

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3567

Aide au conventionnement locatif privé 2018-2022 à l'occasion de travaux de requalification du logement - Approbation de la convention type d'attribution de subvention – Lancement de l'opération 60059011 "Aide au conventionnement locatif privé 2018/2022" - Affectation d'une partie de l'autorisation de programme 2015-3, programme 00016

Direction de l'Aménagement Urbain

**Rapporteur :** M. LE FAOU Michel

**SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2017**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 2017

**PRESIDENT** : M. KEPENEKIAN Georges

**SECRETAIRE ELU** : Mme HAJRI Mina

**PRESENTS** : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : Mme BOUZERDA (pouvoir à M. BRUMM), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT), Mme BURILLON (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. BERNARD (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BOUDOT

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2017/3567 - AIDE AU CONVENTIONNEMENT LOCATIF PRIVE 2018-2022 A L'OCCASION DE TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU LOGEMENT - APPROBATION DE LA CONVENTION TYPE D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION – LANCEMENT DE L'OPERATION 60059011 "AIDE AU CONVENTIONNEMENT LOCATIF PRIVE 2018/2022" - AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME 2015-3, PROGRAMME 00016 (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 30 novembre 2017 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2015/1195 du 9 juillet 2015, le Conseil municipal a approuvé le plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, qui comprend le projet « Requalification Parc Privé ».

Par délibération n° 2017/3475 du 18 décembre 2017, le Conseil municipal a approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière de plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle de « Habitat 2015-2020 », n° 2015-3, programme 00016.

Le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise détermine comme objectif le maintien et le développement de la fonction sociale du parc privé ancien dans l'agglomération. Cette fonction sociale s'avère pourtant de plus en plus difficile à maintenir.

En effet, les bailleurs privés sont peu enclins à produire des loyers maîtrisés, notamment en raison de l'écart entre les loyers maîtrisés et les prix du marché, environ du simple au double.

Le Programme d'intérêt général « Loyers maîtrisés » du Grand Lyon, mis en place en 2007 et prorogé de 2013 à 2017 a néanmoins permis d'accompagner de nombreux propriétaires à la remise aux normes d'habitation de leur bien, grâce aux aides aux travaux et à la minoration de loyer apportées par l'ANAH, le Grand Lyon et la Ville de Lyon. Plus de 250 logements, répartis sur tous les arrondissements, ont ainsi bénéficié de ces aides conjointes permettant la réalisation de 8 M€ de travaux. La majorité des opérations est réalisée avec l'appui des associations assurant un accompagnement des propriétaires (SOLIHA) ou une médiation locative (Régie Nouvelle, Ailøj, Entre deux Toits).

C'est dans les quartiers anciens, déficitaires en logement social public que cette opération présente les meilleurs résultats.

La convention de délégation 2015-2020, signée par le Préfet et le Président de la Métropole de Lyon le 28 juillet 2015 prévoit notamment, pour le parc privé, de favoriser la maîtrise des loyers dans le parc privé existant, par le conventionnement de logements locatifs avec les propriétaires bailleurs.

Ainsi, à l'issue du PIG Loyers maîtrisés, l'ANAH et la Métropole prévoient de poursuivre l'aide au conventionnement locatif dans le droit commun applicable sur le territoire du Grand Lyon, et formalisé dans le Programme d'Action Territorial (PAT) actualisé chaque

année. La Métropole de Lyon communique sur ces aides auprès du public dans le cadre d'une campagne intitulée « Louez Malin ! ».

La présente délibération a pour objet la poursuite d'une aide additionnelle de la Ville de Lyon pour l'incitation au conventionnement locatif privé pour une période de 5 ans maximum (2018-2022) dans la limite des crédits affectés à cette opération.

