



GRANDLYON
communauté urbaine

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

Séance du **18 avril 2011**

Délibération n° 2011-2199

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Evolutions des interventions dans le parc privé de logements existants de l'agglomération - Approbation d'avenants, d'un contrat local d'engagement et d'un protocole local dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) visant à la lutte contre la précarité énergétique

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 avril 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 20 avril 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mme David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Rivalta, Assi, Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Brolquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Hugué, Imbert Y., Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Muet, Ollivier, Mmes Palleja, Pesson, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Turcas, Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à M. Touléron), Daclin (pouvoir à M. Ferraro), Arrue (pouvoir à Mme Benelkadi), Mmes Besson (pouvoir à M. Fournel), Frih (pouvoir à M. Braillard), M. Julien-Laferrière (pouvoir à Mme Dubos), Mmes Ait-Maten (pouvoir à M. Coulon), Bailly-Maitre (pouvoir à M. Plazzi), M. Balme, Mme Cardona (pouvoir à M. Léonard), M. Kabalo (pouvoir à M. Goux), Mme Laval (pouvoir à M. Barret), MM. Le Bouhart (pouvoir à M. Thivillier), Morales (pouvoir à M. Geourjon), Mme Tifra (pouvoir à M. Chabrier), M. Uhlich, Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Muet), M. Vergiat (pouvoir à M. Suchet).

Absents non excusés : MM. Vesco, Giordano, Nissanian, Mme Perrin-Gilbert, M. Pili.

Séance publique du 18 avril 2011**Délibération n° 2011-2199**

commission principale : urbanisme

objet : **Evolutions des interventions dans le parc privé de logements existants de l'agglomération - Approbation d'avenants, d'un contrat local d'engagement et d'un protocole local dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) visant à la lutte contre la précarité énergétique**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 30 mars 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La délibération n° 2004-2315 du 13 décembre 2004 a réaffirmé les priorités d'intervention à caractère social de la Communauté urbaine de Lyon dans le parc de logements privés existants sous 3 formes principales : la lutte contre l'habitat indigne, l'intervention dans les copropriétés fragiles et dégradées, le développement d'une offre de logements abordables. Le bilan des actions qui ont été déclinées à partir de ces objectifs fait apparaître, sur la période 2005-2010 :

- des interventions offensives en faveur des copropriétés dégradées avec une mise à disposition d'outils financiers et juridiques adaptés aux situations et assurant aux copropriétés de sortir de leurs difficultés les plus graves,
- des actions de plus en plus ciblées pour lutter contre l'habitat indigne permettant d'éradiquer une grande partie des situations mais nécessitant une poursuite et une diversification des interventions sur les points durs n'ayant pu être traités par les dispositifs incitatifs classiques,
- une difficulté à mobiliser une offre de logements abordables dans le parc privé existant, nécessitant de repenser les modes d'actions.

Le 22 septembre 2010, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), par décision de son conseil d'administration, a, par ailleurs, modifié son système de règles en profondeur afin de réorienter son intervention en ciblant prioritairement :

- le rééquilibrage des aides vers les propriétaires occupants modestes,
- le recentrage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements dégradés avec obligation de conventionnement,
- l'aide aux copropriétés dégradées.

Ces évolutions ont un impact important pour l'agglomération dans la mesure où les interventions se font principalement sous la forme d'actions programmées de l'ANAH (programmes d'intérêt général, plans de sauvegarde, opérations programmées d'amélioration de l'habitat) et de subventions de l'ANAH aux propriétaires, complétées par celles des collectivités.

Ce contexte impose à la Communauté urbaine :

- dans un premier temps, de proposer la modification des règles locales complémentaires à celles de l'ANAH et de l'Etat pour que des aides puissent être engagées en faveur des propriétaires en 2011, selon les priorités fixées localement et nationalement,

- dans un deuxième temps, de faire évoluer les interventions plus globalement afin d'assurer une production plus massive de logements abordables et de qualité.

Le présent rapport a pour objectif de proposer une évolution des règles de financements locales du parc privé existant dans le contexte de refonte des aides nationales, ainsi que des pistes d'évolutions des interventions dans le cadre des objectifs de baisse de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre fixés par le plan Climat.

