

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **13 mai 2019**

Délibération n° 2019-3510

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Délégation des aides à la pierre 2015-2020 - Bilan 2018 - Parc public et parc privé - Avenant n° 6 à la convention cadre de délégation - Avenant n° 5 à la convention de gestion parc privé pour l'année 2019 - Programme d'actions territorial 2019 - Reconstitution de l'offre démolie - Individualisation d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 23 avril 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 15 mai 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mmes Cardona (pouvoir à M. Vergiat), Berra (pouvoir à M. Guillard), Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), Servien (pouvoir à M. Crimier), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Passi.

Conseil du 13 mai 2019**Délibération n° 2019-3510**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Délégation des aides à la pierre 2015-2020 - Bilan 2018 - Parc public et parc privé - Avenant n° 6 à la convention cadre de délégation - Avenant n° 5 à la convention de gestion parc privé pour l'année 2019 - Programme d'actions territorial 2019 - Reconstitution de l'offre démolie - Individualisation d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 avril 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La délégation des aides à la pierre de l'État pour le parc public et de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH) pour le parc privé a été renouvelée par délibération du Conseil de la Métropole n° 2015-0376 du 11 mai 2015 pour la période 2015-2020. Une convention cadre, intégrant les objectifs et les moyens financiers prévisionnels dédiés par la Métropole de Lyon dans le cadre de son programme pluriannuel d'investissement voté en juillet 2015, a alors été signée.

Le présent rapport a pour objet de présenter les éléments de bilan de la délégation des aides à la pierre 2018, et de préciser les objectifs et moyens dédiés à l'année 2019 pour le financement du logement social et l'amélioration du parc privé existant.

I - Délégation des aides à la pierre "parc public" et soutien à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)

La délégation de compétence de l'État à la Métropole pour la gestion des aides à la pierre ne concerne que le soutien apporté au parc public dans le cadre du guichet unique (aides État déléguées et aides propres Métropole) et n'inclut pas les aides attribuées en propre par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) pour la reconstitution de l'offre démolie.

Pour autant, l'exercice annuel de bilan et de programmation des logements conventionnés concerne bien les 2 lignes financières.

1° - Bilan global 2018

Le nombre total de logements financés et agréés en 2018 s'élève à 3 051 logements, dont 920 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 1 139 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 992 en prêt locatif social (PLS). Sur ces 3 051 logements, 7 (4 PLUS et 3 PLAI) ont bénéficié d'une aide financière de l'ANRU et de la Métropole au titre de la reconstitution de l'offre démolie.

Les 3 044 autres logements ont été financés dans le cadre du guichet unique délégation des aides selon la ventilation suivante : 917 PLAI, 1 135 PLUS et 992 PLS. Ce niveau de production est inférieur à la programmation 2017 (4 355 logements) et aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) qui vise un financement de 4 000 logements sociaux par an. L'État avait attribué à la Métropole une enveloppe initiale 2018 de 12 040 000 € correspondant à un objectif de 4 010 logements sociaux (1 210 PLAI, 1 400 PLUS et 1 400 PLS).

Dans le cadre de la délégation, la Métropole a consacré au développement de l'offre un budget de 29 462 302 €, soit un taux de réalisation de 78 % par rapport à l'autorisation de programme votée de 37 700 000 €. Les recettes liées à la dotation de l'État sont de 9 146 302 € incluant une participation à l'ingénierie de 216 302 €. En complément de cette dotation principale, s'ajoute le montant de l'aide également déléguée à la Métropole par l'État pour le financement des opérations lauréates de l'appel à projets PLAI adapté soit 195 840 €

de subventions ont été versées pour la réalisation de 38 PLAI adaptés qui bénéficieront d'un accompagnement social renforcé.

