

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 16 mai 2022**

**Délibération n° CP-2022-1449**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Délégation des aides à la pierre - Bilan 2021 - Avenant aux conventions de délégation de compétence et de gestion du parc privé et programme d'actions territorial 2022 - Barèmes des marges locales pour le parc public - Individualisations d'autorisation de programme - Versement d'une subvention exceptionnelle d'investissement

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

**Rapporteur** : Monsieur Renaud Payre

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 avril 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Ben Itah, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet.

Absents excusés : M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Picard (pouvoir à M. Debû), Mme Geoffroy (pouvoir à M. Benzeghiba).

**Commission permanente du 16 mai 2022****Délibération n° CP-2022-1449**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Délégation des aides à la pierre - Bilan 2021 - Avenant aux conventions de délégation de compétence et de gestion du parc privé et programme d'actions territorial 2022 - Barèmes des marges locales pour le parc public - Individualisations d'autorisation de programme - Versement d'une subvention exceptionnelle d'investissement

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 avril 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0613 du 31 mai 2021, la Métropole de Lyon a approuvé la convention-cadre de délégation de compétence en matière d'aide au logement entre l'État et la Métropole pour la période 2021-2026. Celle-ci a eu, notamment, pour effet de mettre fin à la mise à disposition gracieuse des services de l'État pour l'instruction des dossiers et de confier à la Métropole la gestion technique, administrative et comptable de la compétence, selon un calendrier différencié : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour le parc public et du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour le parc privé.

Cette convention-cadre s'applique depuis le 26 juillet 2021. Elle fixe les objectifs et moyens en vue de l'amélioration du parc privé et du développement du logement locatif social. Le présent rapport vise à présenter le bilan de l'exercice 2021 ainsi que les objectifs, moyens et enjeux de l'exercice 2022 fixés dans l'avenant n° 2 à la convention-cadre, joint au présent dossier.

**I - Délégation des aides en faveur du parc privé****1° - Bilan de l'exercice 2021**

En application de la convention, les services de l'État ont continué à assurer les missions d'instruction technique, financière et comptable, y compris les tâches de contrôle et de recouvrement, relatives aux décisions engagées jusqu'au 31 décembre 2021.

En 2021, la dotation finale de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), allouée à la Métropole, s'est élevée à 13 615 458 € dont 5 635 000 € réservés aux copropriétés dégradées.

7 376 059 € ont été engagés, soit un taux de consommation de 54 %, répartis de la manière suivante :

- 1 036 807 € d'ingénierie,
- 6 339 252 € de subventions aux travaux.

Les aides à l'ingénierie de l'ANAH ont permis le financement :

- du suivi et de l'animation de dispositifs programmés (programme d'intérêt général (PIG) Habitat indigne de Lyon, plans de sauvegarde, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété dégradée Saint-André à Villeurbanne, etc.),

- d'aides aux syndicats de copropriétés dégradées en plan de sauvegarde ou OPAH pour des diagnostics complémentaires thermiques et techniques.

Pour l'année 2021, sur une dotation de 5 000 000 € d'aides propres de la Métropole, 1 953 449 € ont été engagés, soit un taux de consommation de 39 %.

Type d'intervention	Objectifs 2021	Résultats 2021	Taux de réalisation (en %)	Crédit ANAH (en €)	Crédit Métropole (en €)
sous-total propriétaires occupants	348	374	107	2 975 971	473 883
sous-total propriétaires bailleurs	33	14	42	471 414	310 798
sous-total copropriétés	863	627	72	2 832 777	1 168 768
ingénierie				1 036 807	
aides aux communes (Métropole)				59 090	
<b>Total</b>	<b>1 244</b>	<b>1 153</b>	<b>93</b>	<b>7 376 059</b>	<b>1 953 449</b>

L'année 2021 a été marquée par des réalisations en hausse en matière d'aide à l'autonomie des personnes en situation de handicap ou de vieillissement, dont les objectifs ont été largement dépassés.

