

## Séance publique du 12 février 2007

### Délibération n° 2007-3910

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Convention de délégation des aides à la pierre de l'État - Année 2007**

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

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 24 janvier 2007, 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'État, signée le 18 avril 2006, pour la gestion des aides à la pierre. Cette convention couvre la période 2006 à 2008, retenue dans l'attente du vote définitif du programme local de l'habitat (PLH), intervenu lors de la séance du 10 janvier 2007. A l'issue de cette approbation, la loi autorise la signature d'une convention de six ans, durée normale de la délégation des aides à la pierre.

Le présent rapport a pour objet de présenter le bilan de l'activité de 2006 et de proposer une suite à donner pour les années à venir.

Le bilan de l'année 2006

*- Le rappel des engagements de la convention*

Les objectifs de production de logement social contractualisés avec l'État sont les suivants :

Nombre de logements	2006	2007	2008
logements PLUS et PLAI hors Anru	1 250	1 350	1 450
logement PLS	700	700	700
logements Anru	630	630	630
<b>total général</b>	<b>2 580</b>	<b>2 680</b>	<b>2 780</b>

Les moyens financiers se présentent comme suit :

Libellé	2006 (en M€)	2007 (en M€)	2008 (en M€)
Etat	11,1	11	11,8
Communauté urbaine	23,9	31	31,0

Les 11,1 M€ de l'État pour 2006 étaient composés de : 9,7 M€ provenant de la répartition régionale, 0,9 M€ reversés de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et 0,5 M€ attribués sur la réserve de monsieur le ministre du logement. Dans les crédits de la Communauté urbaine étaient inclus les subventions pour le logement social (5 M€ en crédits de paiement), l'acquisition de foncier (16 M€ prévus en 2006) et l'effort foncier prévu dans les ZAC.

*- Les résultats provisoires*

Malgré les tâtonnements prévisibles lors d'un tel changement d'organisation, les résultats atteignent les objectifs, ils auraient même pu être dépassés, concernant la production de PLUS et de PLA I, puisque des dossiers représentant 1 429 logements ont été déposés, pour un objectif de 1 250 logements. L'insuffisance de crédits de l'État ne permet de financer que 1 000 logements PLUS et PLA I.

Pour atteindre l'objectif de 1 250 logements, il manque encore 2 M€ de financement de l'État. Pour ne pas freiner le rythme de construction de logement social, il est proposé de prélever sur l'enveloppe 2007 de l'Etat 1,2 M€ et de faire prendre en charge, par la Communauté urbaine, 0,8 M€ en complément de subvention.

En outre, les objectifs seront atteints pour les PLS (environ 700 logements autorisés). Seuls les logements à financer par l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru) apparaissent en nombre inférieur aux objectifs (367 logements financés pour un objectif de 630), mais les opérations sont identifiées : on peut penser que les organismes HLM ont eu à cœur de déposer en priorité les dossiers concernant l'offre nouvelle, ce qu'ils ont fait de manière massive en fin d'exercice.

. Les perspectives pour les années à venir

Sur la base d'objectifs de production de 1 350 PLUS et PLA I en 2007 et 1 450 par an pour les années qui suivent, avec les coûts constatés en 2006, l'estimation des enjeux financiers d'une convention de 6 ans est la suivante :

- État (proposition sur la base actuelle) : 73 M€. Notre évaluation du besoin est de 93 M€, soit une insuffisance de 20 M€,

- Communauté urbaine :

. subvention	95 M€ (Anru compris)
. action foncière	168 M€
. ZAC	25 M€
	-----
total	288 M€.

Les subventions des Communes (2,5 M€ par an) et de la Région (4,5 M€ par an) viennent en plus de celles de la Communauté urbaine.

Il peut sembler hasardeux d'engager la Communauté urbaine dans une convention de si longue durée sur une base financière qui peut apparaître assez déséquilibrée, du fait de l'insuffisance de financement de l'État. Pourtant, l'implication forte de la Communauté urbaine dans la politique locale de l'habitat, définie de façon ambitieuse dans le PLH qui vient d'être définitivement approuvé et dans la production du logement social, donne des résultats encourageants.

C'est la raison pour laquelle il est proposé, pour 2007, de rester dans la convention initiale signée pour la période 2006-2008 (sans prolonger la convention sur 6 ans) et d'adopter un avenant à cette convention pour l'année 2007.

. L'avenant pour 2007

Le projet d'avenant est construit sur la base des objectifs indiqués, pour 2007, dans la convention initiale du 18 avril 2006, auxquels s'ajoutent les objectifs concernant Givors et Grigny : pour ces deux Communes, l'impact sur le logement social financé par l'État est très faible, l'essentiel des actions relevant de l'Anru. En revanche, les actions qui y sont menées en faveur du parc privé impactent plus nettement le programme à financer par l'Anah.

*- Le logement social*

L'objectif (voir ci-dessus) est de 2 680 logements sociaux dont 1 350 PLUS et PLA I, 700 PLS et 630 Anru.

L'État apporterait 11,972 M€ de subventions, alimentés par la répartition régionale (11,315 M€) et un reversement de 0,657 M€ en provenance de l'Anah. Compte tenu du report, en 2007, de dépenses correspondant à l'exercice 2006 et d'un déficit de financement calculé sur la base de celui qui a été constaté en 2006, cette somme serait insuffisante d'environ 3 M€.