Malgré un volume en recul, la programmation 2018 est positive sur de nombreux points :

- en termes territorial, 67 % des logements financés (2 044 logements) se sont développés dans les communes déficitaires au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) contre 62 % en 2018. Par ailleurs, si le secteur centre reste toujours majoritaire au regard du volume de logements (53 %), il est à souligner que, pour la 3^{ème} année consécutive, la production sur le secteur ouest (29 %) dépasse celle du secteur est (18 %),

- en termes de modes de production, il est à souligner que 75 % des opérations financées en 2018 (2 293 logements) ont été générées suite à une intervention de la Métropole : 29 % de la production a été réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (zone d'aménagement concerté (ZAC) et projet urbain partenarial (PUP)), 12 % des logements sont issus d'une action foncière (préemptions ou acquisitions amiables) et 27 % ont été créés en application des secteurs de mixité sociale (SMS) inscrits dans le plan local d'urbanisme (PLU),

- en termes de structure de la production, 87 % des 3 051 logements ont été réalisés en construction neuve (2 656 logements dont 1 542 ont été acquis par les bailleurs en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs soit 58 % de la production en neuf). La production en acquisition-amélioration représente 13 % de la production globale et 78 % pour le secteur centre,

- en termes de diversification, la programmation 2018 compte 2 145 logements familiaux (70 %) dont 221 logements destinés à un public ayant des besoins spécifiques (personnes âgées ou handicapées, résidence intergénérationnelle, public isolé, etc.). En complément, 546 logements ont été créés en structures collectives d'habitat spécifique (résidences sociales, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - EHPAD),

- la production de logements sociaux à destination des étudiants s'élève à 368 logements, qui, en raison de la colocation, correspondent à 473 places,

- la Métropole a agréé par ailleurs 357 logements locatifs intermédiaires et 91 logements en prêt social location accession (PSLA).

2° - Objectifs et dotation financière 2019 pour la délégation des aides "parc public"

Les objectifs de production, au titre de l'année 2019, ont été arrêtés lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 14 mars 2019 : ils correspondent à un total de 4 060 logements à agréer dont 2 660 logements à financer (1 520 PLUS et 1 140 PLAI) et 1 400 PLS (dont 800 étudiants). S'il s'avérait nécessaire de délivrer davantage d'agréments, notamment pour le logement social étudiant, l'État pourra abonder le nombre de PLS.

L'enveloppe prévisionnelle déléguée par l'État à la Métropole est d'un montant total de 12 108 106 €. Cette dotation recouvre :

- les aides à la pierre pour le financement de l'objectif de 2 660 logements, soit 11 310 566 € avec une tranche ferme de 9 386 086 € (correspondante à 946 PLAI) et une tranche conditionnelle de 1 924 480 € (correspondante à 194 PLAI) mobilisable selon l'avancement de la programmation,
- une dotation complémentaire d'un montant de 583 540 € pour une production de 93 PLAI adaptés dans le cadre de l'appel à projet national,
- les subventions au titre de l'ingénierie pour un montant de 214 000 €.

L'autorisation de programme à individualiser en totalité, pour l'année 2019, s'élève à 35 700 000 €, ce qui génère une part nette de la Métropole à hauteur de 23 591 894 €, après déduction de la dotation État.

3° - Dotation financière 2019 pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU

Dans le cadre du financement de la reconstitution de l'offre démolie du NPNRU, la Métropole apporte un financement complémentaire à l'ANRU. Ce sont 182 logements qui ont été financés en 2017 et 7 logements en 2018 pour un montant total de 969 000 €.

Afin de poursuivre le soutien aux opérations de reconstitution, une individualisation complémentaire de l'autorisation de programme, créée par la délibération du Conseil n° 2018-2683 du 16 mars 2018, est à réaliser pour un montant de 2 000 000 € afin de la porter à 3 775 000 €.

II - Délégation des aides à la pierre "parc privé"

1° - Bilan de l'intervention des aides à la pierre "parc privé" 2018

La dotation finale de l'ANAH d'un montant de 4 998 036 € (contre une consommation de crédits ANAH/État de 10 168 624 € en 2017) a permis de financer des travaux pour 1 509 logements (1 706 en 2017) avec des aides aux syndicats, aux propriétaires bailleurs ou occupants ainsi que l'aide à l'ingénierie. La Métropole a pour sa part mobilisé 941 597 € (2 099 700 € en 2017) pour les subventions aux travaux.

L'année 2018 a été marquée par une faible utilisation des crédits par rapport aux années précédentes, s'expliquant principalement par le cycle des dispositifs (plans de sauvegarde en fin de dispositif ou en démarrage). Ce phénomène est conjoncturel, entre une année 2017 durant laquelle l'ANAH a octroyé des crédits complémentaires à l'enveloppe initiale pour atteindre plus de de 10 000 000 € de consommation de crédits et une année 2019 où les projections dépassent 13 000 000 €.

