

## **Le Conseil,**

Vu le rapport du 17 mai 2000, par lequel monsieur le président :

### **A - Expose ce qui suit :**

Par délibération n° 1999-3812 en date du 1er mars 1999, le conseil de Communauté a modifié le système d'aide financière de la Communauté urbaine au développement de l'offre de logement social. L'objectif était alors de prendre en compte l'évolution du système d'aide financière de l'Etat et les dispositions du protocole du 27 novembre 1998 en faveur d'une politique solidaire de l'habitat dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise.

Or, en octobre dernier, l'Etat a de nouveau modifié son système d'aide financière, essentiellement par la création du prêt locatif à usage social (PLUS) de la Caisse des dépôts et consignations, en remplacement des prêts locatifs aidés (PLA) ordinaires et à loyer minoré. Il convient donc d'adapter nos modalités d'aides financières, les caractéristiques principales du PLUS étant les suivantes :

- limitation du loyer à 90 % du plafond PLA,
- amélioration de la mixité dans chaque opération par la réservation, respectivement, de 10 et 30 % des logements à des locataires dont les revenus, par rapport au plafond PLA, sont supérieurs et inférieurs de 20 %,
- octroi d'une subvention de 5 % en neuf et 10 % en acquisition-amélioration.

Ainsi, ce nouveau prêt fusionne les anciens PLA ordinaires et à loyer minoré et étend les possibilités de mixité parmi les locataires.

Après plusieurs années de modalités de subvention basées uniquement sur la nature du prêt locatif et le constat d'un déséquilibre d'exploitation financière, il convient désormais de l'améliorer en le complétant par quelques critères qualitatifs, visant à inciter les maîtres d'ouvrage HLM à construire une offre mieux adaptée à la demande identifiée dans le cadre des observatoires locaux.

Il est donc proposé les adaptations suivantes concernant :

### **La participation financière aux opérations de logements sociaux**

Structurellement, le développement du logement social nécessite d'être financièrement aidé : le niveau des loyers est plafonné et les conditions d'investissement et d'exploitation sont fortement réglementées. L'Etat propose un système d'aides en conséquence : subventions, TVA réduite, prêts bonifiés. Dans la pratique, cet effort s'avère insuffisant en ce qui concerne les PLA d'intégration ou dans le cas du PLUS, lorsque le prix de revient définitif de l'opération dépasse le niveau de l'assiette de subvention fixée par l'Etat. En raison d'une hausse importante des coûts du terrain et de la construction, due à la forte reprise du marché immobilier, le prix de revient de la quasi-totalité des opérations dépasse cette assiette.

#### *La subvention "habitat adapté"*

En ce qui concerne le PLA d'intégration, le système d'aide financière de l'Etat reste identique. Les termes de la nouvelle charte de l'habitat adapté aux populations défavorisées restent globalement applicables et les subventions de la Communauté urbaine et des communes d'accueil pourraient évoluer légèrement : participations au financement des PLA d'intégration par l'octroi d'une subvention dite d'équilibre d'exploitation dont le montant cumulé serait plafonné à un pourcentage du prix de revient TTC (à ce jour, TVA réduite à 5,50 %).

Pour le neuf, le plafond serait de 10 % du prix de revient en immeuble collectif et 20 % en individuel ; pour l'acquisition-amélioration, il serait de 20 %. Pour les résidences sociales, aucun plafond ne serait appliqué.

Ce nouveau système différerait du précédent, par la baisse des plafonds de participation qui étaient de 15 % pour le neuf et 40 % pour l'acquisition-amélioration (montant trop élevé au regard des simulations effectuées à partir des opérations récentes).

### *La subvention "logement social"*

La Communauté urbaine et les communes d'accueil pourraient participer au financement des opérations de logements familiaux financées en PLUS par l'octroi, soit d'une subvention dite d'équilibre d'exploitation, soit dans les conditions réglementaires d'attribution par l'Etat d'un surcoût foncier, d'une subvention dite de surcoût immobilier ou de surcharge foncière (au sens de la délibération n° 1999-3812 en date du 1er mars 1999).

Le montant cumulé des participations communautaires et communales serait plafonné à un prix de revient TTC (à ce jour, TVA réduite à 5,50 %) par mètre carré de surface utile (la surface habitable ajoutée à la moitié des surfaces des annexes privatives) : pour le neuf, 500 F le mètre carré et, pour l'acquisition-amélioration, 1 000 F le mètre carré.

