



GRANDLYON
communauté urbaine

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

Séance du **15 février 2010**

Délibération n° 2010-1296

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Intervention dans le parc privé ancien - Plafonnement des subventions communautaires en faveur des propriétaires-bailleurs pour le conventionnement des logements**

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 : 155

Date de convocation du Conseil : 5 février 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 17 février 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B, Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mme Chevassus-Masia, MM. Cochet, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Fournel, Gentilini, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Lévêque, Llung, Longueval, Louis, Meunier, Millet, Olivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pilonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémiann.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Charrier (pouvoir à M. Touléron), Mmes Pédrini (pouvoir à M. Llung), Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Gelas), M. Appell (pouvoir à M. Sturla), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Pierron), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), Chevallier (pouvoir à Mme Baume), MM. Corazzol (pouvoir à Mme Vallaud-Belkacem), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Galliano (pouvoir à M. Fleury), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Geourjon (pouvoir à M. Augoyard), Huguet (pouvoir à M. Buffet), Justet (pouvoir à M. Roche), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mme Levy (pouvoir à M. Gentilini), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Morales (pouvoir à M. Joly), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Rousseau (pouvoir à M. Bouju), Vergiat (pouvoir à Mme Vullien).

Absents non excusés : Mme Bocquet.

Séance publique du 15 février 2010**Délibération n° 2010-1296**

commission principale : urbanisme

objet : **Intervention dans le parc privé ancien - Plafonnement des subventions communautaires en faveur des propriétaires-bailleurs pour le conventionnement des logements**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 janvier 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'intervention dans le parc privé ancien a pour objectifs principaux la lutte contre l'habitat indigne et le maintien de la fonction sociale du parc. Elle prend principalement la forme de conventions d'opérations avec l'Etat, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), la région Rhône-Alpes et les communes.

Dans ces conventions d'opérations programmées (opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), programmes d'intérêt général (PIG)), la Communauté urbaine et la (ou les) communes concernée(s) établissent des règles de financement permettant l'octroi de subventions des collectivités locales aux propriétaires-bailleurs qui réhabilitent leur(s) logement(s), en complément des aides de droit commun de l'ANAH.

Le présent projet de délibération a pour objet de proposer un plafonnement des règles dans plusieurs conventions d'opérations, concernant le conventionnement de logements par des propriétaires-bailleurs.

1° - Plafonnement des aides complémentaires de la Communauté urbaine pour le conventionnement intermédiaire, social et très social des logements

Ces aides s'appliquent pour les PIG "immeubles sensibles" et le PIG "loyers maîtrisés" qui prévoient des subventions en faveur de propriétaires-bailleurs pour faire des travaux, avec en contrepartie un conventionnement de leur logement.

Les règles actuelles de financement des collectivités ont été élaborées alors que les opérations programmées portaient plutôt sur des logements en diffus que sur des immeubles entiers. Elles avaient pour but d'être à la fois très attractives (absence de plafonnement des aides) et très simples pour le propriétaire (taux global).

Pour tenter de requalifier les immeubles qui, malgré les opérations successives n'ont pu sortir de leurs difficultés, de nouveaux outils ont été mis en place. Ces immeubles nécessitent souvent de lourds travaux de réhabilitation et les montages proposés, en vue du conventionnement ANAH, ne sont alors pas adaptés. Les subventions, allouées par les collectivités, dépassent parfois celles octroyées pour la production de logement social, alors que la durée d'engagement du propriétaire n'est que de 9 ans et que les attributions de logement ne sont pas aussi bien maîtrisées que dans le parc public. Certaines communes ont ainsi refusé de participer à des montages de loyers maîtrisés du fait de leur participation financière trop élevée.

La proposition de plafonnement s'inscrit également dans le contexte de la délégation des aides à la pierre. Depuis 2006, la délégation locale de l'ANAH instruit et gère les aides de l'ANAH, de la Communauté urbaine et de la Région. La complexité des règles locales entraîne de réelles difficultés d'instruction et de gestion pour la délégation locale de l'ANAH.

Pour répondre à ces deux besoins, lorsque la commune finance et que la Communauté urbaine participe à parité, les plafonnements des aides de la Communauté urbaine et des communes seraient les suivants :

Type de produits	Intermédiaire	Conventionné social	Conventionné très social
taux de base ANAH	35 %	55 %	75 %
plafond de travaux ANAH	650 €/m ²	650 €/m ²	650 €/m ²
taux global plafond pour les subventions complémentaires Communauté urbaine et Communes (à parité)	40 % soit + 5 %	65 % soit + 10 %	85 % soit + 10 %
plafond de travaux pour les subventions Communauté urbaine et Communes	650 €/m ²	950 €/m ²	950 €/m ²
<i>en cas de sorties d'insalubrité</i>			
taux ANAH	55 %	75 %	95 %
plafond de travaux ANAH	650 €/m ² + forfait de 30 000 €	650 €/m ² + forfait de 30 000 €	950 €/m ² + forfait de 30 000 €
taux global plafond pour les subventions complémentaires Communauté urbaine et Communes (à parité)	55 %	75 %	95 %
plafond de travaux pour les subventions Communauté urbaine et Communes	650 €/m ² + forfait de 30 000 €	950 €/m ² + forfait de 30 000 €	950 €/m ² + forfait de 30 000 €

2° - Evolution des aides à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) octroyées aux propriétaires dans le cadre du PIG loyers maîtrisés

Dans le PIG "loyers maîtrisés", la Communauté urbaine complète également les subventions au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage que l'ANAH accorde aux propriétaires-bailleurs. Jusqu'à présent, l'aide communautaire était dégressive si plusieurs logements étaient conventionnés à la même adresse.

Par souci de simplification, il est proposé de plafonner également l'aide communautaire de la manière suivante :

Type de produits	Intermédiaire	Conventionné social	Conventionné très social
plafond d'aide Communauté urbaine par logement	500 €	1 000 €	2 000 €
plafond par adresse	15 000 €	15 000 €	15 000 €

3° - Intégration des nouvelles règles dans les conventions en cours

Les programmes en cours concernés sont :

- le PIG immeubles sensibles de Lyon rive gauche,
- le PIG immeubles sensibles de Lyon rive droite,
- le PIG immeubles sensibles de Lyon Villeurbanne,
- le PIG loyers maîtrisés.

Ces nouvelles règles doivent également faire l'objet d'une délibération de la part des communes concernées et d'avenants aux conventions de PIG permettant leur application en 2010. Elles seront également intégrées dans l'avenant à la convention de délégation des aides de l'ANAH pour 2010.

Dans la mesure où elles plafonnent le montant des subventions octroyées aux propriétaires-bailleurs pour le conventionnement de leurs logements, elles n'entraînent pas d'augmentation des enveloppes globales consacrées par la Communauté urbaine dans chaque opération ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les nouvelles règles de plafonnement des subventions accordées par les collectivités locales aux propriétaires-bailleurs pour les travaux et pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du conventionnement de leurs logements, telles que décrites ci-dessus, applicables dès signature des avenants en 2010,

b) - les avenants aux conventions d'opérations à passer avec l'ANAH, les communes et partenaires concernés pour :

- le PIG immeubles sensibles de Lyon rive gauche,
- le PIG immeubles sensibles de Lyon rive droite,
- le PIG immeubles sensibles de Lyon Villeurbanne,
- le PIG loyers maîtrisés.

2° - Autorise monsieur le président à signer lesdits avenants.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 17 février 2010.