Caractéristiques des aides aux travaux et interventions 2018 :

- aides aux propriétaires-occupants : 460 logements financés dont 352 dossiers pour la lutte contre la précarité énergétique, 73 dossiers pour des travaux contribuant à l'autonomie de la personne,
- aides aux propriétaires-bailleurs (logements conventionnés pour la production de loyers maîtrisés dans le parc privé existant) : 14 logements financés avec travaux (8 en conventionnement très social, 6 en social), 38 nouveaux logements conventionnés sans travaux (5 en très social, 27 en social et 6 en intermédiaire), dont 27 ayant bénéficié d'une prime au conventionnement sans travaux de la Métropole,
- aides aux syndicats : 1 035 logements financés avec des dossiers à l'immeuble, dont 248 (70 ayant bénéficié d'aides aux travaux et 178 ayant bénéficié d'aides à l'ingénierie) concernés par le dispositif de l'ANAH "copropriété fragile". Sur les 3 copropriétés concernées par ce dispositif, 2 sont également inscrites dans le dispositif Ecoréno'v de la Métropole, représentant 188 logements.

2° - Objectifs et dotation financière 2019 pour le parc privé

En 2019, la Métropole souhaite poursuivre la politique engagée en faveur de la réhabilitation du parc privé existant, marquée par une vocation sociale forte, selon 5 axes prioritaires :

- lutter contre l'habitat indigne et dégradé, principalement en quartiers anciens, cet axe étant renforcé par la prise de compétence de la Métropole en matière de police spéciale pour ce qui concerne les périls liés à l'habitat,
- contribuer à la requalification des copropriétés fragiles et dégradées dans les quartiers relevant de la politique de la ville,
- favoriser la maîtrise des loyers dans le parc privé existant par le conventionnement de logements locatifs avec les propriétaires bailleurs,
- lutter contre la précarité énergétique et accompagner la réhabilitation thermique des logements et des copropriétés, en lien avec la plateforme Ecoréno'v,
- contribuer à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap dans le parc privé existant.

Lors du CRHH du 14 mars 2019, l'ANAH a délégué à la Métropole une enveloppe prévisionnelle de 10 170 541 € au vu du potentiel d'opérations à financer. Ce montant comprend également les aides complémentaires en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre du programme "Habiter Mieux", auparavant gérées dans une ligne distincte avec des crédits de l'État.

Au vu du potentiel d'opérations à financer, la Métropole se rapprochera de l'ANAH en cours d'année, s'il est confirmé que les besoins dépassent les enveloppes allouées.

L'objectif de réhabilitation en logements pour l'année 2019 est fixé à 2 014 logements privés répartis comme suit :

- 724 logements de propriétaires occupants,
- 69 logements de propriétaires bailleurs,
- 1 221 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires dont 690 dans le cadre de copropriétés dégradées et 531 dans le cadre du dispositif de l'ANAH en faveur des copropriétés fragiles. La Métropole prévoit pour sa part d'engager, en accompagnement des crédits ANAH, et dans le cadre de ses

interventions dans le parc privé existant, une enveloppe de 2 300 000 € pour les subventions en faveur des propriétaires.

En ce qui concerne la Métropole, il est donc proposé d'individualiser une autorisation de programme pour 2019 d'un montant de 2 300 000 €.

Par ailleurs, et à titre informatif, la Métropole prévoit une enveloppe de crédits de fonctionnement de 1 850 000 € pour l'animation des dispositifs et des études préalables (hors plan de prévention des risques technologiques (PPRT) Vallée de la Chimie).

3° - Le programme d'actions territorial 2019

Le programme d'actions territorial, est mis à jour annuellement, dans le cadre de la convention et de ses avenants pour la gestion des aides de l'habitat privé entre la Métropole et l'ANAH.

En application des articles R 321-10 et R 321-11 du code de la construction et de l'habitation, ce programme d'actions précise les conditions d'attribution des aides de l'ANAH dans le respect des orientations générales fixées par son conseil d'administration et des enjeux locaux.

Il décline de manière opérationnelle les priorités d'intervention (5 axes prioritaires énumérés ci-dessus au paragraphe n° 2 et inscrits également dans la convention de gestion) ainsi que les règles de financement qui s'appliquent en faveur des propriétaires qui réhabilitent leur logement.