Ce nouveau système différerait du précédent :

- pour l'acquisition-amélioration, par la modification du plafond de participation qui était de 40 % auparavant,
- pour le neuf, par le fait qu'auparavant la participation était uniquement liée au surcoût foncier,
- par l'incitation à la production d'une offre mieux adaptée à la demande identifiée.

Afin d'inciter les maîtres d'ouvrage HLM à produire une offre de logements sociaux dans les secteurs prioritaires, le plafond de subvention pourrait être majoré de 500 F le mètre carré (pour le neuf, 1 000 F le mètre carré et, pour l'acquisition-amélioration, 1 500 F le mètre carré) pour les opérations localisées dans un des secteurs prioritaires et adaptées aux besoins exprimés. Les critères de localisation prioritaire seraient :

- les communes soumises à l'exigence de produire des logements sociaux au titre des lois d'orientation sur la ville ou de solidarité et renouvellement urbain, lorsque cette dernière entrera en application ;
- les communes et les arrondissements de Lyon dont le taux de logements sociaux parmi les résidences principales est inférieur au dernier taux moyen de l'agglomération constaté à partir de l'enquête de la direction régionale de l'équipement (évaluation au 1er janvier de chaque année) ;
- les secteurs où la pression de la demande (rapport de la demande à l'offre annuelle) est importante, qu'elle émane ou non de résidents de la commune ;
- les opérations de construction liées à une opération d'initiative publique ou de démolition.

Les critères qualitatifs sont issus des travaux de la conférence d'agglomération de l'habitat :

- la construction d'un petit programme, maximum trente à quarante logements familiaux,
- la réalisation d'au moins un grand logement T 5, par tranche de 12 logements ou par programme dont le nombre de logements est inférieur à 12.

### **La participation communale**

Une subvention communautaire ne pourrait être attribuée qu'à la condition expresse d'une subvention conjointe de la commune d'accueil du projet de logement social. Cette participation doit être au moins égale à 20 % de la subvention accordée au maître d'ouvrage. Cette disposition, en vigueur depuis une dizaine d'années, pourrait être réexaminée dans le cadre de la mise en œuvre prochaine de la taxe professionnelle unique.

Néanmoins, pour certaines communes, lorsque la somme demandée représente une part importante de leur budget annuel, la quote-part de participation communale pourrait être modulée à la baisse.

Afin de conserver un caractère de solidarité d'agglomération à cette disposition, elle serait réservée aux communes de moins de 3 500 habitants dont l'indice calculé pour le versement de la dotation de solidarité urbaine de l'Etat (indice DSU) est supérieur au seuil de déclenchement de la dotation. L'indice DSU est composé de ratios relatifs aux revenus des ménages, au potentiel fiscal de la commune, au nombre de logements sociaux et au nombre de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.

Le taux de participation des communes serait proportionnel au nombre d'habitants par rapport à 3 500. Sur les 17 communes de moins de 3 500 habitants, 11 ont un indice inférieur au seuil de déclenchement. Six communes pourraient donc bénéficier de la mesure d'allègement :

Commune	Indice DSU	Nombre d'habitants	Taux de participation (en %)
Albigny sur Saône	1,327133	2 670	14
Curis au Mont d'Or	1,049133	735	5
Poleymieux	1,512983	859	6
Rochetaillée sur Saône	1,333412	1 134	7
Saint Germain au Mont d'Or	1,062544	2 378	12
Sathonay Village	0,942704	1 691	9

Compte tenu du faible nombre de communes concernées et d'opérations susceptibles d'y être montées, l'impact sur le budget de la Communauté urbaine serait négligeable.

### Le seuil de participation des maîtres d'ouvrage HLM

Une participation financière de la Communauté urbaine ne pourrait être sollicitée si le maître d'ouvrage n'investit pas, dans l'opération immobilière (hors commerces éventuels), une somme minimale de capitaux propres, à savoir 10 % du prix de revient pour l'acquisition-amélioration et 5 % pour le neuf. Cette exigence pourrait être modulée à la baisse, en fonction des contraintes financières imposées par l'Etat au maître d'ouvrage (plan de redressement) et par la Communauté urbaine à ses organismes d'HLM (contrat de plan).

### Les mesures transitoires et dérogatoires

Les dispositions de la précédente délibération n° 1999-3812 en date du 1er mars 1999 seraient appliquées aux opérations financées par l'Etat en PLA ordinaires et à loyer minoré en 1999.

