

Séance publique du 10 septembre 2007

Délibération n° 2007-4323

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Convention d'objectifs avec l'association la Foncière logement**

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 :

Le contexte

La Foncière logement, association créée en 2001 par le 1 % logement dans le cadre d'un accord avec l'Etat, souhaite orienter son action et la renforcer dans les grandes agglomérations, en compatibilité avec les objectifs de développement locaux.

Au-delà de son intervention dans le renouvellement urbain, la Foncière logement a un double objet :

- développer des logements sociaux et intermédiaires, qui comptent au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), dans les secteurs où il en manque,
- contribuer au financement du système de retraite complémentaire du secteur privé, par la cession gratuite au bout de 15 ans de son patrimoine.

La Foncière logement achète des logements en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) à des promoteurs privés. Elle sollicite des agréments prêt locatif social (PLS) (logements à loyers intermédiaires), mais elle est soumise à l'obligation de respecter des plafonds de ressources plus sociaux dans l'attribution de ses logements : les locataires doivent être répartis en trois tiers respectivement en dessous des plafonds de ressources prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS) et PLS ; ils sont nécessairement employés d'une entreprise privée d'au moins 10 salariés.

La Foncière logement représente une bonne opportunité pour développer du logement répondant à des clientèles à revenus modestes et intermédiaires, à des conditions économiques très avantageuses puisque ne nécessitant aucune aide des collectivités locales ni de l'État.

Toutefois, le logement produit par la Foncière ne présente pas les mêmes caractéristiques que le logement social PLUS et PLAI développé par les organismes HLM. D'abord, il concerne une cible de clientèle moins large et moins défavorisée, puisque ne s'adressant qu'à des personnes ayant un lien à l'emploi, dans des entreprises d'au moins 10 salariés soumises à la cotisation au 1 % logement ; ce qui fait qu'un tiers environ des demandeurs de logements sociaux enregistrés dans l'agglomération auront accès à ces logements. Ensuite, les loyers pratiqués sont plus élevés. Enfin, il est moins pérenne puisque le maintien du conventionnement après cession à l'Agirc-Arrco au bout de 15 ans n'est pas garanti.

Mais il constitue une opportunité intéressante pour compléter l'action dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, principalement car les logements de la Foncière logement peuvent plus facilement s'insérer au sein d'immeubles privés de faible taille.

Jusqu'ici, cet investisseur est intervenu ponctuellement dans les communes de la Communauté urbaine, à l'expérience il apparait souhaitable de clarifier par une convention d'objectif les relations entre les Communes, la Communauté et La Foncière.

En conséquence et à la demande de l'association Foncière logement, une convention d'objectifs a été élaborée en concertation avec les Communes et les partenaires, promoteurs privés et bailleurs sociaux.

La proposition

La convention d'objectifs avec la Foncière logement, d'une durée de trois ans (2007-2009), permet d'orienter la production de logements de la Foncière logement en accord avec les orientations du plan local de l'habitat (PLH). Elle donne les moyens d'une véritable concertation avec les Communes, principalement sur le choix des opérations et du type d'organisme gestionnaire (bailleur privé ou social). Ce document a fait l'objet d'une large concertation, tant avec les Communes qu'avec les principaux partenaires concernés.

Cette convention permettra :

- d'accroître la production de logements vers des publics fragilisés par l'évolution des marchés immobiliers, en accompagnant la production de la Foncière logement vers un objectif de 400 logements par an (260 logements agréés en 2006),
- d'orienter la production dans les secteurs où elle est considérée comme prioritaire, c'est-à-dire en laissant la priorité à l'offre de logements PLUS, PLAI dans les territoires où l'offre de logements sociaux est insuffisante, et en accompagnant la production de logements privés là où elle est dynamique. A cet effet, la convention met en place un processus de validation de l'intervention de la Foncière logement en amont par les Communes et la Communauté urbaine, processus garant de la transparence de son action.

Ainsi, la Foncière logement s'engage :

- à saisir la Communauté urbaine dès qu'un projet de sa part apparaît : elle étudiera avec la Commune la réponse à faire et la Foncière logement s'engage à se conformer à cet avis. Les promoteurs immobiliers seront donc incités à discuter avec les Communes et la Communauté urbaine, le plus en amont possible, du volume et de la nature du logement social à produire dans chacune de leurs opérations,
- à garantir une gestion locative adaptée aux exigences de la mixité sociale, par le choix privilégié des bailleurs sociaux,
- à répondre à la demande locale en permettant à la Communauté urbaine et, par son intermédiaire, aux Communes, de proposer des candidats.

Ainsi, cette convention permettrait à l'agglomération d'accroître l'offre de logements sociaux et intermédiaires, tout en positionnant l'action de la Foncière logement soit en complément de la production de logements PLUS et PLAI, soit au sein du volume de logements vendus à des investisseurs privés, tout en assurant une gestion locative adaptée et un regard des collectivités sur les conditions de cette gestion.

La Communauté urbaine n'apporte aucun financement à ces opérations.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 25 juin 2007 et du Bureau le 2 juillet 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le projet de protocole, à intervenir entre l'association la Foncière logement et la communauté urbaine de Lyon.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention d'objectifs avec l'association la Foncière logement.

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

