

Séance publique du 22 septembre 2003

Délibération n° 2003-1363

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées - Captation de logements privés à vocation sociale**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 septembre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre du projet de plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) approuvé par le conseil de Communauté lors de sa séance du 23 septembre 2002, la mobilisation de logements privés à des fins sociales figurait parmi les axes à développer. Actuellement, cette action est expérimentée par trois associations :

- l'association d'Aide au logement des jeunes (Ailoj) et Régie nouvelle qui sollicitent un financement de la Communauté urbaine, objet du présent rapport,

- l'Alpil dont la mission est orientée en direction des ménages bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI), est financée par le Conseil général au titre du RMI depuis près de quinze ans.

La souplesse des dispositifs mis en œuvre permet de s'adapter aux attentes des propriétaires, de produire une offre de logements réhabilités à loyers modérés, de loger des publics spécifiques généralement en insertion et de mener une gestion locative adaptée.

Ces actions sont particulièrement pertinentes dans un contexte où la demande sociale de logements insatisfaite est très importante et où les objectifs de production de logements privés à statut social (conventionnés APL ou dans le cadre du programme social thématique) sont actuellement très difficiles à atteindre en raison du niveau élevé du marché locatif privé, notamment dans le centre de l'agglomération.

L'action de captation développée par Ailoj

a) - Présentation du dispositif

Ailoj a engagé depuis cinq ans une action de captation de logements dans le parc privé visant à produire une offre de logements transitoires destinés à faciliter l'insertion sociale.

Le dispositif fonctionne sur le principe de la location-sous-location : Ailoj est signataire du bail pour une durée de six ans et sous-loue le logement pendant une période d'un an renouvelable à des jeunes de moins de trente ans, en insertion, en mobilité géographique ou en difficulté sociale. Les travaux de remise à niveau du logement sont effectués par l'association et sont financés, d'une part, par des subventions de droit commun ou majorées dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) ou de programmes d'intérêt général (PIG) et, d'autre part, par le différentiel de loyer.

L'intérêt de cette opération repose sur la récupération de logements ayant perdu toute valeur locative sur le marché, vacants et/ou en très mauvais état. Il permet à des propriétaires impécunieux ou dans l'incapacité de gérer leur bien de percevoir un (faible) loyer et de récupérer en fin d'opération un logement réhabilité. De plus, en proposant des logements banalisés dans le diffus (dont 63 % sont localisés à Lyon et plutôt dans les zones de centre-ville), le dispositif favorise l'insertion des jeunes et la mixité sociale.

b) - Résultats et perspectives pour 2003

Soixante-neuf logements ont été livrés, ou sont en cours de travaux, en cinq ans, depuis le début de l'opération. Le montant moyen des travaux par logement s'élève à 18 500 €, et la durée moyenne des baux est de sept ans. Le niveau moyen de la sous-location est de 5,82 € par mètre carré pour une surface moyenne de 40 mètres carrés. Il se situe à un niveau intermédiaire entre le plafond HLM et le loyer Besson ancien (6,20 € par mètre carré) permettant à des jeunes isolés de se loger à des conditions raisonnables.

En 2003, Ailoj souhaite porter ses objectifs quantitatifs annuels à cinquante logements captés, afin d'atteindre un point d'équilibre à sept ans de 350 logements gérés simultanément. Pour atteindre cet objectif, Ailoj prévoit l'embauche d'un deuxième chargé de mission.

L'action de captation développée par Régie nouvelle

a) - Présentation du dispositif

Régie nouvelle est une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui assure actuellement la gestion de plus de 1 000 logements privés à fonction sociale. Une action de captation-prospection a été engagée par l'équipe de professionnels et de bénévoles de l'agence afin d'accroître l'offre de logements et de maintenir une vocation sociale au parc privé, tout en garantissant une qualité de confort des logements et une utilisation à des fins d'insertion sociale. La mobilisation de logements auprès de propriétaires bailleurs privés constitue un axe privilégié de développement de Régie nouvelle.

b) - Résultats et perspectives pour 2003

En 2002, 38 logements ont été captés auprès de propriétaires privés alors que parallèlement, 28 mandats étaient retirés. Les recherches de Régie nouvelle pour développer son parc géré s'orientent toutefois vers des logements qui respectent un rapport qualité-prix adapté. Aussi certains propriétaires sont-ils incités à requalifier leur logement. En 2002, 62 logements ont ainsi été réhabilités ou sont en cours de travaux, dont 29 logements captés, les 33 autres étant déjà en gestion à Régie nouvelle.

Dans ce cas, l'action de Régie nouvelle consiste à conseiller les propriétaires pour réaliser le projet de réhabilitation, à leur proposer un plan de financement basé sur des simulations financières comprenant des subventions attribuées à des propriétaires ou à des locataires relevant du plan départemental pour le logement des plus démunis, puis à les assister dans l'exercice de la maîtrise d'ouvrage travaux. Elle leur propose ensuite une gestion sécurisée de la location.

Sur l'ensemble des 62 logements réhabilités, le montant moyen des travaux de rénovation lourde s'élève à 29 000 € par logement, contre 8 900 € pour des opérations de rénovation partielle. Les financements mobilisés sont ceux de l'Anah et des collectivités, dans le cadre du droit commun, des Opah et PIG.

Le montage financier des dispositifs

Ces deux dispositifs sont financés en partie par les opérations en elles-mêmes : le différentiel entre le loyer versé au propriétaire et celui perçu par le locataire pour Ailoj, les honoraires versés par les propriétaires qui confient la gestion de leur bien à Régie nouvelle.

Jusqu'en 2002, les budgets s'équilibraient grâce aux subventions des partenaires publics. Cependant, en 2003, le Fonds d'action sociale et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations (Fasild) se retire du financement des deux dispositifs et la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) se désengage de l'action d'Ailoj car son soutien visait à consolider le démarrage de l'intervention.

Aussi, afin de maintenir et de développer ces actions, la Communauté urbaine pourrait-elle apporter un financement complémentaire, à même hauteur que celui apporté par l'Etat. Le montant de la participation annuelle communautaire serait d'un montant maximal de 60 000 € et de 25 000 € respectivement pour Ailoj et Régie nouvelle.

Une convention reconductible sur trois années fixerait avec chacun des organismes, le montant annuel de la participation financière de la Communauté urbaine, la durée de la convention ainsi que les objectifs annuels de captation de logements ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 23 septembre 2002 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le principe de financement des actions de captation de logements locatifs privés développées par Ailoj et Régie nouvelle dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), pour une durée maximale de trois ans et pour un montant annuel maximum de 60 000 € à l'association Ailoj et de 25 000 € à Régie nouvelle.

2° - Autorise monsieur le président à signer les conventions de participation financière avec, d'une part, Ailoj et, d'autre part, Régie nouvelle.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercice 2003 et suivants - compte 657 480 - fonction 824.

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