L'année a également été marquée par la mise en place de nouveaux dispositifs nationaux, MaPrime Rénov' gérée et suivie par les services de l'État mais également l'extension de MaPrime Rénov' copropriétés à toutes les copropriétés, déléguée en gestion aux délégations locales de l'ANAH. Le premier est destiné aux ménages les plus modestes en leur permettant de recourir aux aides de l'État et visant à lutter contre les passoires énergétiques. Le deuxième est une aide collective destinée aux syndicats de copropriétaires pour leur permettre d'améliorer les performances énergétiques globales de leur copropriété, à laquelle s'ajoutent également des aides individuelles destinées aux copropriétaires modestes. Ce dernier dispositif, ayant débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2021, n'a pu encore monter en régime, compte tenu du contexte de crise sanitaire rendant plus compliqué la tenue des assemblées générales susceptibles de procéder aux votes des travaux. Il devrait néanmoins connaître un essor important dès 2022, avec le contexte de reprise d'activités qui s'annonce et le retour quasi à la normale des conditions de fonctionnements des instances de gouvernance et de gestion des copropriétés d'ores et déjà programmées sur l'année 2022.

## 2° - Perspectives 2022

### a) - Objectifs et dotation financière 2022 pour l'amélioration de l'habitat dans le parc privé

La gestion de la compétence sur le parc privé est totalement déléguée à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le périmètre délégué est défini dans la convention-cadre de délégation des aides à la pierre et dans la convention de partenariat et de mise à disposition, revues annuellement afin, notamment, de mettre à jour les dotations financières et objectifs de l'année.

Une équipe dédiée de 6 personnes a la charge d'assurer la réception, l'instruction, l'engagement et les paiements de tous les nouveaux dossiers déposés depuis cette date, qu'il s'agisse de projets de propriétaires occupants, de propriétaires bailleurs ou de syndicats de copropriétaires.

Les demandes de paiement sont désormais mandatées directement par la Métropole, qui en informe les bénéficiaires.

À travers ce nouveau cadre de délégation proposé et, conformément aux objectifs du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), la Métropole souhaite poursuivre et amplifier sa politique engagée en faveur de la réhabilitation du parc privé existant, marquée par une vocation sociale et environnementale forte, selon 5 axes prioritaires :

- lutter contre l'habitat indigne,
- contribuer à la requalification des copropriétés fragiles et dégradées, notamment dans les quartiers relevant de la politique de la ville,
- lutter contre la précarité énergétique et accompagner la réhabilitation thermique des logements et des

copropriétés,

- favoriser la maîtrise des loyers dans le parc privé existant par le conventionnement de logements locatifs avec les propriétaires bailleurs,
- contribuer à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Les objectifs 2022 de réhabilitation attribués à la Métropole, en secteur diffus et dans le cadre de dispositifs programmés, sont les suivants :

Propriétaires occupants	210 logements en adaptation à la perte d'autonomie
	225 logements gain énergétique > 35 %
	5 logements indignes ou très dégradés
MaPrimRénov' Copropriétés saines	706 logements
MaPrimRénov' Copropriétés fragiles	321 logements
MaPrimRénov' Copropriétés en difficulté	1 159 logements
propriétaires bailleurs	50 logements

La dotation définie par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, pour l'année 2022, afin d'atteindre ces objectifs, est de 16 306 929 € de dotation initiale, dont 3 088 728 € issus du plan de relance. Cette dotation pourra être réévaluée en cours de gestion en fonction de la programmation annuelle définitive.

L'individualisation partielle d'autorisation de programme pour l'amélioration du parc privé proposée pour l'année 2022 s'élève à 20 000 000 € au titre des crédits mis à disposition par l'ANAH, dans le cadre de la gestion des aides du parc privé en délégation de type 3. Ce montant, un peu supérieur à la dotation initiale, permet d'anticiper d'éventuelles dotations complémentaires possibles du fait des importants objectifs d'intervention pour l'année.

Il est donc proposé à la Commission permanente de procéder à une individualisation partielle d'autorisation de programme pour 2022, à hauteur de 20 000 000 € pour les crédits de l'ANAH.

La Métropole prévoit, pour sa part, d'engager, en accompagnement des crédits de l'ANAH, une enveloppe de 5 000 000 € pour les subventions en faveur des propriétaires.

Il est donc proposé à la Commission permanente de procéder à une individualisation complémentaire d'autorisation de programme pour 2022 à hauteur de 5 000 000 € pour les crédits des aides propres de la Métropole.

