

Séance publique du 9 juillet 2007

Délibération n° 2007-4220

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) loyers maîtrisés**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise détermine notamment comme objectif le maintien et le développement de la fonction sociale du parc privé ancien dans l'agglomération. La fonction sociale de ce parc s'avère pourtant de plus en plus difficile à maintenir.

Bien que l'attribution de subventions puisse être intéressante, les bailleurs privés sont en effet peu enclins à produire des loyers maîtrisés. Plusieurs explications sont à l'origine de cette difficulté :

- la différence entre les loyers maîtrisés et les prix du marché, environ du simple au double,
- la peur du risque locatif, le propriétaire louant son logement à des personnes aux revenus plus modestes qu'en loyer libre,
- l'engagement de location à loyer maîtrisé d'une durée de six à neuf ans,
- les délais d'obtention et de versement des subventions.

Au regard de ces enjeux et de ces obstacles, la délibération n° 2004-2315 en date du 13 décembre 2004, relative à la stratégie d'intervention dans le parc privé, exposait l'intérêt qu'il y aurait à mettre en place un dispositif qui permette à tout propriétaire, où que soit situé son bien dans le territoire communautaire, à quelque moment que ce soit, de conventionner son logement à l'occasion de travaux subventionnés. C'est l'objet du PIG loyers maîtrisés, dont le projet est exposé ci-après.

Ce dispositif a pour vocation de favoriser le développement d'une offre de logements sociaux diversifiée et diffuse sur l'ensemble des communes. Cette action vise l'ensemble du territoire et, dans les communes soumises aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), elle pourra permettre une légère réduction du déficit. Sont cependant exclus de l'intervention, dans le cadre du PIG loyers maîtrisés, les territoires ou immeubles déjà couverts par des interventions spécifiques ciblées et programmées de type Opah ou PIG territorialisés.

Ce programme d'une durée initiale de cinq ans consiste en l'attribution de subventions des collectivités locales (région Rhône-Alpes, Communauté urbaine à parité avec les Communes) complémentaires à celles de l'Anah, en faveur des bailleurs pratiquant des loyers maîtrisés.

Les taux de participation relèvent de trois formules en fonction du niveau d'engagement du propriétaire :

Type de produits	Taux de base de l'Anah	Aides de la Communauté urbaine et des Communes pour atteindre un taux global de :	Aides complémentaires des autres collectivités
intermédiaire	35 %	40 %	
conventionné social	55 %	65 %	5 % de la Région
conventionné très social	75 %	85 %	5 % de la Région

Les plafonds de loyers appliqués au 1er juin 2007 sont les suivants :

Types de loyers	Type de logements (1)			
	T1	T2	T3	T4+
conventionnés PST	5,22			
conventionnés OPAH		7,29	6,75	6,24
intermédiaires		9,15	8,13	7,29

(1) T1/T2 ou surface inférieure à 60 mètres carrés ; T3 ou surface comprise entre 60 et 80 mètres carrés ; T4 ou surface supérieure à 80 mètres carrés

Concernant les loyers conventionnés très sociaux (programme social thématique (PST)), les règles de financement du PIG loyers maîtrisés se substitueront à celles prévues dans la délibération n° 1993-4167 en date du 5 avril 1993 fixant les règles de participation financière de la Communauté urbaine pour les dossiers d'habitat adapté.

Depuis le 1er janvier 2005, les bénéficiaires des aides de l'Anah peuvent également recevoir une subvention, accessoire à celle octroyée pour la réalisation des travaux, destinée à financer des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Pour le PIG loyers maîtrisés, la Communauté urbaine pourra apporter une aide au propriétaire, complémentaire à celle de l'Anah et dans les mêmes conditions, afin de permettre le financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), pour atteindre un montant total maximum de :

- 500 € pour un loyer intermédiaire,
- 1 000 € pour un loyer conventionné,
- 2 000 € pour un loyer en PST.

Lorsque plusieurs logements à loyers maîtrisés seront produits dans le même immeuble, la subvention accordée par la Communauté urbaine pour l'AMO sera versée à hauteur de 50 % à partir du 3° logement et de 25 % à partir du 5° logement.

L'AMO n'est subventionnée que si la demande de subvention pour travaux est agréée. La subvention au titre de l'AMO est versée au bénéficiaire selon les mêmes conditions les subventions pour travaux. La demande de subvention pour AMO relève de la seule initiative du maître d'ouvrage.

Dans le cadre du PST départemental, dont la validité expire fin 2007, le département du Rhône apporte une aide aux travaux de 15 % plafonnée à 2 300 €, en complément des aides de l'Anah ainsi qu'une rémunération pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage de 1 525 € pour un total de 40 dossiers par an sur l'ensemble du département. Afin de réduire la complexité de montage des dossiers, il est proposé que le PIG loyers maîtrisés de la Communauté urbaine ne s'applique pas aux opérations qui font l'objet d'une aide du Département au titre du PST départemental.

L'évaluation du coût de l'action

Il est très difficile, dans ce projet expérimental, de connaître à l'avance le volume d'opérations susceptibles d'être financées. Compte tenu de la difficulté de trouver des propriétaires prêts à conventionner leur logement et du démarrage d'un dispositif nouveau, on peut penser que le volume de logements produits au départ devrait s'élever à 40 logements par an en hypothèse basse et à 60 en hypothèse haute.

Aussi, le niveau des besoins financiers de la Communauté urbaine a été évalué à :

- une base de 120 000 à 180 000 € par an, soit 600 000 à 900 000 € de subventions à répartir sur l'ensemble du programme,
- de 200 000 à 300 000 € de subventions complémentaires pour l'AMO.

Cette évaluation s'est faite au regard des programmes déjà existants, et de la difficulté de produire des logements aidés dans le parc privé.

Conformément à la délibération n° 2005-2847 en date du 11 juillet 2005 relative aux compétences de la Communauté urbaine, les Communes seront appelées à participer aux subventions aux travaux à parité avec la Communauté urbaine. Si une Commune ne souhaite pas participer financièrement à la production d'un logement à loyer maîtrisé sur son territoire, il est proposé que la communauté urbaine de Lyon n'apporte pas non plus de subventions et que seules les aides de droit commun de l'Anah soient alors mobilisables.

L'Anah réserve une dotation globale maximum de 5 000 000 € visant à subventionner la maîtrise d'une quarantaine de logements par an pendant cinq ans.

La participation des Communes correspond à une dotation globale allant de 600 000 à 900 000 € selon que l'on se situe sur une hypothèse basse ou haute de production.

La Région viendra en complément des aides de l'Anah et des collectivités pour les logements. Pour la période 2006-2008, les crédits de l'Anah, de la Région et de la communauté urbaine de Lyon seront gérés et les dossiers de demande de subventions instruits par la délégation locale de l'Anah dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre signée pour cette période.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'une note d'information au pôle urbanisme le 25 juin 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le contenu du projet de PIG loyers maîtrisés.

2° - Arrête :

a) - le principe de versement des subventions d'un montant maximum de 900 000 € pour les travaux et de 300 000 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, sur la durée du dispositif de cinq ans,

b) - le principe d'engagement pour le compte de l'Anah, dans le cadre de la convention entre l'État et la Communauté urbaine signée le 18 avril 2006, des subventions d'un montant maximum de 5 000 000 € pour la durée du dispositif.

3° - Autorise monsieur le président à signer la convention de PIG loyers maîtrisés et les notifications de subventions aux propriétaires.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2007 et suivants - compte 204 200 - fonction 72 - opération 1363.

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