1 - Projet d'évolution des règles locales dans un contexte de refonte des aides de l'ANAH et de l'Etat

A - Les aides aux travaux en faveur des propriétaires-occupants

A.1 - Les aides classiques pour améliorer l'habitat

L'ANAH a souhaité prioriser les aides en faveur des propriétaires-occupants en proposant un système de financement de leurs travaux globalement plus favorable que le régime précédent.

L'intervention locale en faveur des propriétaires-occupants ne se fait à ce jour que dans les opérations programmées. Chaque dispositif programmé territorialisé a ses propres règles, en fonction des problématiques spécifiques des territoires et des bâtis, les pourcentages de subventions complémentaires des collectivités variant de 5 à 35 %.

Il est proposé, pour chacun des dispositifs ayant une convention en cours, de respecter les enveloppes globales affectées par les collectivités, dans la mesure où le régime des aides de l'ANAH est déjà plus incitatif.

Evolution de la réglementation ANAH/Etat	Accompagnement local de la Communauté urbaine	Accompagnement des communes	Budget Communauté urbaine	
			2011	2010
Régime globalement plus favorable : . augmentation des plafonds de travaux, . interventions selon état/adaptation du logement, . aides avec plafonds de ressources majorés.	. intervention complémentaire, . dans les actions programmées territorialisées, en fonction des priorités, . pour les opérations en cours, maintien des mêmes pourcentages d'intervention.	. Parité	100 000 €	80 000 €

A.2 - L'intervention spécifique pour lutter contre la précarité énergétique en faveur des propriétaires occupants modestes et très modestes

Dans le cadre du programme "Habiter mieux", la signature d'un contrat départemental d'engagement et d'un protocole de mise en œuvre locale permet aux propriétaires-occupants modestes et très modestes d'obtenir des aides complémentaires pour faire des travaux permettant de lutter contre la précarité énergétique.

La prime de l'Etat (Grand emprunt), gérée par l'ANAH, peut atteindre 1 600 € par habitation si une collectivité intervient à hauteur de 500 €.

Il est proposé que la Communauté urbaine soit signataire du contrat et du protocole et qu'elle abonde les aides de l'Etat à hauteur de 500 € afin de permettre aux propriétaires-occupants de bénéficier du montant maximum de la prime nationale.

Evolution de la réglementation ANAH/Etat	Accompagnement local de la Communauté urbaine	Accompagnement des communes	Budget Communauté urbaine	
			2011	2010
Nouvelle aide : . Prime (Aide à la solidarité écologique - FART) forfaitaire de 1 600 € (si participation des collectivités)	. Prime forfaitaire de 500 € . Signature d'un contrat local d'engagement et d'un protocole pour application locale	. Pas d'obligation de parité	90 000 €	/

B - Les aides en faveur des propriétaires-bailleurs

L'ANAH a décidé de recentrer ses aides en faveur des propriétaires-bailleurs de logements dégradés qui s'engagent à conventionner leur logement à un niveau au moins intermédiaire.

Cette réorientation ne permet plus le financement par l'ANAH des travaux de moindre importance et ne favorise pas la production de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

Aussi, il est proposé que la Communauté urbaine et les communes modulent leurs aides en fonction du degré d'engagement du propriétaire et que, par ailleurs, des primes puissent être octroyées par la Communauté urbaine dans les cas de conventionnements sans travaux pour éviter une trop grande restriction de la cible de logements concernés par des dispositifs locaux de maîtrise de loyers.

B.1 - Les aides en cas de travaux pour lutter contre l'habitat indigne

Il est proposé :

- d'appliquer la marge de manœuvre qu'ont les délégataires des aides à la pierre vis-à-vis de l'ANAH permettant de majorer de 10 points tous ses taux de subventions en faveur des propriétaires-bailleurs,
- d'augmenter les durées de conventionnement selon le montant des aides octroyées de 9 ans jusqu'à 18 ans,
- de maintenir le principe de parité des interventions entre la Communauté urbaine et les communes pour les subventions locales en cas de travaux, sauf en ce qui concerne les primes complémentaires.