Par ailleurs, et à titre informatif, la Métropole prévoit une enveloppe de crédits de fonctionnement de 3 015 870 € pour l'animation des dispositifs et des études préalables (hors plan de prévention des risques technologiques (PPRT) - Vallée de la Chimie). Ces crédits font l'objet de recettes de la part de l'ANAH, des communes et de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) principalement.

#### **b) - Actualisation du régime d'aides à la pierre dédiées au parc privé**

S'agissant de l'évolution des dispositifs nationaux de conventionnements avec ou sans travaux :

Au 1<sup>er</sup> mars 2022, le nouveau dispositif fiscal Loc'Avantagess destiné aux propriétaires bailleurs est entré en vigueur. Ce dispositif leur permet de bénéficier d'une réduction d'impôts importante, calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.

Niveau de loyers	Taux de décote attendu du loyer par rapport aux loyers observés dans l'Observatoire local des loyers - OLL	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative*	Taux de réduction d'impôt correspondant avec intermédiation locative*
LOC 1 (conventionnement intermédiaire)	15 %	15 %	20 %
LOC 2 (conventionnement social)	30 %	35 %	40 %
LOC 3 (conventionnement	45 %	Sans objet	65 %

Niveau de loyers	Taux de décote attendu du loyer par rapport aux loyers observés dans l'Observatoire local des loyers - OLL	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative*	Taux de réduction d'impôt correspondant avec intermédiation locative*
très social)			

\*L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre les propriétaires bailleurs et le(s) occupant(s) du logement.

Les propriétaires bailleurs ont le choix entre ces 3 niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune).

A ces 3 niveaux de loyers, correspondent des taux de réduction d'impôt différents ainsi que des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Le propriétaire bailleur peut aussi avoir recours à l'intermédiation locative qui lui donne alors droit à une réduction d'impôt encore supérieure et à une prime pouvant aller jusqu'à 3 000 € (prime d'intermédiation locative de 1 000 €, prime supplémentaire de 1 000 € en cas de mandat de gestion et prime de 1 000 € lorsque le logement est inférieur à 40 m<sup>2</sup>).

Les propriétaires peuvent également bénéficier, en plus de l'avantage fiscal, des différentes aides financières de l'ANAH pour réaliser des travaux et rénover leur logement mis en location.

La prime Habiter mieux sérénité renommée MaPrimeRénov' sérénité :

Le dispositif, Habiter mieux sérénité sera déployé désormais à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 sous la marque MaPrimeRénov' Sérénité afin de mieux identifier et d'homogénéiser les dispositifs nationaux de rénovation énergétique. Les modalités de mise en œuvre restent inchangées, si ce n'est la suppression de la prime sérénité à destination des ménages et versée jusque-là en contrepartie de la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) par l'ANAH bénéficiant de l'exclusivité. La valorisation des primes CEE pourra être envisagée par les ménages eux-mêmes auprès des fournisseurs sur le marché. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, les particuliers, qui ont un projet de rénovation énergétique soumis aux aides de l'ANAH, devront réaliser eux-mêmes toutes les démarches pour récupérer les CEE, du fait de la fin de l'exclusivité des CEE au profit de l'ANAH. Les ménages seront face à un champ concurrentiel pour trouver la meilleure offre pour eux et il s'agira de les accompagner dans ce nouveau contexte.

### c) - Actualisation des aides et primes locales

S'agissant de l'adaptation des aides métropolitaines au nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages :

Pour s'adosser à ces aides fiscales, tout en préservant un maximum de continuité avec les primes antérieures de la part de la Métropole, complémentaires au précédent dispositif Louer abordable ou Cosse, il est proposé l'adaptation suivante pour les aides métropolitaines :

Montants des aides de la Métropole aux logements conventionnés ne bénéficiant pas d'aides aux travaux de la part de l'ANAH (en €)			
	Étiquette énergétique A, B ou C	Étiquette énergétique D	Mandat de gestion social
LOC 1	1 000	500	sans objet
LOC 2	4 000	2 000	2 000
LOC 3	6 000	3 000	3 000

Il est proposé que la Métropole n'accorde toujours pas de primes dans les cas d'étiquettes énergétiques E, F, G. L'État apporte, toutefois, son aide fiscale dans les cas d'étiquettes E. Les primes sont versées dès validation du conventionnement et suite à notification d'octroi d'aides adressée aux bénéficiaires.

