

Séance publique du 10 septembre 2007

Délibération n° 2007-4326

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Financement du logement social - Conventions de mandat de gestion 2007 des aides à la pierre de la région Rhône-Alpes à la Communauté urbaine - Convention de partenariat entre la Région et la Communauté urbaine - Avenant n° 1**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 août 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 23 janvier 2006, le conseil de Communauté a approuvé le principe de mise en œuvre de conventions de mandat de gestion des aides à la pierre de la Région à la Communauté urbaine. Ces aides concernent la production de logements sociaux hors Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Ce principe a donné lieu à la signature de deux conventions relatives aux opérations éligibles au financement de la Région :

- une convention de partenariat, d'une durée de six ans, qui définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que les principales modalités de fonctionnement,
- une convention annuelle de mandat avec autorisation de reversement aux bénéficiaires finaux, qui définit le volume de crédits et les modalités de financement pour l'année à venir.

Les conventions de mandat 2007 et l'avenant n° 1 à la convention de partenariat entre la Communauté urbaine et la Région

Ces documents définissent les modalités de mise en œuvre du mandat pour l'année 2007 :

- l'offre nouvelle

En 2006, la convention prévoyait une enveloppe d'engagements de 4 325 000 € pour un objectif de 512 logements. L'engagement financier a été réalisé en totalité.

Pour la production de logement social, en prenant appui sur l'avenant pour 2007 à la convention de délégation des aides de l'État, dont l'objectif de production de logements en prêt locatif à usage social et prêt locatif aidé d'insertion (PLUS et PLAI) est de 1 380 logements à financer, la subvention régionale en 2007 sera appliquée à toute la production pour un montant forfaitaire de 52 € par mètre carré de surface utile, dans la limite des objectifs fixés dans la convention de partenariat. Pour les opérations portées par un opérateur associatif, la subvention peut atteindre 15 % du prix de revient du logement, plafonné à 230 € par mètre carré de surface utile.

L'enveloppe maximale de subventions correspondante est de 4,563 M€. Il est à rappeler que, pour la production de ces 1 380 logements, la convention de délégation des aides de l'État pour 2007 prévoit une enveloppe en autorisation de programme de 11,972 M€ de crédits délégués et de 14 M€ de crédits de la Communauté urbaine.

Les financements de la Région seront orientés en priorité vers les PLAI, les PLUS acquisition-amélioration et acquis en l'état futur d'achèvement (Vefa) auprès des promoteurs. Dans tous les cas, les opérations situées dans les Communes soumises aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) seront prioritaires,

- la requalification du parc privé ancien et récent

En 2006, première année d'application de la convention de partenariat entre la région Rhône-Alpes et la Communauté urbaine, 355 461 € ont été engagés pour le compte de la Région au titre de l'intervention dans le parc privé, pour un montant prévisionnel de 402 000 €.

Pour la requalification du parc privé ancien (notamment la lutte contre l'habitat indigne, telle que précisée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) et la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans le cadre des procédures de l'Anah, la subvention régionale est égale à 5 % du prix de revient du logement, plafonnée à 750 € par logement.

Pour les travaux des parties communes des copropriétés, la subvention régionale est égale à 20 % du prix de revient de l'opération, plafonnée à 800 € par logement et 160 000 € par copropriété.

Les actions à mener dans les copropriétés récentes, sur la période 2005 à 2010, s'inscrivent dans six plans de sauvegarde, deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) copropriétés dégradées et un programme d'intérêt général (PIG), qui concernent au total quarante et une copropriétés et 6 081 logements. L'aide régionale peut donc s'appliquer, pour l'ensemble du programme, à 2 432 logements (40 % des objectifs du PLH) et donc représenter une subvention de 1 945 920 €. En volume annuel moyen et pour l'année 2007, la subvention régionale s'élève donc à un maximum de 324 000 €. Comme en 2006, il est proposé que l'aide de la Région soit répartie entre tous les plans de sauvegarde et Opah.

Concernant le parc privé ancien il est convenu, dans la convention de délégation des aides de l'État, de retenir pour l'année 2007 un objectif de 380 logements à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, conventionnés sociaux ou très sociaux). La subvention de la Région s'appliquera à 40 % de ce nombre de logements et sera donc au maximum de 114 000 € pour 2007. L'affectation des crédits régionaux permettra prioritairement le financement des logements conventionnés sociaux et très sociaux.

