

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 février 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibérations n° 91-2240, 91-2540, 91-2638 et 93-4167 en date respectivement des 8 juillet, 28 octobre et 2 décembre 1991 et 5 avril 1993, le conseil de communauté a défini le système d'aide financière de la Communauté urbaine aux opérations de logements sociaux (nature des programmes éligibles, règles de participation, modalités d'instruction et principes de réservation de logement).

Ainsi, de 1991 à 1998 inclus, la contribution financière de la Communauté urbaine, environ 65 MF, a permis la réalisation de plus de 4 300 logements. Or, compte tenu de l'évolution du système d'aide financière de l'Etat et des dispositions du protocole du 27 novembre 1998 en faveur d'une politique solidaire de l'habitat dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise, il est proposé les adaptations suivantes concernant :

- la charte de l'habitat adapté aux populations défavorisées

La charte de l'habitat adapté a été signée en octobre 1991 par l'Etat, la communauté urbaine de Lyon, le conseil général du Rhône, la Caisse des dépôts et consignations, les collecteurs du 1 %, les associations d'organismes d'HLM et d'insertion par le logement. Constituant l'une des principales dispositions du plan départemental d'action pour le logement des populations défavorisées, elle s'inspirait directement de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement, dite loi Besson.

Dans la continuité de celle-ci et dans le cadre de la conférence d'agglomération de l'habitat ainsi qu'en application de la loi du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, les partenaires signataires de la précédente charte ont décidé de l'actualiser. L'essentiel des modifications concerne la prise en considération des nouvelles règles de financement de l'Etat et la modification des quotas de réservation.

le prêt locatif aidé (PLA) à loyer minoré et le PLA d'intégration

En 1998, l'Etat a remplacé le PLA très social, antérieurement dénommé PLA d'insertion dans la loi Besson, par deux nouveaux types : le PLA à loyer minoré et le PLA d'intégration. Le PLA à loyer minoré est destiné à l'accueil de ménages à faibles ressources mais sans autre difficulté particulière (environ 60 % de la demande de logements sociaux enregistrée en 1997). Le PLA d'intégration est plus particulièrement réservé à l'accueil de ménages cumulant difficultés économiques et sociales et qui, de ce fait, se retrouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement (environ 5 % de la demande). Il s'agit d'offrir à ces ménages une solution de logement pérenne adaptée à leurs besoins spécifiques, avec, si nécessaire, un accompagnement social financé par le fonds de solidarité logement, de manière à favoriser la réussite de leur insertion.

les réservations de logements en faveur de la Communauté urbaine et des Communes

Le système de répartition actuel des réservations de logements en faveur de la Communauté urbaine et des Communes est différent selon le type de PLA. Pour le PLA ordinaire, le droit commun fixé par la loi est appliqué, soit 20 % de la surface habitable du programme en contrepartie de la garantie d'emprunt (dont 15 % en faveur de la Commune en cas de garantie conjointe). Pour le logement des populations défavorisées, la précédente charte de l'habitat adapté a limité le taux de réservation à 10 %, uniquement en contrepartie de l'octroi d'une subvention d'équilibre d'exploitation.

Le nouveau système diffère du précédent par l'harmonisation des taux de réservation en faveur de la Communauté urbaine et des communes et une part plus grande de réservations accordée aux communes. Quel que soit le type de PLA, le taux de réservation sera de 20 % en contrepartie de la garantie d'emprunt et de 10 % supplémentaires en cas de sollicitation d'une subvention. En cas de garantie et/ou de subvention conjointe, les réservations seront partagées entre la Commune et la Communauté urbaine dans le rapport habituel de 15 % et 85 % ;

- la participation financière aux opérations de logements sociaux

Le développement du logement social, dont le niveau des loyers est plafonné et les conditions d'investissement et d'exploitation sont fortement réglementées, nécessite d'être financièrement aidé. L'Etat participe à cette aide : subventions, TVA réduite, prêts de la Caisse des dépôts et consignations. Mais cela n'est pas toujours suffisant, notamment en ce qui concerne les PLA à loyer minoré et d'intégration, ou dans les secteurs prioritaires du programme local de l'habitat (PLH) lorsque le prix de revient est élevé. A conditions équivalentes d'emprunt et d'exploitation, c'est d'ailleurs le prix de revient qui conditionne le besoin de subvention d'équilibre nécessaire.

Le système d'aide actuellement utilisé par la Communauté urbaine et les communes concernées est conçu pour se rapprocher de l'équilibre d'exploitation des opérations de logements sociaux. Il s'agit d'un système de subvention non forfaitaire basé sur une contribution à la hauteur de besoins justifiés par le maître d'ouvrage après déduction d'éventuelles autres subventions. Il doit ainsi contribuer à la mise en oeuvre de la politique habitat de la Communauté urbaine : la réalisation de logements pour les populations défavorisées (subvention habitat adapté) et de logements sociaux dans les secteurs prioritaires du PLH (subvention surcoût foncier). Il est proposé que le nouveau système d'aide conserve ces principes généraux tout en proposant une réorganisation en trois types de subvention afin de tenir compte des dernières évolutions des conditions de montage financier.

la subvention "habitat adapté"

Il s'agira d'une subvention d'équilibre d'exploitation concernant les PLA à loyer minoré et d'intégration ; le montant de la participation communautaire et communale serait plafonné à un pourcentage du prix de revient en TVA réduite (5,5 % à ce jour) : 15 % pour le neuf et 40 % pour l'acquisition amélioration.