Evolution de la réglementation ANAH/Etat	Accompagnement local de la Communauté urbaine	Accompagnement des communes	Budget Communauté urbaine (en €)	
			2011	2010
<ul style="list-style-type: none"> . Régime globalement moins favorable, en particulier le conventionnement social et très social, . Baisse des plafonds de travaux et des pourcentages . Augmentation des durées de conventionnement en fonction du montant de subventions 	<ul style="list-style-type: none"> . Intervention complémentaire de : <ul style="list-style-type: none"> - 5 % en cas de conventionnement intermédiaire, - 10 % en cas de conventionnement social, - 15 % en cas de conventionnement très social. Plus : <ul style="list-style-type: none"> . Prime complémentaire en cas de conventionnement social et très social - situation d'habitat indigne ou très dégradé 	<ul style="list-style-type: none"> . Parité uniquement pour les pourcentages complémentaires 	720 000	
			180 000	
		Total		

B.2 - Les autres aides pour le développement d'une offre à loyer maîtrisé

Il est proposé de venir compléter les avantages fiscaux liés au conventionnement sans travaux d'une prime modulable de la Communauté urbaine, en fonction de l'engagement de conventionnement du propriétaire et de la qualité énergétique du logement.

Evolution de la réglementation ANAH/Etat	Accompagnement local de la Communauté urbaine	Accompagnement des communes	Budget Communauté urbaine	
			2011	2010
<ul style="list-style-type: none"> . Conventionnement sans travaux : déduction des revenus bruts fonciers tirés dès la location du logement de 30 à 70 % en fonction de l'engagement du propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> . Prime de : <ul style="list-style-type: none"> - 1 000 € en cas de conventionnement intermédiaire, - 2 000 € en cas de conventionnement social, - 3 000 € en cas de conventionnement très social. . Doublée si logement performant énergétiquement (Etiquette C) 	<ul style="list-style-type: none"> . Pas d'obligation d'intervention de la part des communes 	600 000 € (objectif de conventionnement de 200 logements)	/

C - L'intervention en faveur de gérants d'hôtels pour le développement d'une offre d'hébergement

L'ANAH propose des aides aux gérants d'hôtels qui souhaitent effectuer des travaux en contrepartie du conventionnement d'une partie de leurs chambres pour développer l'offre d'accueil social.

Des négociations sont en cours avec l'ANAH au niveau national afin de mettre en place un règlement local permettant de financer de façon dérogatoire ces projets, les règles fixées nationalement ne permettant pas de trouver un équilibre financier satisfaisant dans les opérations.

Afin de contribuer à un montage équilibré des opérations, il est proposé d'inscrire dans le règlement local une participation financière complémentaire de la Communauté urbaine de 10 % ou 20 % selon que le montage est envisagé en secteur très tendu (secteur centre du programme local de l'habitat) ou non de l'agglomération.

Evolution de la réglementation ANAH/Etat	Accompagnement local de la Communauté urbaine	Accompagnement des communes	Budget Communauté urbaine	
			2011	2010
<p>. Mise en place d'un règlement local avec proposition de régime dérogatoire,</p> <p>. 35 % à 45 % de subvention pour le conventionnement de 30 % à 50 % des chambres de l'hôtel selon secteur.</p>	<p>. Intervention complémentaire de 10 à 20 % selon secteur</p>	<p>. Pas d'obligation d'intervention de la part des communes</p>	100 000 €	/

L'autorisation d'engagement des subventions correspondantes à ces différents leviers d'actions sera inscrite dans les délibérations relatives à l'approbation d'avenants à la convention de délégation des aides à pierre pour l'année 2011.

2 - Autres propositions pour développer une offre de logements abordables et durables

A moyen terme, d'autres actions pourraient être conduites dans l'agglomération afin de contribuer au développement d'une offre de logements abordable et de qualité, sans forcément prendre appui sur les aides et les dispositifs de l'ANAH.