Auparavant, la prime au mandat de gestion était de 4 000 € de la part de la Métropole. Il est proposé de réajuster ce financement, selon le conventionnement et du fait des nouvelles primes de l'État qui peuvent atteindre 3 000 €.

A l'occasion du changement d'aide fiscale, le versement des primes sus-évoquées pour les propriétaires, passant de Louer Abordable à Loc'Avantages, serait admis en fin d'engagement du dispositif Louer Abordable. Il est aussi proposé l'octroi des primes complémentaires de la Métropole, décrites plus haut, à Loc'Avantages pour les logements ayant déjà fait l'objet de subventions de l'ANAH et de la Métropole pour des aides aux travaux, sous condition de signature d'un mandat de gestion social, ce qui permettrait à la Métropole de s'assurer de la gestion adaptée du bien et de sa vocation sociale.

S'agissant de la mise en place d'une nouvelle prime destinée à lutter contre la vacance de logements :

La Métropole est active dans le réseau national en faveur de la lutte contre la vacance et s'est vue mettre à disposition l'outil de l'État, Zéro logement vacant, qui facilitera la connaissance sur les patrimoines vacants. Cela permettra également de se rapprocher efficacement des propriétaires de logements vacants pour leur proposer des solutions de sortie de vacance et la mise en location de leurs logements, idéalement sous forme de conventionnements.

Dans ce contexte, il est proposé la mise en place d'une prime incitative sortie de vacance des logements vacants depuis plus de 2 ans d'un montant forfaitaire de 1 000 €, en complément des autres aides proposées par l'ANAH et la Métropole pour les conventionnements, avec les conventionnements avec ou sans travaux.

Un complément des aides de l'ANAH pour adapter les parties communes d'une copropriété au vieillissement et au handicap :

L'ANAH propose des aides pour faciliter l'adaptation des parties communes des copropriétés aux besoins ménages en situation de handicap et de vieillissement. L'aide s'élève à 50 % du coût des travaux plafonnée à 20 000 €. Afin de renforcer ses interventions dans ce domaine, il est proposé que la Métropole complète le dispositif d'une aide complémentaire à l'ANAH, de 10 %, plafonnée également à 20 000 €.

Le coût pourrait correspondre à une dizaine de projets annuels et représenter une enveloppe de 40 000 € pour la Métropole.

### **3° - Le programme d'actions territorial 2022**

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. Il est notamment proposé d'acter, dans ce document, les nouvelles aides locales évoquées ci-dessus.

En application des articles R 321-10 et R 321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), 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, ainsi que les aides de la Métropole.

Il décline, de manière opérationnelle, les priorités d'intervention (5 axes prioritaires énumérés ci-dessus 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, OPAH, 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 2022 : typologies de travaux et bénéficiaires éligibles et conditions précises d'octroi des subventions inscrites, par ailleurs, dans chaque convention de programme.

La mise en œuvre de cette nouvelle délégation prévoit, notamment, l'actualisation des dotations financières et objectifs au titre de l'année 2022, issus de la convention-cadre de délégation de compétences en matière d'aides au logement conclue entre l'État et la Métropole, ainsi que la convention de gestion annuelle déterminant les conditions de gestion des aides, en application de l'article L 321-1-1 du CCH.

Il est donc proposé de soumettre, à la validation de la Commission permanente, l'avenant n° 2 à la convention-cadre de délégation de compétence et l'avenant n° 1 à la convention de gestion annuelle ainsi que le programme d'actions territorial pour l'année 2022.

## II - Délégation des aides en faveur du parc public

### 1° - Bilan de l'exercice 2021

Le nombre total de logements locatifs sociaux agréés, pour l'année 2021, s'élève à 3 100 logements dont 803 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 1 125 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 1 172 en prêt locatif social (PLS). Sur ces 3 100 logements, 2 665 ont été financés, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, selon la ventilation suivante : 572 PLAI, 921 PLUS et 1 172 PLS. Les 435 autres logements (204 PLUS et 231 PLAI) ont bénéficié d'une aide financière de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et de la Métropole au titre de la reconstitution de l'offre démolie.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la Métropole a consacré au développement de l'offre, 21 326 178 € en dépenses. Les recettes liées à la dotation de l'État sont de 6 137 963 €. La part nette de la Métropole est donc de 15 188 215 €.

