

Séance publique du 23 janvier 2006

Délibération n° 2006-3200

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Conventions en matière d'habitat avec la région Rhône-Alpes**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 janvier 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibérations en date des 19 et 20 mai 2005, la Région a décidé de réformer son intervention en faveur du logement social et de l'action foncière. Ainsi, la Région souhaite apporter son aide à des territoires, de préférence à des opérations individualisées et ce, dans le cadre de conventions pluriannuelles.

Les avantages de ce nouveau système sont nombreux :

- la définition en commun d'une stratégie et d'objectifs : les priorités de la Région étant les mêmes que celles du programme local de l'habitat (PLH), les conditions sont réunies pour un appui efficace de la Région à la politique communautaire,
- la délégation à la Communauté urbaine des crédits régionaux, permettant une instruction unique des dossiers pour les subventions de la Communauté urbaine, des Communes et de la Région. La perspective de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) étendra l'instruction unique à ces financements,
- l'engagement pluriannuel, gage d'une stabilité des règles de financement, indispensable pour une meilleure efficacité du système de production des logements à caractère social,
- l'accroissement sensible du volume financier attendu de la Région pour les opérations réalisées sur le territoire du Grand Lyon.

Deux conventions devront être signées :

- une convention de partenariat, d'une durée de 6 ans, qui définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que les principales modalités de fonctionnement,
- une convention annuelle de mandat avec autorisation de reversement aux bénéficiaires finaux, qui définit le volume de crédits et les modalités de financement pour l'année à venir.

Les objectifs et les moyens

- La production de logement social hors Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) :

. l'offre nouvelle

Pour la production de logement social, la subvention régionale sera égale à 7 % du prix de revient du logement plafonné à 130 € par mètre carré de surface utile, pour 40 % des objectifs quantitatifs. Ceux-ci sont de 1 280 logements PLUS ou PLA I pour 2006. Cette année, le montant de la subvention régionale devrait donc être de l'ordre de 4,325 M€ pour 512 logements. Les financements de la Région seront orientés en priorité vers les PLA I, les PLUS acquisition-amélioration et acquis en l'état futur d'achèvement auprès des promoteurs (Vefa). Dans tous les cas, les opérations situées dans les communes soumises aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) seront prioritaires.

A titre indicatif, les financements de la Région attribués à des opérations situées dans le territoire du Grand Lyon les années précédentes s'élevaient à environ 2,5 M€.

Pour les années suivantes, les objectifs de production sont de 1 350 PLUS et PLA I en 2007 et 1 450 PLUS et PLA I en 2008.

. La requalification du parc privé ancien et récent :

Pour la requalification du parc privé ancien (notamment la lutte contre l'habitat indigne, telle que précisée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) et la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans le cadre des procédures de l'Anah, la subvention régionale est égale à 5 % du prix de revient du logement, plafonnée à 750 € par logement.

Pour les travaux des parties communes des copropriétés, la subvention régionale est égale à 20 % du prix de revient de l'opération, plafonnée à 800 € par logement et 160 000 € par copropriété.

Les actions à mener dans les copropriétés récentes sur la période 2005 à 2010 s'inscrivent dans 6 plans de sauvegarde, 2 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) copropriétés dégradées et un programme d'intérêt général (PIG), qui couvrent 41 copropriétés et 6 081 logements. L'aide régionale peut donc s'appliquer, pour l'ensemble du programme, à 2 432 logements et donc représenter une subvention de 1 945 920 €. En volume annuel moyen, la subvention régionale s'élève donc à un maximum de 324 000 €. Il est proposé que cette aide soit répartie entre tous les plans de sauvegarde et Opah.

Concernant le parc privé, il est convenu de retenir pour l'année 2006 un objectif de 260 logements à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, conventionnés ou très sociaux - programme social thématique (PST)). La subvention de la Région s'appliquera à 40 % de ce nombre de logements et sera donc au maximum de 78 000 € pour 2006. Les priorités d'affectation des crédits régionaux seront : les opérations ayant une dimension environnementale et, parmi celles-ci, les PST, les logements conventionnés et enfin les loyers intermédiaires ;

- L'action foncière :

Le soutien régional se traduit par un abondement des sommes consacrées par la Communauté urbaine à l'acquisition de terrains ou immeubles destinés à la production de logements sociaux, avec minoration du coût. Il est plafonné à 50 € par mètre carré de surface utile par logement (hors PLS). Il est constitué pour 40 % de subventions de fonctionnement correspondant à une bonification plafonnée pour les prêts fonciers à taux zéro contractés par la Communauté urbaine dans le cadre d'un dispositif mis en place par la Région et pour 60 % de subventions d'investissement, sur un montant total de 2 M€ par an ;

- L'aide aux opérations inscrites dans le volet habitat des programmes de renouvellement urbain de l'Anru :

Cette aide concerne la reconstitution de l'offre en PLUS, PLUS construction-démolition (CD) ou PLA I et des travaux d'accessibilité dans les parties communes des immeubles de logements sociaux. Pour le programme signé par l'Anru et la Communauté urbaine le 13 mai 2005, la Région et la Communauté urbaine ont convenu d'un financement de la Région à hauteur de 7,5 M€ étalés sur une période de 5 ans.

- Les démarches innovantes-développement durable :

En outre, la Région, dans sa délibération n° 05.10.383, a décidé de mettre en œuvre des actions en faveur de la promotion de la qualité environnementale et de la maîtrise des charges locatives. Il sera fait mention au référentiel haute qualité environnementale (HQE) élaboré par la Communauté urbaine. Les conditions de financement sont en cours de définition. Les subventions correspondantes ne font pas partie des conventions citées dans le présent rapport.

Les conditions générales

Les programmations annuelles seront établies à partir des opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement par l'Etat, l'Anah ou leur délégataire et, qui pourront faire l'objet d'un ordre de service dans l'année. Elles feront l'objet chaque année de nouvelles conventions de mandat et, si nécessaire, d'avenants à la convention de partenariat.

La mise en œuvre de ces conventions fera l'objet d'un compte rendu annuel, à l'occasion de l'élaboration des conventions portant sur l'exercice suivant.

Toutes les actions faisant l'objet d'une subvention de la Région devront faire apparaître, sous la responsabilité du bénéficiaire final, le logotype de la région Rhône-Alpes. La justification de cette exigence devra être fournie à la Région.

Circuit décisionnel : ce projet fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 19 décembre 2005 et d'une note d'information au Bureau le 9 janvier 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la démarche de partenariat proposée par la région Rhône-Alpes.

2° - Autorise monsieur le président à signer les documents contractuels mentionnés dans le rapport.

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