Plusieurs pistes d'interventions font actuellement l'objet d'études qui pourront aboutir à de nouvelles propositions d'évolutions de l'action locale dans le parc privé de logements à partir de 2012 :

1 - Communication en faveur des propriétaires et développement du partenariat avec les réseaux professionnels

Un des leviers pour intervenir de manière plus massive dans le parc privé est de développer une communication forte et d'assurer un service d'information complet aux propriétaires tels que l'accueil téléphonique et physique ciblé, l'utilisation d'outils de simulations financières et fiscales. Il faut rechercher les moyens les plus efficaces pour communiquer et apporter des services performants aux propriétaires pour favoriser l'utilisation des outils de maîtrise de loyers.

Des partenariats plus réguliers doivent également être mis en place par la Communauté urbaine de Lyon avec les notaires, les administrateurs de biens et représentants de propriétaires, les banques et les assurances qui pourront être des relais des politiques publiques et des services proposés.

2 - Actions pour faciliter l'accès et le maintien des ménages

Les actions favorisant la production de logements abordables dans le parc privé existants nécessitent d'être couplées avec les initiatives favorisant l'accès et le maintien dans de bonnes conditions des ménages aux revenus contraints. Plusieurs pistes méritent d'être développées : le développement des démarches de gestion locative associative, la promotion des outils de garantie des risques locatifs, la détermination d'un mode performant d'attribution des logements produits dans le parc privé.

3 - Développement d'autres modes d'interventions publiques

La difficulté d'intervenir dans le parc privé existant pour produire des logements abordables et de qualité nécessite d'élargir les modes de production possibles : favoriser les initiatives d'auto-réhabilitation, en particulier en faveur des propriétaires-occupants pour réhabiliter durablement leurs logements, développer la captation dans le diffus en vue de la production de logements sociaux et maîtrisés (bailleurs sociaux, "faitière" d'habitat coopératif, etc.).

4 - Développement d'outils d'observation et de suivi

L'intervention pourrait porter sur le suivi et la recherche de pérennisation du stock de logements conventionnés dans le parc privé existant, qui ne font parfois l'objet d'aucun suivi. Une équipe d'animation pourrait être désignée afin de remplir cette mission. Elle pourrait être complétée par la mise en place d'un fichier et d'une cartographie des logements aidés.

Un des autres enjeux de développement des outils d'observation est également de pouvoir localiser sur les territoires les potentiels d'interventions sociales et thermiques, d'observer les logiques de marché et les loyers pour cibler au mieux les interventions.

3 - Articulation des politiques de l'habitat dans le parc privé et plan climat

Les objectifs et le calendrier du plan climat vont impacter les interventions dans le parc privé existant.

Un modèle d'intervention est recherché pour répondre à la nécessité de réhabilitation très performante d'une partie du parc en tenant compte des contraintes techniques, juridiques et financières qui se posent.

L'économie de la réhabilitation environnementale du parc privé doit permettre de construire un modèle qui puisse réellement être approprié par une grande majorité de propriétaires et se traduire par une action durable et efficace sur le terrain dans la longue durée ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les nouvelles règles de financement locales adossées aux aides de l'ANAH et de l'Etat en faveur des propriétaires occupants et propriétaires-bailleurs,

L'individualisation de l'autorisation de programme globale des budgets correspondants pour l'année 2011 est prévue dans la délibération détaillant l'avenant à la convention de délégation des aides à la pierre pour 2011. Pour rappel, le montant des crédits de la Communauté urbaine pour les aides aux propriétaires privés est de 2 490 000 €,

b) - l'intégration de ces nouvelles règles dans les conventions d'opération en cours (conventions de programme d'intérêt général (PIG) de Givors et PIG Loyers maîtrisés) et dans les conventions à venir,

c) - le contrat local d'engagement et le protocole local dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) visant la lutte contre la précarité énergétique en faveur des propriétaires-occupants modestes et très modestes pour leur permettre de bénéficier de l'aide à la solidarité écologique,

d) - la recherche de pistes pour développer l'offre de logements abordables et de qualité dans le parc privé existant.

2° - Autorise monsieur le Président à signer :

- lesdits avenants,

- le contrat local d'engagement et le protocole local dans le cadre du FART visant la lutte contre la précarité énergétique.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 20 avril 2011.