

**Séance publique du 2 mai 2006**

**Délibération n° 2006-3321**

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (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 12 avril 2006, 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'expérimentation de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de captation de logements dans le parc privé. Cette action a été menée par deux structures : l'Association d'aide au logement des jeunes (Ailøj) et Régie nouvelle, conformément à la délibération n° 2003-1363 en date du 22 septembre 2003, pour une période couvrant les années 2003 à 2005. La question se pose aujourd'hui 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 statut social 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, les associations assurent le lien entre l'offre développée et la demande du public en insertion qu'elles accompagnent.

Ces démarches permettent la captation de logements ayant perdu toute 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, ces logements, à loyers modérés, sont répartis dans la ville, en particulier au centre de l'agglomération, et participent à la diversité des occupations dans le parc privé.

*L'action de captation développée par AILLOJ*

L'association Ailøj 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 50 logements captés.

Sur la durée de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), 76 logements à loyers maîtrisés 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 40 logements captés par an.

Sur la durée de la MOUS, 121 logements à loyers maîtrisés 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.

Aussi, afin de soutenir cette expérimentation, la Communauté urbaine a-t-elle 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 2005.

#### *Les perspectives d'évolution*

De nouveaux dispositifs d'action, décidés par la délibération du Conseil 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) à loyers maîtrisés. Ce dispositif permettra à tout propriétaire qui souhaiterait louer son logement à des prix inférieurs au marché de bénéficier des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et 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 ne pourra pas les aider à assurer la recherche de logements, qui nécessite des moyens spécifiques en personnel qualifié et disponible.

Afin de ne pas interrompre une action qui donne des résultats, il est proposé de reconduire, pour l'année 2006, la MOUS convenue avec Ailoj et Régie nouvelle.

Cette année sera mise à profit pour qu'à son issue, de nouvelles modalités d'actions soient proposées au milieu associatif, qui lui permettent de poursuivre cette action de captation tout en émergeant aux dispositifs de droit commun mis en place par la Communauté urbaine et l'Anah.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 13 mars 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

**DELIBERE****1° - Approuve :**

a) - le principe de poursuivre sur l'année 2006 le soutien financier de la Communauté urbaine aux actions de captation de logements locatifs privés à vocation sociale, développées par Ailoj et Régie Nouvelle, pour un montant annuel maximum de subvention de 60 000 € à l'association Ailoj et de 25 000 € à Régie nouvelle,

b) - l'élaboration d'une nouvelle proposition en faveur de la captation de logements privés par le milieu associatif, en vue d'un démarrage opérationnel en 2007.

**2° - Les dépenses** correspondantes seront imputées sur le budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2006 - compte 657 480 - opération 0117.

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