Il recense en particulier :

- les différentes actions programmées - plans de sauvegarde, opérations programmées d'amélioration de l'habitat, programmes d'intérêt général (PIG) - faisant par ailleurs l'objet de conventions de programmes délibérées par la Métropole en tant que maître d'ouvrage des dispositifs et délégataire des aides à la pierre,

- les modalités financières d'intervention applicables par l'ANAH et la Métropole en 2019 : travaux éligibles et conditions précises d'octroi des subventions inscrites, par ailleurs, dans chaque convention de programme.

En ce qui concerne la délégation des aides au parc privé, il est proposé, de soumettre à la validation du Conseil, l'avenant n° 5 à la convention de gestion ainsi que le programme d'actions territorial pour l'année 2019.

4° - Élargissement de la prime au relogement à destination des ménages modestes repérés dans le dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre du dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, prévu sur la période 2018-2023, la Métropole propose, sur l'ensemble du territoire, un soutien des ménages dans leurs démarches liées au logement. Afin d'aider davantage ces ménages et pour pouvoir répondre, dans certaines situations (déclaration d'utilité publique (DIA), situations de péril, etc.) aux obligations de relogement de la collectivité, il est proposé d'instaurer une prime au relogement, temporaire ou définitif.

Cette prime au relogement est déjà mise en place dans le cadre du PIG habitat indigne et dégradé de Lyon et du PIG immeubles sensibles de Villeurbanne.

Elle pourra être mobilisée au bénéfice des locataires mais aussi des propriétaires et sera attribuée sous conditions de ressources et de décence du relogement constaté. Elle permettra de financer les frais de déménagement et/ou d'installation dans le logement (ouverture des compteurs, etc.). Cette prime ne pourra être supérieure aux 3 premiers mois du nouveau loyer hors charges et sera plafonnée à 1 000 € TTC, sur présentation des factures. Elle pourra être versée directement au ménage ou à un tiers désigné par lui (déménageur par exemple).

Une convention type d'attribution de la prime au relogement est jointe à la présente délibération.

Trente primes pourraient être mobilisées sur la durée du dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne. Ces primes au relogement seront versées par la Métropole, sur les crédits dédiés aux aides à la pierre, en ce qui concerne le parc privé ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve, dans le cadre de la délégation de compétence en matière d'aides au logement entre l'État et la Métropole :

- a) - les éléments de bilan 2018 pour le parc public et le parc privé,
- b) - l'avenant n° 6 à la convention cadre de délégation 2015-2020 et les objectifs 2019 pour le parc public et le parc privé,
- c) - l'avenant n° 5 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé pour l'année 2019,
- d) - le programme d'actions territorial pour l'année 2019,
- e) - la convention-type d'attribution de la prime au relogement et son annexe (procuration).

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdits avenants et conventions.

3° - Arrête le montant de la programmation des aides à la pierre comme suit :

- a) - opération n° 0P14O7280 aides à la pierre - parc social 2019, pour un montant de 35 700 000 € en dépenses et 12 108 106 € en recettes,
- b) - opération n° 0P15O7281 aides à la pierre - parc privé 2019, pour un montant de 2 300 000 € en dépenses pour les subventions d'équipement de la Métropole aux propriétaires ou ménages, gérés par la délégation locale de l'ANAH.

4° - Décide :

a) - l'individualisation totale de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social pour un montant total de 35 700 000 € en dépenses et 12 108 106 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 150 000 € en recettes en 2019, 5 000 000 € en dépenses,
- 1 750 000 € en recettes en 2020, 5 600 000 € en dépenses,
- 1 500 000 € en recettes en 2021, 7 500 000 € en dépenses,
- 2 000 000 € en recettes en 2022, 17 600 000 € en dépenses,
- 6 708 106 € en recettes en 2023 et au-delà sur l'opération n° 0P14O7280 aides à la pierre parc social 2019,

b) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social, pour un montant total de 2 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant : 500 000 € en 2020, 500 000 € en 2021, 1 000 000 € en 2022 sur l'opération n° 0P14O5556 reconstitution de l'offre NPNRU.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 3 775 000 € en dépenses.

c) - l'individualisation totale de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé, pour un montant total de 2 300 000 € en dépenses à la charge du budget principal, selon l'échéancier suivant : 500 000 € en dépenses en 2019, 600 000 € en dépenses en 2020, 600 000 € en dépenses en 2021, 600 000 € en dépenses en 2022 sur l'opération n° 0P15O7281 aides à la pierre - parc privé 2019.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 15 mai 2019.