### **1. Poursuivre le dispositif d'aides en cours :**

Le PIG Loyers maîtrisés obtient des résultats modestes mais réguliers. Le dispositif actuel est bien approprié par les associations qui travaillent à la captation de logements dans le parc privé, via l'aide au conventionnement locatif. Il est donc proposé de poursuivre selon les mêmes modalités, à savoir, selon le PAT 2017 :

#### **Aide aux travaux :**

Selon les situations, une aide ANAH de 35 % à 45 % du montant HT des travaux, plafonnés à 750 € ou 1 000 € par m<sup>2</sup>. Lorsque le bailleur est un organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), cette aide peut être portée à 60 % avec un plafond de travaux de 1 250 €/m<sup>2</sup>.

Celle-ci est complétée par les subventions de la Métropole de Lyon à hauteur de :

- 5 % en conventionnement intermédiaire ;
- 10 % en conventionnement social ;
- 15 % en conventionnement très social.

Les communes qui le souhaitent peuvent compléter cette aide à parité avec la Métropole de Lyon.

#### **Les autres aides de l'ANAH et de la Métropole de Lyon :**

Pour les projets de conventionnement avec travaux, l'ANAH et la Métropole de Lyon complètent ces aides par :

- Une prime de réduction de loyers, soit 150 € par m<sup>2</sup> de l'ANAH et 150 € par m<sup>2</sup> de la Métropole, plafonnée à 80 m<sup>2</sup> par logement.

- Une aide pour l'Assistance à maîtrise d'ouvrage de 500 € à 2 000 € de la Métropole suivant le type de conventionnement s'ajoutant à des primes de l'ANAH et du FART variables suivant le type d'opération (avec ou sans aide à la solidarité écologique ASE) de 143 € à 848 €

- Une prime du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) de 1 500 €

- Et selon les situations :

- une prime pour la réservation de logement en cas de signature d'une convention à loyer très social (L 321-8 du code de la construction et de l'habitation, avec droit de désignation du Préfet) ou lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO / PLALHPD / LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le

cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage (2 000 à 4 000 €par logement) ;

- une prime à l'intermédiation locative de 1 000 € si la gestion du logement est confiée à une association agréée.

Il est proposé de poursuivre la participation de la Ville de Lyon à l'aide aux travaux à parité avec la Métropole de Lyon selon les taux et plafonds énoncés ci-dessus, soit :

- 15 % en conventionnement très social ;
- 10 % en conventionnement social ;
- 5 % en conventionnement intermédiaire, sous condition.

Par analogie au PLS dans le parc public qui n'est pas financé par la Ville de Lyon, il est précisé que la Ville de Lyon n'accordera pas d'aide complémentaire aux projets de conventionnement intermédiaire, sauf dans le cas de projets de réhabilitation d'immeubles entiers ou d'ensemble de plus de 5 logements dans un même immeuble, en vue de préserver la mixité sociale.

La durée minimale des conventions avec l'ANAH est de 9 ans. En fonction du montant d'aides de l'ANAH et de la Métropole de Lyon susceptibles d'être apportées au projet, cette durée peut être étendue jusqu'à 18 ans selon la grille ci-dessous.

Montant aides Anah + Métropole	< à 150 000 €	150 000 à 300 000 €	300 000 à 500 000 €	> à 500 000 €
Durée de conventionnement	9 ans	12 ans	15 ans	18 ans

L'opportunité de financer les projets est soumise à l'avis de la commune. En cas de refus du projet par celle-ci, et après accord de la Métropole de Lyon, le projet ne sera pas financé par l'ANAH ni par la Métropole.

#### **Conventionnement sans travaux :**

L'ANAH ayant restreint l'éligibilité aux aides et concentré celles-ci sur l'habitat très dégradé, la Métropole de Lyon met en place parallèlement au PIG un dispositif d'aide au conventionnement des logements locatifs sans travaux. L'aide du Grand Lyon varie de 1 000 à 3 000 €suivant le niveau de conventionnement retenu (intermédiaire, social ou très social). Elle est conditionnée à une étiquette énergétique D au minimum. La prime est doublée pour les logements dont l'étiquette énergétique est répertoriée A, B ou C.