Les éléments qualitatifs du bilan sont les suivants :

- en termes territorial, 73 % des logements agréés (soit 2 255 logements) ont été développés dans les communes déficitaires au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Les Villes de Lyon et Villeurbanne représentent 55 % des logements agréés, les secteurs est et ouest ont des parts similaires de 22,5 %,

- s'agissant des modes de production, il est à souligner que 66 % des opérations financées (soit 2 046 logements) ont été générées par un levier public direct ou indirect : 16 % de la production a été réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (zone d'aménagement concerté (ZAC) ou projet urbain partenarial (PUP), 27 % des logements agréés sont issus d'une action foncière (préemptions et cessions de fonciers publics notamment) quand 23 % ont été créés en application des secteurs de mixité sociale inscrits dans le PLU-H. De plus, 15 % des logements agréés l'ont été sur des fonciers appartenant à des bailleurs sociaux (valorisation, densification ou démolition/reconstruction),

- concernant la structure de la production, 81 % des logements ont été réalisés en construction neuve (2 526 logements dont 46 % ont été acquis par les bailleurs en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs). La production en acquisition-amélioration représente 19 % de la production globale (574 logements),

- en termes de destination, 2 870 logements familiaux ont été agréés dont 281 destinés à un public ayant des besoins spécifiques (personnes âgées ou handicapées, résidences intergénérationnelles, publics isolés, etc.) et 602 destinés à des étudiants. En complément, 230 logements ont été créés en structures collectives d'habitat spécifique : résidences sociales, pensions de famille, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), etc.,

- en termes de typologies, la répartition est la suivante : 50 % de logements T1 et T2, 30 % de T3, 15 % de T4 et 5 % de T5 ou plus.

### 2° - Objectifs et dotation financière 2022 pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Les objectifs de production fixés par l'État, au titre de l'année 2022, ont été arrêtés lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 8 mars 2022 : ils correspondent à un total de 3 905 logements locatifs sociaux à produire dont 2 605 logements à financer (1 280 PLUS et 1 325 PLAI) et 1 300 PLS à agréer (dont 880 étudiants). S'il s'avérait nécessaire de délivrer davantage d'agrèments pour le logement social étudiant, l'État pourra abonder le nombre de PLS.

Conformément à la montée en charge prévue dans l'objectif d'atteindre 5 000 logements sociaux financés annuellement en fin de mandat, les objectifs proposés par la Métropole sont de 4 200 logements sociaux financés dont 3 600 au titre de la délégation des aides (1 200 PLUS, 1 100 PLAI et 1 300 PLS) auxquels s'ajoutent 600 logements (200 PLUS et 400 PLAI) à financer par l'ANRU, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

L'enveloppe prévisionnelle déléguée par l'État à la Métropole est d'un montant total de 14 758 584 €. Cette dotation recouvre :

- les aides à la pierre pour le financement de 2 625 logements PLUS/PLAI, soit 13 175 800 €,
- les aides à la pierre pour le financement de 460 logements PLUS/PLAI en acquisition-amélioration, soit 920 000 €,
- les aides à la pierre pour le financement de 80 logements en PLAI adapté, soit 662 784 €.

L'autorisation de programme complémentaire, pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux à individualiser pour l'année 2022, s'élève à 22 000 000 €. En effet, 13 673 822 € n'ont pas été engagés en 2021 sur la base de l'individualisation initiale de 35 000 000 €, et cumulés avec cette nouvelle individualisation de 22 000 000 €, permettent donc d'atteindre un niveau d'engagement potentiel pour l'exercice 2022 d'environ 35 000 000 €. En conséquence, la part nette prévisionnelle de la Métropole sera de 20 915 238 €, après déduction des dotations État détaillées ci-dessus.

### **3° - Actualisation du barème de majorations locales**

Les majorations locales sur les loyers des logements locatifs sociaux permettent aux bailleurs sociaux d'améliorer l'équilibre économique des opérations en majorant les loyers, en contrepartie d'éléments concourant à la qualité de service proposée aux locataires et à la transition énergétique. Ces majorations sont cumulables dans la limite d'un plafond global.