Ainsi, le montant total de l'enveloppe régionale de subventions destinée au parc privé existant est de 438 000 €. Rappelons que, pour les interventions dans le parc privé, la convention de délégation des aides de l'État pour 2007 prévoit une enveloppe en autorisation de programme de 9,303 M€ de crédits Anah et de 3,8 M€ de crédits de la Communauté urbaine,

- le dispositif de captation dans le parc privé : primes jeunes et démunis

Pour la première fois en 2007, la Région propose que la Communauté urbaine prenne en gestion sur son territoire l'octroi de primes en faveur des publics jeunes et démunis ayant pour objectif d'accroître et d'améliorer l'offre immobilière dans le parc privé ; ces primes ont été mises en place au niveau régional depuis 1999.

Elles viennent en complément des aides aux travaux octroyées par l'Anah et les collectivités locales dans les différentes opérations programmées. Elles sont d'un montant de 2 300 € pour un T1-T2 et de 3 100 € pour un T3-T4 et elles sont complémentaires à la subvention octroyée par la Région pour la réalisation de travaux dans le logement, plafonnée à 750 € par logement faisant l'objet d'un conventionnement social et très social.

La Région propose également l'octroi de ces primes en soutien à la production du conventionnement Borloo dans l'ancien sans travaux et à la condition que la Communauté urbaine abonde le dispositif sous la forme d'aides complémentaires ou de financement de l'animation, ce qui n'est pas le cas jusqu'à présent.

Pour ces raisons il est proposé, sur le territoire de la Communauté urbaine, que les primes soient mobilisées pour la production de logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux, à l'exclusion des opérations sans travaux.

Dans le cadre du guichet unique organisé par la convention de délégation des aides à la pierre de l'État à la Communauté urbaine, il serait souhaitable que ces primes soient instruites par la délégation locale de l'Anah. Or, le système informatique de l'Anah ne permet pas à ce jour d'en assurer la gestion. Pour cette raison, à titre transitoire en 2007, la Communauté urbaine assurera le suivi administratif, budgétaire et comptable, après instruction technique de l'Anah.

Pour l'année 2007, la Région attribuera à la Communauté urbaine une subvention d'un montant maximum de 54 000 €, correspondant au financement de vingt primes en moyenne.

Il est proposé de poursuivre avec l'Anah et la Région la réflexion sur les modalités d'instruction et de gestion de ces primes ainsi que sur la prise en compte éventuelle de primes venant en complément du conventionnement Borloo dans l'ancien sans travaux,

- le foncier

La Région proposera à la Communauté urbaine une aide à son action foncière, composée de 1,2 M€ de subvention et de 0,8 M€ d'emprunt bonifié de 4 % maximum.

Les conditions générales

Les programmations annuelles seront établies à partir des opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement par l'État, l'Anah ou leur délégataire, et qui pourront faire l'objet d'un ordre de service dans l'année. Elles feront l'objet chaque année de nouvelles annexes à la convention de partenariat, de nouvelles conventions de mandat et, si nécessaire, d'avenants à la convention de partenariat.

La mise en œuvre de ces conventions fera l'objet d'un compte-rendu annuel, à l'occasion de l'élaboration des conventions portant sur l'exercice suivant.

Toutes les actions faisant l'objet d'une subvention de la Région devront faire apparaître, sous la responsabilité du bénéficiaire final, le logotype de la région Rhône-Alpes. Justification de cette exigence devra être fournie à la Région.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 18 juin 2007 ;

Vu ledit avenant n° 1 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - l'avenant n° 1 à la convention de partenariat conclue avec la Région en 2006,
- b) - les conventions 2007 de mandat de gestion confié à la Communauté urbaine par la Région.

2° - Autorise monsieur le président à signer les documents contractuels correspondants.

3° - L'opération n° 1 360 - programmation 2007 du logement social fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme complémentaire de 4 563 000 € équilibrée en dépenses et en recettes.

4° - L'opération n° 1 363 - programmation 2007 du logement privé fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme complémentaire de 438 000 € équilibrée en dépenses et en recettes.

5° - Les dépenses et recettes correspondantes seront imputées et portées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2007 et suivants - comptes 204 110 et 204 200 en dépenses et compte 132 200 en recettes - fonction 72.

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