



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **8 juin 2020**

Délibération n° 2020-4292

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 2019 - Avenant n° 7 à la convention cadre de délégation - Avenant n° 6 à la convention de gestion du parc privé pour l'année 2019 - Programme d'actions territorial 2020 - Reconstitution de l'offre démolie - Attribution de subventions d'équipement à Alliade habitat et Immobilière Rhône-Alpes - 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 Conseiller délégué Longueval

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : Mercredi 20 mai 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : Mercredi 10 juin 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mmes Balas, Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Basdereff, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, MM. Curtelin, David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Gillet, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Huguét, Mme Iehl, M. Jeandin, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, 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, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, M. Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Bouzerda (pouvoir à M. Pouzol), MM. Barge (pouvoir à M. Sellès), Calvel (pouvoir à M. Sellès), Mmes Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), Burillon (pouvoir à Mme Frier), M. Butin (pouvoir à M. Dercamp), Mme David (pouvoir à M. Dercamp), MM. Denis (pouvoir à Mme Frier), Genin (pouvoir à Mme Burricand), Mme Ghemri (pouvoir à Mme Peytavin), M. Girard (pouvoir à M. Cochet), Mme Hobert (pouvoir à Mme Michonneau), MM. Lavache (pouvoir à Mme Croizier), Passi, Mme Pietka (pouvoir à Mme Burricand), M. Roustan (pouvoir à M. Charles).

Absents non excusés : Mme Frih, MM. Bernard, Vesco, Aggoun, Collomb, Lebuhotel.

Conseil du 8 juin 2020**Délibération n° 2020-4292**

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

objet : **Délégation des aides à la pierre 2015-2020 - Bilan 2019 - Avenant n° 7 à la convention cadre de délégation - Avenant n° 6 à la convention de gestion du parc privé pour l'année 2019 - Programme d'actions territorial 2020 - Reconstitution de l'offre démolie - Attribution de subventions d'équipement à Alliade habitat et Immobilière Rhône-Alpes - 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 18 mai 2020, 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 sa programmation pluriannuelle des investissements votée le 6 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 2019, et de préciser les objectifs et moyens dédiés pour l'année 2020 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 Etat 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 2019

Le nombre total de logements financés et agréés s'élève à 4 215 logements, dont 1 301 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 1 388 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 1 526 en prêt locatif social (PLS). Sur ces 4 215 logements, 4 045 ont été financés dans le cadre du guichet unique délégation des aides selon la ventilation suivante : 1 232 PLAI, 1 287 PLUS et 1 526 PLS. Les 170 autres logements (101 PLUS et 69 PLAI) ont bénéficié d'une aide financière de l'ANRU et de la Métropole au titre de la reconstitution de l'offre démolie.

Ce niveau de production est supérieur à la programmation 2018 (3 051 logements) et à l'objectif du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) qui est fixé à 4 000 logements sociaux financés par an. L'année 2019 marque donc un retour à un haut niveau de production comme observé depuis 2009 sur le territoire métropolitain, exception faite de la seule année 2018, et correspond globalement aux objectifs fixés par l'Etat pour 2019 (4 060 logements sociaux -1 140 PLAI, 1 520 PLUS et 1 400 PLS- dont 800 logements étudiants).

Dans le cadre de la délégation des aides, la Métropole a consacré au développement de l'offre un budget de 34 963 240 €, soit un taux de réalisation de 98 % par rapport à l'individualisation de l'autorisation de programme votée de 35 700 000 €.

Les recettes liées à la dotation de l'Etat sont de 11 658 826 € dont 11 310 586 € au titre de l'offre nouvelle et une participation à l'ingénierie de 214 000 €. En complément de cette dotation principale, s'ajoute le montant de l'aide également déléguée à la Métropole par l'Etat pour le financement des opérations du programme PLAI adaptés d'un montant de 134 240 €.

Dans le cadre du NPNRU, la Métropole a consacré à la reconstitution de l'offre démolie un budget de 549 150 €, soit un taux de réalisation de 27 % par rapport à l'individualisation de l'autorisation de programme votée de 2 000 000 €. Ce faible taux de réalisation s'explique par un processus complexe de repérage des opérations de logements locatifs sociaux mis en place par l'ANRU, qui a conduit à financer un nombre limité d'opérations en 2019. De plus, certaines de ces opérations étant déjà bien subventionnées par l'ANRU, la Métropole n'a pas systématiquement abondé en financement pour garantir une égalité des cadres d'interventions financières entre le NPNRU et la délégation des aides à la pierre.