Ce nouveau système diffère du précédent par l'introduction de plafonds.

la subvention "surcoût immobilier"

Il s'agira d'une subvention d'équilibre d'exploitation concernant le PLA ordinaire réalisé en acquisition amélioration dans les secteurs prioritaires du PLH, lorsque le prix de revient dépasse l'assiette de subvention réglementée et calculée par l'Etat ; le montant de la participation communautaire et communale serait plafonné à 40 % du prix de revient, TVA réduite.

Ce nouveau système diffère du précédent par le passage d'un principe de subvention forfaitaire, calculée à partir du surcoût foncier fixé par l'Etat, à celui d'une subvention d'équilibre d'exploitation. Il permettra de compenser les effets de la dernière réforme de l'Etat qui, en augmentant fortement le seuil de déclenchement du surcoût foncier en acquisition amélioration (7 500 F par mètre carré en TVA à 5,5 %, soit environ 8 600 F par mètre carré en TVA à 20,60 %, au lieu d'environ 6 200 F en TVA à 20,60 % auparavant), ne devrait dans les faits ne plus être sollicité pour ce type d'aide.

la subvention "surcharge foncière"

Il s'agira d'une subvention concernant les programmes de logement familial et les résidences sociales financés en PLA ordinaire, à loyer minoré et d'intégration en neuf lorsque le montant de la charge foncière dépassera le seuil de déclenchement réglementé par l'Etat (950 F par mètre carré de surface utile) ; la participation communautaire et communale serait consentie uniquement si l'Etat participe au même titre ; son montant pourrait être modulé en fonction de l'équilibre d'exploitation mais serait plafonné à 60 % du dépassement constaté par l'Etat.

Ce nouveau système diffère du précédent par l'introduction d'une condition d'équilibre d'exploitation.

Dans tous les cas, le principe d'une participation communautaire et communale conjointe serait maintenu : sur la base de la subvention sollicitée par le maître d'ouvrage, la participation communautaire ne pourrait excéder 80 %, le solde étant à charge de la commune concernée.

De plus, pour améliorer la consommation des crédits engagés sur le même exercice comptable, les modalités de versement des participations communautaires seraient ainsi simplifiées. A la demande du maître d'ouvrage, la participation communautaire serait versée systématiquement en deux fois : 80 % au plus

tôt à l'ordre de service et le solde à la fin de l'opération sur présentation de la déclaration d'achèvement des travaux visée par le maître d'oeuvre.

Ce nouveau système diffère du précédent par la modification des taux d'acompte et l'abandon d'une possibilité de versement en une fois à l'achèvement des travaux lorsque la subvention sollicitée était inférieure à 50 000 F.

Conformément aux dispositions du protocole du 27 novembre 1998 en faveur d'une politique solidaire de l'habitat dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise, la Communauté urbaine ne participera plus au financement des opérations dont l'OPAC du Rhône assurera la maîtrise d'ouvrage. Toutefois, lorsque l'OPAC du Rhône souhaitera réaliser une opération dans l'une des communes de la Communauté urbaine, l'avis du maire concerné continuera à être sollicité par la Communauté urbaine. Si l'OPAC du Rhône sollicite une aide financière, c'est le Conseil général qui proposera à la commune concernée une prise en charge à hauteur de 20 % minimum.

Compte tenu de la baisse conjoncturelle de production de logements sociaux et de l'étalement dans le temps des demandes de paiement émises par les maîtres d'ouvrages, les besoins annuels de financement par la Communauté urbaine devraient rester, pour les prochaines années, du même ordre de grandeur que le montant inscrit au budget primitif de 1999, soit 20 MF. Toutefois, en raison des ambitions affichées dans le protocole du 27 novembre 1998, cette estimation pourrait être rehaussée à hauteur d'environ 25 MF ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations n° 91-2240, 91-2540, 91-2638 et 93-4167 respectivement en date des 8 juillet, 28 octobre et 2 décembre 1991 et 5 avril 1993 ;

Vu le protocole en date du 27 novembre 1998 ;

Vu la charte de l'habitat adapté signée par l'Etat, la communauté urbaine de Lyon, le conseil général du Rhône, la Caisse des dépôts et consignations, les collecteurs du 1 %, les associations d'organismes d'HLM et d'insertion par le logement en octobre 1991 ;

Vu la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement, dite loi Besson ;

Vu la loi du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

Autorise monsieur le président à signer la charte de l'habitat adapté et à adopter les règles de financement du logement social exposées ci-dessus.

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