La Ville de Lyon n'intervient pas sur ce dispositif.

#### **Disposition fiscales :**

En contrepartie du conventionnement des logements, avec ou sans travaux, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs dont les taux sont fixés par une instruction fiscale révisée chaque année. Pour toute la durée de la convention, cette déduction est actuellement de 60 % pour les locations sociales ou très sociales et de 85 % lorsque le logement est confié à un organisme d'intermédiation locative.

## **2. Le processus de validation et d’instruction des dossiers de demande de subvention**

### *Un avis d’opportunité de la commune sur l’opération*

L’opportunité de réalisation et de financement des projets est soumise à l’avis de la commune (et pour Lyon après avis de l’arrondissement concerné) en amont de l’instruction des demandes de subvention. En cas d’avis négatif sur l’opportunité du projet par la Ville de Lyon, le projet ne sera pas financé par l’ANAH ni par la Métropole de Lyon. Ces subventions peuvent cependant être maintenues si le désaccord de la Ville ne porte que sur sa participation financière.

Ainsi, le montant des subventions de l’ANAH et des collectivités n’est calculé et notifié au propriétaire qu’après transmission de cet avis de la Ville de Lyon aux services instructeurs de la Métropole de Lyon et de l’ANAH.

A ce titre, il est rappelé que la Ville de Lyon ne participe pas au financement des conventionnements en loyer intermédiaire.

### *Une concertation avec le propriétaire sur les attributions*

Comme déjà pratiqué pour les OPAH et PIG en cours, les conventions d’attribution de subvention prévoient la possibilité d’un partenariat avec le propriétaire sur les attributions, traité en lien avec les Instances Locales de l’Habitat et des Attributions (ILHA) de chaque arrondissement. Dans la pratique, cette disposition fonctionne principalement sur les opérations de plusieurs logements et ne se justifie pas lorsque le projet est porté par une association qui restera gestionnaire du logement.

## **3. L’engagement financier de la Ville de Lyon**

Il est proposé de réserver une enveloppe de 375 000 € pour une période de 5 années maximum. Cette somme correspond à un objectif de 100 logements aidés dans le cadre de ce dispositif, la subvention moyenne constatée étant de 3 750 €

Cette opération est estimée à 375 000 €, elle est à financer par affectation d’une partie de l’AP n° 2015-3 « Habitat 2015-2020 », programme n° 00016.

Vu les articles L 312-2-1 et L 321-8 du code de la construction et de l’habitation ;

Vu la convention de délégation 2015-2020, signée par le Préfet et le Président de la Métropole de Lyon le 28 juillet 2015 ;

Vu le Programme d’action territorial adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon du 22 mai 2017 ;

Vu les délibérations n° 2015/1195 du 9 juillet 2015 et n° 2017/3475 du 18 décembre 2017 ;

Vu ladite convention ;

Où l’avis de la commission urbanisme - logement - cadre de vie - environnement - politique de la ville - déplacements - sécurité - voirie ;

## **DELIBERE**

1- Le lancement de l'opération 60059011 « Aide au conventionnement locatif privé 2018-2022 » est approuvé. Cette opération sera financée par affectation d'une partie de l'autorisation de programme n° 2015-3 « Habitat 2015-2020 », programme 00016.

2- La convention type d'attribution de subvention de la Ville de Lyon aux propriétaires bailleurs est approuvée.

3- M. le Maire est autorisé à signer ledit document.

4- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, les dépenses en résultant seront financées à partir des crédits de paiement à inscrire et à inscrire au budget de la Ville sur le programme 00016, AP n° 2015-3, opération n° 60059011 et seront imputées sur la nature 20422, fonction 72, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations compte tenu des aléas de chantier ou autres pouvant survenir :

- année 2018 : 25 000 €;
- année 2019 : 94 353 €;
- année 2020 : 75 000 €;
- année 2021 et au-delà : 180 647 €

(Et ont signé les membres présents)  
Pour extrait conforme,  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Michel LE FAOU