Les éléments qualitatifs du bilan sont les suivants :

- en termes territorial, 71 % des logements financés en 2019 (soit 3 000 logements) se sont développés dans les communes déficitaires au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) contre 67 % en 2018. Par ailleurs, si le secteur centre reste toujours majoritaire au regard du volume de logements (63 %), il est à souligner que, pour la 4^{ème} année consécutive, la production sur le secteur ouest (27 %) dépasse celle du secteur est (10 %),
- s'agissant des modes de production, il est à souligner que 57 % des opérations financées (2 391 logements) ont été générées par une intervention publique (Métropole, communes, Etat) : 12 % de la production a été réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (zone d'aménagement concerté -ZAC- et projet urbain partenarial -PUP-), 22 % des logements sont issus d'une action foncière (préemptions ou acquisitions amiables) et 23 % ont été créés en application des secteurs de mixité sociale (SMS) inscrits dans le PLU-H. En volume, cette tendance est stable par rapport à 2018,
- concernant la structure de la production, 84 % des logements ont été réalisés en construction neuve (3 547 logements dont 50 % ont été acquis par les bailleurs en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs). La production en acquisition-amélioration représente 16 % de la production globale et se situe pour 69 % sur le secteur centre,
- en termes de diversification, la programmation 2019 a permis de financer 3 434 logements familiaux (81 %) dont 191 logements destinés à un public ayant des besoins spécifiques (personnes âgées ou handicapées, résidences intergénérationnelles, publics isolés, etc.). En complément, 781 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 868 logements, qui, en raison de la colocation, correspondent à 1 033 places, ce qui constitue un niveau de production inédit,
- enfin, la Métropole a agréé 593 logements locatifs intermédiaires et 57 logements en prêt social location accession (PSLA).

2° - Objectifs et dotation financière 2020 pour la délégation des aides "parc public"

Les objectifs de production au titre de l'année 2020 ont été arrêtés lors du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 18 février 2020 : ils correspondent à un total de 3 800 logements dont 2 300 logements à financer (1 200 PLUS et 1 100 PLAI) et 1 500 PLS à agréer (dont 800 étudiants). S'il s'avérait nécessaire de délivrer davantage d'agréments pour le logement social étudiant, l'Etat pourra abonder le nombre de PLS. Il convient de rajouter à cet objectif, 200 logements à financer dans le cadre du déploiement du NPNRU.

L'enveloppe prévisionnelle déléguée par l'Etat à la Métropole est d'un montant total de 11 352 780 €. Cette dotation recouvre :

- les aides à la pierre pour le financement de l'objectif de 2 300 logements, soit 10 938 400 €,
- les subventions au titre de l'ingénierie pour un montant de 195 500 €,
- une dotation d'un montant de 218 880 € pour un objectif de production de 52 PLAI adaptés dans le cadre du programme national PLAI adaptés.

L'autorisation de programme à individualiser en totalité pour l'année 2020 s'élève à 35 000 000 €, ce qui génère une part nette de la Métropole à hauteur de 23 647 300 €, après déduction de la dotation Etat.

3° - Barème des aides 2020 pour la délégation des aides "parc public"

Le barème des aides 2020 est joint à la présente délibération. Il comporte une évolution par rapport au barème 2019 : l'intégration d'un forfait de 3 000 € par logement étudiant pour les cas de résidences-écoles.

4° - Dotation financière 2020 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. Ainsi, sur la période 2017-2019, 359 logements ont été financés pour un montant total de subventions de 1 445 900 €. Près de 400 logements sont inscrits en programmation pour l'année 2020.

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 5 775 000 €.

5° - Attribution de subventions d'équipement pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Langlet Santy situé dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon, Alliade habitat et Immobilière Rhône-Alpes se sont engagés à reconstituer respectivement les 91 et 40 logements locatifs sociaux leur appartenant et qui vont être démolis. La reconstitution de ces 131 logements devra se faire en totalité sur la Ville de Lyon.

Les engagements financiers décidés par les partenaires du projet, l'ANRU et Action logement, ne permettent pas d'apporter un financement suffisant aux opérations de reconstitution et contraignent les bailleurs à un apport en fonds propres trop important, mettant en péril leurs capacités à financer d'autres opérations de développement ou de rénovation du parc. Dans ce cadre, Alliade habitat et Immobilière Rhône-Alpes, par courrier en date du 2 mars 2020, ont sollicité la Métropole pour rechercher des pistes de financement complémentaires de ces futures opérations immobilières.

Il est proposé au Conseil de procéder à l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'investissement d'un montant de 1 375 000 € au profit d'Alliade habitat et d'un montant de 425 000 € au profit d'Immobilière Rhône-Alpes pour soutenir ces organismes dans le financement des opérations de reconstitution des 131 logements démolis (91 logements pour Alliade habitat et 40 logements pour Immobilière Rhône-Alpes).

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

1° - Bilan de l'intervention des aides à la pierre "parc privé" 2019

La dotation finale de l'ANAH d'un montant de 11 186 425 € (contre une consommation de crédits ANAH/État de 4 998 036 € en 2018) a permis de financer des travaux pour 2 114 logements (1 509 en 2018) avec des aides aux syndicats, aux propriétaires bailleurs ou occupants ainsi que l'aide à l'ingénierie. La Métropole a, pour sa part, mobilisé 2 399 507 € (941 597 € en 2018) pour les subventions aux travaux.

L'année 2019 a été marquée par une utilisation particulièrement importante des crédits par rapport aux années précédentes, ce qui a justifié un abondement par l'ANAH de l'enveloppe initiale. Cette forte consommation s'est expliquée par une montée en régime des interventions au titre de la lutte contre la précarité énergétique et l'écorénovation, et le redémarrage de dispositifs en faveur de copropriétés fragiles et dégradées.

