme initial pourra réajuster les objectifs quantitatifs et les enveloppes financières pour s'adapter à la montée en régime du dispositif.

Les crédits pour le PIG "loyers maîtrisés" seront intégrés dans la convention de délégation des aides à la pierre et dans la convention de gestion des aides ANAH ou leurs avenants, qui sont votés annuellement par le Conseil de communauté ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans l'exposé des motifs, il convient de supprimer le tableau suivant concernant le conventionnement de logements sans travaux :

	Type de conventionnement	Taux maximal de subvention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)	Complément de la Communauté urbaine de Lyon
Conventionnement sans travaux	très social	déductions des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement de 30 à 70 % en fonction de l'engagement du propriétaire	prime de 1 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)
	social		prime de 2 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)

Et de le remplacer par le tableau ci-dessous présentant les aides pour les 3 types de conventionnement sans travaux (intermédiaire, social et très social) :

	Type de conventionnement	Taux d'aide Etat/ANAH	Complément de la Communauté urbaine de Lyon
Conventionnement sans travaux	intermédiaire	déductions des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement de 30 à 70 % en fonction de l'engagement du propriétaire	prime de 1 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)
	social		prime de 2 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)
	très social		prime de 3 000 € (doublée si le logement est performant énergétiquement : étiquette A, B ou C)

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - la poursuite du soutien aux propriétaires s'engageant dans une démarche de conventionnement de leur logement pour développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans l'ensemble de l'agglomération et en particulier les communes soumises aux obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU),

c) - la convention de programme d'intérêt général "loyers maîtrisés" pour 5 ans à passer entre l'Etat, la Communauté urbaine de Lyon et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

2° - **Autorise** monsieur le Président à signer ladite convention et tous documents y afférents.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 20 février 2013.