Il est proposé de poursuivre l'actualisation du barème de majorations locales engagée en 2021 au double motif de la mise en place de la réglementation environnementale 2020 entrée en application au 1<sup>er</sup> janvier 2022, et de la mise en cohérence avec le référentiel habitat durable de la Métropole. Les évolutions proposées sont :

- la suppression des majorations relatives aux labels RT-10 % et RT-20 % rendus obsolètes par la réglementation environnementale (RE) 2020,
- la suppression de la majoration relative au label NF habitat ou d'un label équivalent, ces niveaux de performance ne répondant pas aux critères du référentiel habitat durable de la Métropole,
- la modification de la valorisation de la taille des opérations, en se référant uniquement à la taille des bâtiments contenant des logements PLUS/PLAI sur la base de majorations forfaitaires et en procédant par des calculs moyens lorsque les opérations sont composées de plusieurs bâtiments. La grille de lecture proposée est renseignée dans le barème annexé au présent dossier,
- l'augmentation des majorations relatives à la polarité en affectant +1 point à chaque commune,
- l'évolution de la majoration pour les opérations situées à moins de 600 m d'un arrêt de transport collectif : de 3 % à 4 % pour les gares et tramway, de 5 % à 6 % pour le métro, et le plafonnement augmenté de 8 % à 10 % pour les opérations situées à moins de 600 m à la fois d'une gare, d'un arrêt de tramway et d'un arrêt de métro.

Le cadre global de référence de ce barème ne change pas, en particulier les plafonds de majoration qui restent identiques (maximum de 18 % pour les logements PLUS en construction neuve).

### **4° - Actualisation du barème de subventions d'aides à la pierre**

En conséquence de la mise à disposition par l'État d'une enveloppe de 920 000 € dédiée au financement de 460 logements PLUS/PLAI en acquisition-amélioration (soit 2 000 € /logement), il est proposé de bonifier, à hauteur d'un montant forfaitaire de 2 000 € par logement PLUS ou PLAI, la totalité des opérations d'acquisition-amélioration qui seront agréées en 2022. Le barème de subventions d'aides à la pierre mis à jour en ce sens est annexé au présent dossier.

Pour mettre en cohérence le financement des opérations de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, il est proposé de supprimer la mention *NB : La subvention de la Métropole ne sera accordée que si le concours financé de l'ANRU est inférieur au montant qui aurait été délivré en cas de financement du logement par le guichet unique de la délégation des aides.*

### **5° - Modalités de gestion de la compétence entre la Métropole et l'État**

La gestion de la compétence sur le parc public est déléguée à la Métropole depuis 2021. Le périmètre est défini dans la convention-cadre de délégation des aides à la pierre et dans la convention de partenariat et de mise à disposition. Après un an d'exercice, l'avenant n° 2 à la convention-cadre précise ce périmètre en intégrant :

- la délivrance des autorisations spécifiques résidences universitaires, associée aux décisions d'agrément de logements locatifs sociaux à destination d'étudiants,
- la préparation et la signature des nouvelles conventions sans travaux des logements-foyers,
- la préparation et la signature des conventions associées aux agréments délivrés par l'ANRU,
- la préparation et la signature des attestations de prorogation d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties relatives aux agréments délivrés à partir de 2021.

### III - Parc public - Attribution de subventions aux opérations

Les opérations de développement de logements locatifs sociaux sont majoritairement subventionnées sur la base d'un barème forfaitaire, approuvé par la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0613 du 31 mai 2021 et dont l'actualisation est un des objets du présent dossier. Les demandes de subventions pour les opérations d'habitat spécifique et les demandes de subventions exceptionnelles, sont analysées et proposées au regard des équilibres économiques des opérations et donc soumises à délibération.

À ce titre, il est proposé à Commission permanente de soutenir une opération portée par Rhône-Saône habitat et située 133 route de Saint-Cyr à Saint-Didier-au-Mont-d'Or.

Il s'agit d'une acquisition-amélioration d'un patrimoine dégradé des années 1960, complétée par une extension et une surélévation permettant de passer de 20 logements privés à 24 logements locatifs sociaux. Ce projet a été privilégié à une démolition-reconstruction, est axé sur une maîtrise de l'empreinte carbone (ossature bois pour la partie surélevée, réemploi de matériaux sur site, installation de panneaux photovoltaïques, etc.) et sur un gain de qualité des logements existants (installation d'ascenseur, isolation, logements traversants, etc.).