Il est rappelé que sur l'enveloppe de l'État s'imputent également des dépenses d'ingénierie (de l'ordre de 0,5 M€) ainsi que de réhabilitation, démolition, logement d'urgence, qualité de service, dans les secteurs non couverts par l'Anru. Dans ces divers domaines, les dépenses ont été de 0,6 M€ en 2006, ce qui est très inférieur aux prévisions ; elles devraient s'établir autour de 2 M€ par an.

Au sein de l'enveloppe de 500 000 € de crédits destinés à l'ingénierie, 280 000 € sont des recettes affectées à la Communauté urbaine.

En parallèle, la Communauté urbaine apporterait une enveloppe de crédits d'engagement de 11 M€, auxquels il faudra prévoir d'ajouter 3 M€ pour compenser l'insuffisance de l'enveloppe de l'État, soit 14 M€ au total. A ces subventions aux opérations financées par l'État s'ajoutent les subventions aux opérations financées par l'Anru (de l'ordre de 2 M€) les dépenses d'acquisition foncière (28 M€ prévus en 2007) et l'effort foncier dans les ZAC (de l'ordre de 4 M€), soit au total 48 M€. En contrepartie, des recettes de l'ordre de 14 M€ sont attendues dans le cadre de l'action foncière (droits d'entrée des baux emphytéotiques, prélèvement fiscal de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), subventions de la Région, etc.).

Le projet d'avenant indique dans le détail les différents produits logements et les diverses actions à financer en 2007.

*- Le logement privé (Anah)*

. les résultats de 2006

Les objectifs fixés dans la convention, pour 2006, étaient de financer 260 logements à loyer maîtrisé, 215 logements indignes et de remettre sur le marché 315 logements vacants. Ces objectifs, bien qu'inférieurs à ceux du plan de cohésion sociale (PCS), étaient jugés ambitieux par tous les acteurs, car très supérieurs aux résultats des années précédentes.

Les résultats indiquent que :

- 134 logements à loyers maîtrisés ont été financés en 2006, soit le même ordre de grandeur que les années précédentes (moyenne 2004-2005 = 137),
- 75 logements indignes ont été traités, alors que les années précédentes étaient à plus de 200 : la principale cause de ce recul semble être une modification des dispositions légales en matière de traitement des peintures au plomb,
- 130 logements vacants ont été remis sur le marché, soit légèrement moins que l'année précédente (151),
- concernant les interventions dans les copropriétés récentes fragiles ou dégradées, les engagements financiers atteignent l'objectif (3,4 M€ pour les plans de sauvegarde).

Sur le plan financier, la consommation des crédits pour les interventions dans le parc ancien montrent que le montant réel des subventions Anah est nettement supérieur à celui qui avait été estimé à partir de ratios régionaux : les prévisions pour 2007 en tiennent compte.

. les prévisions 2007

Le projet d'avenant, pour 2007, à la convention 2006-2008 propose de retenir les objectifs prévus dans cette convention, mais en revalorisant les financements de l'Anah en fonction de ce qui a été constaté en 2006 :

- 6,57 M€ destinés à financer 380 logements à loyers maîtrisés,
- 150 logements indignes,
- 185 logements vacants à remettre sur le marché, diverses autres interventions dans le parc ancien et les prestations d'ingénierie (0,36 M€ qui sera versé à la Communauté urbaine),
- 3,14 M€ pour les interventions dans les copropriétés,
- 0,250 M€ pour le maintien des propriétaires occupants âgés.

En outre, une somme de 0,657 M€ sera affectée à la production de logement social. Le total des crédits de l'Anah est donc de 9,96 M€ ramenés à 9,303 M€ après affectation de 10 % au logement social.

En regard, la Communauté urbaine a programmé des engagements de dépenses de 3,8 M€ : 2,2 M€ pour les missions d'ingénierie et 1,6 M€ pour les subventions aux propriétaires. Les 2,2 M€ de dépenses d'ingénierie généreront des recettes, pour la Communauté urbaine, à hauteur de 930 000 €.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 18 décembre 2006 et du Bureau le 22 janvier 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

**1° - Approuve** le principe de rester dans la convention de trois ans en date du 18 avril 2006.

**2° - Arrête :**

a) - le montant de la programmation 2007 des aides à la pierre relative au logement social (hors action foncière et ZAC) avec la répartition suivante :

- Etat	11 972 000 € (dont 500 000 € pour l'ingénierie)
- Communauté urbaine	14 000 000 €

b) - le montant de la programmation 2007 relative au logement privé avec la répartition suivante :

- Etat (Anah)	9 303 000 € (dont 360 000 € pour ingénierie)
- Communauté urbaine	3 800 000 € (dont 2 200 000 € pour l'ingénierie).

**3° - Autorise** monsieur le président à signer tout document relatif à l'avenant, pour 2007, à la convention du 18 avril 2006.

**4° - L'opération :**

a) - n° 1 360 - programmation 2007 du logement social, fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme pour un montant de 25 972 000 € en dépenses et de 11 972 000 € en recettes,

b) - n° 1 363 - programmation 2007 du logement privé, fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme de 1 600 000 € en dépenses (subventions).

**5° - Les dépenses** correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2007 et suivants - comptes 204 170 et 204 200 - fonction 72.

**6° - Les recettes** correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2007 et suivants - comptes 132 100 et 747 180 - fonction 72.

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