Caractéristiques des aides aux travaux et interventions 2019 :

- aides aux propriétaires-occupants : 925 logements financés dont 451 dossiers pour la lutte contre la précarité énergétique et la baisse des consommations énergétiques d'au moins 25 % (dispositif Sérénité), 418 dossiers dans le cadre du financement d'un poste de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique (dispositif Agilité), 56 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) : 19 logements financés avec travaux (7 en très social, 11 en social, un en intermédiaire), 84 nouveaux logements conventionnés sans travaux (8 en très social, 67 en social, 9 en intermédiaire), dont 41 ayant bénéficié d'une prime au conventionnement sans travaux de la Métropole,

- aides aux syndicats : 1 086 logements financés avec des dossiers à l'immeuble, dont 783 concernés par le dispositif de l'ANAH "copropriété fragile" avec des travaux énergétiques uniquement et 303 dans un dispositif de copropriété dégradée avec une intervention globale.

2° - Objectifs et dotation financière pour le parc privé 2020

En 2020, la Métropole souhaite poursuivre la politique engagée en faveur de la réhabilitation du parc privé existant, marqué 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 18 février 2020, au vu du potentiel d'opérations à financer et des besoins recensés, l'ANAH a délégué à la Métropole une enveloppe prévisionnelle d'un montant de 11 924 018 € en dotation initiale et d'un montant de 2 515 000 € pour des besoins complémentaires liés en particulier aux copropriétés dégradées, sous la forme d'une réserve régionale, soit un total de 14 439 018 €.

L'objectif de réhabilitation en logements pour l'année 2020 est fixé à 1 941 logements privés répartis comme suit :

- 439 logements de propriétaires occupants,
- 45 logements de propriétaires bailleurs, avec travaux,
- 1 457 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires dont 1 367 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 5 000 000 € pour les subventions en faveur des propriétaires.

En ce qui concerne la Métropole, il est donc proposé d'individualiser une autorisation de programme pour 2020 d'un montant de 5 000 000 € (2 300 000 € au titre de la programmation pluriannuelle des investissements -PPI- 2015-2020 et 2 700 000 € par réemploi de montants non engagés sur l'opération aides à la pierre du programme P14 - Soutien au logement social 2018).

Par ailleurs, et à titre informatif, la Métropole prévoit une enveloppe de crédits de fonctionnement de 2 158 600 € 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 2020

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 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) 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 2020 : 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° 6 à la convention de gestion ainsi que le programme d'actions territorial pour l'année 2020 ;

Vu ledit dossier ;

Où 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 2019 pour le parc public et le parc privé,
- b) - l'avenant n° 7 à la convention cadre de délégation 2015-2020 et les objectifs 2020 pour le parc public et le parc privé,
- c) - le barème des aides 2020 pour le parc public,
- d) - l'attribution, pour l'année 2020, de subventions exceptionnelles d'équipement pour le financement de la reconstitution de 131 logements démolis liée au NPNRU d'un montant de :
 - 425 000 € au profit d'Immobilière Rhône-Alpes,
 - 1 375 000 € au profit d'Alliade habitat,
- e) - les conventions à passer entre la Métropole, Alliade habitat et Immobilière Rhône-Alpes, définissant, notamment, les conditions d'utilisation de ces subventions,
- f) - l'avenant n° 6 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé pour l'année 2020,
- g) - le programme d'actions territorial pour l'année 2020.

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

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

- a) - opération n° 0P14O7764 aides à la pierre parc social 2020, pour un montant de 35 000 000 € en dépenses et 11 352 780 € en recettes,
- b) - opération n° 0P15O7763 aides à la pierre parc privé 2020, pour un montant de 5 000 000 € 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 35 000 000 € en dépenses et 11 352 780 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 800 000 € en recettes et 5 500 000 € en dépenses en 2021,
- 1 600 000 € en recettes et 5 000 000 € en dépenses en 2022,
- 1 600 000 € en recettes et 5 000 000 € en dépenses en 2023,
- 6 352 780 € en recettes et 19 500 000 € en dépenses en 2024 et au-delà,

sur l'opération n° 0P14O7764 ;

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 :

- 1 000 000 € en 2021,
- 500 000 € en 2022,
- 500 000 € en 2023,

sur l'opération n° 0P14O5556 reconstitution de l'offre NPNRU.

Le montant de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 5 775 000 € en dépenses ;

c) - l'individualisation totale de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé, pour un montant total de 5 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier suivant :

- 600 000 € en dépenses en 2020,
- 2 000 000 € en dépenses en 2021,
- 1 200 000 € en dépenses en 2022,
- 1 200 000 € en dépenses en 2023,

sur l'opération n° 0P15O7763.

5° - La dépense correspondante aux subventions d'équipement sera imputée sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social individualisée sur l'opération n° 0P14O5527 le 27 avril 2018 pour un montant de 1 800 000 € TTC en dépenses.

6° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire - exercices 2020 et suivants - chapitre 204 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 260 000 € en 2020,
- 540 000 € en 2025.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 juin 2020.