Cette opération a fait l'objet de subventions de droit commun pour un montant de 368 000 € au titre des aides à la pierre, lors de son agrément et pour un montant de 71 680 € au titre d'EcoRénov. Le coût travaux lié à la qualité et à l'innovation du projet étant difficile à assumer pour Rhône-Saône habitat, il est proposé de soutenir ce projet avec une subvention exceptionnelle de 98 320 € au titre des aides à la pierre, portant la participation financière de la Métropole à un total de 538 000 €. La Ville de Saint-Didier-au-Mont-d'Or a également apporté une subvention exceptionnelle pour cette opération ;

Vu ledit dossier ;

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

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

**"Dans l'exposé des motifs, au chapitre I - Délégation des aides en faveur du parc privé, au paragraphe 2° - Perspectives 2022, c) - Actualisation des aides et primes locales, il convient de modifier, dans le tableau, le montant en € de l'étiquette énergétique D pour le LOC 1 comme suit :**

- 500

au lieu de :

- 5 000" ;

#### 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 modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - les éléments de bilan 2021 pour le parc public et le parc privé,
- c) - l'avenant n° 2 à la convention-cadre de délégation 2021-2026 et les objectifs 2022 pour le parc public et le parc privé,
- d) - l'avenant n° 1 à la convention de gestion annuelle pour la gestion des aides à l'habitat privé,
- e) - le programme d'actions territorial pour l'année 2022,
- f) - les barèmes de subventions et de marges locales pour le parc public annexés,
- g) - l'actualisation des primes et aides locales de la Métropole pour tenir compte de l'évolution du régime national d'aides de l'ANAH,
- h) - l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'équipement de 98 320 € au profit de Rhône-Saône habitat.

**2° - Autorise** le Président de la Métropole à signer lesdites conventions et à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**3° - Fixe** le montant de la programmation 2022 des aides à la pierre comme suit :

a) - aides à la pierre parc social 2022, pour un montant de 35 000 000 € en dépenses et 14 758 584 € en recettes,

b) - aides à la pierre parc privé 2022, pour un montant de 25 000 000 € en dépenses (dont 20 000 au titre de l'ANAH) et 16 306 929 € en recettes, recettes qui pourront être réévaluées, autant que de besoin, en cours de gestion pour équilibrer les dépenses au titre de l'ANAH et les recettes.

**4° - Décide :**

a) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social pour un montant total de 22 000 000 € en dépenses, et 14 758 584 € en recettes, à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 500 000 € en recettes en 2022,
- 2 000 000 € en recettes et 5 000 000 € en dépenses en 2023,
- 11 258 584 € en recettes et 17 000 000 € en dépenses en 2024 et au-delà,

sur l'opération n° 0P14O8406.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 57 000 000 € en dépenses et 20 896 547 € en recettes.

b) - l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé pour un montant total de 20 000 000 € en dépenses et en recettes, à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2 500 000 € en recettes et 2 500 000 € en dépenses en 2022,
- 5 500 000 € en recettes et 5 500 000 € en dépenses en 2023,
- 4 000 000 € en recettes et 4 000 000 € en dépenses en 2024,
- 5 000 000 € en recettes et 5 000 000 € en dépenses en 2025,
- 3 000 000 € en recettes et 3 000 000 € en dépenses en 2026,

sur l'opération n° 0P15O8411,

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

- 500 000 € en dépenses en 2022,
- 1 500 000 € en dépenses en 2023,
- 1 000 000 € en dépenses en 2024,
- 1 250 000 € en dépenses en 2025,
- 750 000 € en dépenses en 2026

sur l'opération n° 0P15O8410.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 10 000 000 € en dépenses.

**5° - Les montants** à payer seront imputés sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 204 pour un montant de 60 000 000 € au titre de la délégation des aides à la pierre du parc public et privé.

**6° - Les sommes** à encaisser seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 13 pour un montant de 34 758 584 €.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220516-283221-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 mai 2022 Date de réception préfecture : 17 mai 2022
---