Les dispositions du présent rapport et de la délibération qui en découlera pourraient faire l'objet de mesures dérogatoires dans le cas des opérations financées par l'Etat en PLUS avant l'application des règles de la délibération à venir.

Toutes dérogations seraient accordées par monsieur le vice-président délégué à l'habitat et au logement, à la demande du maître d'ouvrage, dans la limite des besoins d'équilibre d'exploitation et, concernant les critères qualitatifs, sur présentation d'un mémoire justifiant l'impossibilité d'atteindre l'un de ceux-ci.

### Les réservations de logements

En ce qui concerne les réservations de logements accordées en contrepartie d'une garantie d'emprunt et ou d'une subvention, le système introduit, par la délibération n° 1999-3812 en date du 1er mars 1999, serait identique (les PLA ordinaires et à loyer minoré étant simplement remplacés par le PLUS).

Taux de réservation selon le type d'organisme d'HLM et de contrepartie		Organismes d'HLM communautaires	SEM communales	Autres organismes d'HLM
garantie d'emprunt	Communauté urbaine	20 %	0 %	17 %
	Commune	0 %	20 %	3 %
subvention	Communauté urbaine	10 %	0 %	8 %
	Commune	0 %	10 %	2 %
total	Communauté urbaine	30 %	0 %	25 %
	Commune	0 %	30 %	5 %
taux maximum		30 %		

(rappel : l'OPAC du Rhône obtient la garantie de ses emprunts auprès du conseil général du Rhône)

Système de réservation selon le type d'organisme d'HLM et de financement		Organismes d'HLM communautaires	SEM communales	Autres organismes d'HLM
PLUS	réservataire	Communauté urbaine	Commune	Communauté urbaine + Commune
	assiette	en fonction de la surface habitable		
	choix	sur proposition de l'organisme d'HLM		
PLA I	réservataire	Communauté urbaine	Commune	Communauté urbaine
	assiette	en fonction du nombre de logements financés dans l'année		
	choix	sur décision de l'Etat (cf. charte de l'habitat adapté)		

### Les modalités de paiement

La participation communautaire serait versée au maître d'ouvrage, à la demande de celui-ci, en deux temps : 80 % au plus tôt à l'ordre de service et 20 % à la fin de l'opération sur présentation de la déclaration d'achèvement des travaux visée par le maître d'œuvre et transmise à la direction départementale de l'équipement.

En ce qui concerne l'OPAC du Rhône, les dispositions de la délibération n° 1999-3812 en date du 1er mars 1999 seraient maintenues.

### L'impact financier sur le budget communautaire

Dans l'hypothèse d'un rythme de production qui se situerait au niveau du protocole habitat ci-dessus mentionné, l'application de ces règles induirait un besoin en financement annuel d'environ 50 MF en régime de croisière. En réalité, compte tenu de la baisse conjoncturelle de production de logements sociaux et du décalage dans le temps des demandes de paiement, les besoins annuels de financement de la Communauté urbaine devraient rester pour 2000 à hauteur de 15,6 MF, montant inscrit au budget primitif.

Si le rythme de production restait au même niveau, la dépense devrait être en 2001 de l'ordre de 16 MF, nettement inférieure au montant inscrit en P.P.I., soit 28,1 MF. Par contre, si le rythme de production devait s'accélérer, la dépense devrait atteindre ce dernier montant ;

**B - Propose** de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération n° 1999-3812 en date du 1<sup>er</sup> mars 1999 ;

Vu le protocole en faveur d'une politique solidaire de l'habitat dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise en date du 27 novembre 1998 ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

### DELIBERE

**1° - Accepte** les règles de financement du logement social exposées ci-dessus.

**2° - Autorise** monsieur le président à accomplir et à signer tous les actes y afférents.

**3° - Les dépenses** en résultant seront prélevées sur les crédits inscrits au budget 2000 de la communauté urbaine de Lyon - exercice 2000 - comptes 657 170 et 657 280 - fonction 824 - opération 0116.

**4° - Les dépenses** prévisionnelles seront prélevées sur les crédits prévus au titre des autorisations de programme pour l'exercice 2001, et à inscrire pour les exercices suivants - direction des politiques d'agglomération - mission habitat - comptes 657 170 et 657 280 - fonction 824 - opération 0116.

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