

Séance publique du 21 juin 2005

Délibération n° 2005-2705

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Agence locative sociale du Rhône (ALSR) - Convention de participation financière - Contrat de développement pour trois ans (2005-2007)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Créée de manière expérimentale en 1998, l'agence locative sociale du Rhône (ALSR) est un dispositif de médiation entre les régies privées et les ménages connaissant des difficultés d'accès au logement. Le public accueilli et pris en compte par l'Agence est modeste et nécessite un accompagnement pour obtenir un logement. En effet, les freins rencontrés par ces ménages pour accéder à un logement autonome sont autres que le seul niveau de ressources, bien que celles-ci soient assez largement inférieures aux plafonds d'accès au logement social.

Son activité s'inscrit dans le plan départemental pour le logement des plus défavorisés (PDLPD) comme une action visant à développer un parc à vocation sociale par la captation de logements privés.

Sur la période 2002-2004, l'ALSR constate une pénurie chronique de petits appartements engendrant une évolution régulière et constante du prix des loyers à la relocation. Le taux de rotation est très ralenti. En revanche, il existe des opportunités sur les grands appartements à partir du T3. Le prix au mètre carré de ces appartements a toujours été inférieur à celui des petites surfaces bien que l'écart se creuse aujourd'hui. Ainsi, le nombre de T3 loués par l'Agence a doublé entre 2003 et 2004. Cette tendance s'est accélérée dans les quatre derniers mois de l'année. L'ALSR a dû adapter son travail en fonction de ce type d'offre et en direction des familles avec enfants. Le premier contrat de développement de l'ALSR 2002-2004 étant arrivé à échéance, il est proposé la poursuite de cette action par un nouveau contrat de développement de trois ans 2005-2007 au regard des résultats obtenus.

Ceux-ci font apparaître en six ans, l'enregistrement de 2 500 demandes de logements par l'ALSR, un millier de visites de logements effectuées et le relogement de six cents familles avec quarante-six régies différentes. Le bilan du premier contrat de développement pour trois ans (2002-2004) reprend les conclusions, toujours d'actualité, de l'évaluation conduite en 2001 à savoir :

- les ménages modestes, relogés par le biais de l'Agence, n'auraient pas accédé facilement à un logement par des circuits classiques,
- les logements proposés sont de qualité satisfaisante et se situent dans un marché concurrentiel,
- une évolution des cultures professionnelles des régies et des organismes sociaux est observée, en faveur de l'accueil de ménages ne présentant pas toutes les garanties habituellement demandées.

L'évolution des prix de l'immobilier fait évoluer la demande et l'offre, qui devient moins rare pour les logements de type 3.

En outre, dans ce contexte, l'ALSR et la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB) de Lyon et de la région lyonnaise ont établi un nouveau protocole se substituant à celui de 1998 dans lequel ils déclarent leur intention de développer l'accès à l'habitat privé des personnes à revenus modestes. Cet accord prévoit :

- la prise en compte de l'ensemble des ressources des ménages pour calculer leur solvabilité,
- la réduction des coûts d'accès (honoraires et frais d'états des lieux),
- les modalités d'alerte des services sociaux si besoin,
- l'information sur les garanties institutionnelles,
- l'incitation à utiliser ces garanties, notamment les aides Locapass.

Au regard des résultats satisfaisants et du rôle spécifique d'accès au logement privé tenu par l'Agence, il est proposé de poursuivre et de renforcer le dispositif. Les objectifs pour les trois ans à venir (2005-2007) concerneraient :

- le développement d'un système de réservation de logements pendant la durée du bail, permettant de reloger successivement plusieurs personnes sans rouvrir la négociation initiale avec la régie,
- la poursuite de l'orientation de l'offre ne répondant pas aux critères de confort vers des dispositifs qualifiés pour la réhabilitation des logements,
- l'accueil et la gestion de la demande par la mise en place d'une collaboration étroite entre l'Agence et les opérateurs missionnés pour des opérations de requalification de l'habitat en vue notamment de procéder à des relogements opérationnels de logement réservés. Il en sera de même avec les services de gestion des logements réservés des collectivités, les services de logements et les centres communaux d'action sociale (CCAS),
- la mise en place d'une stratégie de communication à destination du public, des partenaires associatifs et des professionnels : création d'outils de communication, permanences d'information dans les lieux d'accueil des services sociaux et de formations adaptées aux besoins des différents services sociaux,
- la poursuite de l'engagement de la CNAB vis-à-vis de ses adhérents pour développer l'offre de logements,
- la poursuite de sa mission de conseil et d'orientation des ménages vers les services sociaux les mieux adaptés à leur situation.

Les nouveaux objectifs assignés à l'Agence, les modalités de fonctionnement et le dispositif de pilotage pourraient faire l'objet d'un contrat de développement pour trois ans (2005-2007) signés par les partenaires financiers engagés dans ce dispositif.

Pour atteindre ces nouveaux objectifs, le budget prévisionnel annuel de l'ALSR serait de 93 000 € TTC. La participation financière de la Communauté urbaine serait de 22 680 €.

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) et la ville de Lyon poursuivraient leur soutien financier à l'ALSR, respectivement à hauteur de 30 400 € et de 19 070 €. La participation financière de la caisse interprofessionnelle du logement de Lyon (CILL) serait de 16 635 € et celle de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de Lyon de 4 215 € TTC.

Une convention à intervenir entre l'ALSR et la Communauté urbaine fixerait le montant de la participation financière annuelle de la Communauté urbaine et les modalités de versement pour l'année 2005. Au vu des bilans annuels, deux nouvelles conventions de participation financière pourraient être signées, au titre des années 2006 et 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le principe d'un soutien financier de l'agence locative sociale du Rhône pour la période 2005-2007, à hauteur de 22 680 € nets de taxes par an.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention de développement sur trois ans avec le Département, monsieur le préfet du Rhône, la ville de Lyon, la caisse interprofessionnelle du logement de Lyon, la CNAB, l'agence locative sociale du Rhône et les conventions de participation financière annuelle pour 2005, 2006 et 2007 avec l'agence locative sociale du Rhône.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 à 2007 - compte 657 480 - fonction 72 - opération n° 0117.

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