



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **10 novembre 2016**

Délibération n° 2016-1593

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Financement de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du protocole de préfiguration - Délégation des aides - Barème pour le logement familial neuf**

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Longueval

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 11 octobre 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mardi 15 novembre 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Claisse, Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, 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. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Mme Geoffroy, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Hémon, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Lavache, Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, MM. Sannino, Sécheresse, Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : MM. Passi (pouvoir à M. Jacquet), Brumm (pouvoir à M. Eymard), Mmes Frih (pouvoir à Mme Panassier), Laurent (pouvoir à M. Butin), MM. Vesco (pouvoir à M. Bernard), Aggoun, Mme Ait-Maten (pouvoir à M. Blachier), MM. Havard (pouvoir à M. Huguet), Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Gachet), Poulain (pouvoir à Mme Glatard), Sarselli (pouvoir à M. Barret), Servien (pouvoir à Mme Bouzerda), M. Vergiat (pouvoir à Mme Cardona).

Conseil du 10 novembre 2016**Délibération n° 2016-1593**

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

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Financement de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du protocole de préfiguration - Délégation des aides - Barème pour le logement familial neuf**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 octobre 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain - Barème des aides Métropole pour le financement de la reconstitution de l'offre démolie

Par délibération n° 2016-1499 du 19 septembre 2016, le Conseil de la Métropole a approuvé le contenu du protocole de préfiguration des nouveaux projets en renouvellement urbain (NPNRU) de la Métropole de Lyon intégrant notamment la liste de 856 logements à démolir au titre des opérations urgentes et l'engagement de la reconstitution d'un tiers de ces logements sur le temps du protocole soit 285 logements reconstitués sur les années 2016 et 2017.

Dans le cadre de ce protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain, une nouvelle convention habitat d'agglomération est également en cours de rédaction. Comme la précédente signée en 2005, elle permettra de bénéficier d'un financement global pour le programme de reconstitution de l'offre de logement social démolie. Elle précisera les objectifs de production et fixera les règles de reconstitution à l'échelle de l'agglomération.

Pour répondre aux objectifs de rééquilibrage du logement social dans l'agglomération et de diversification de l'offre dans les sites, la part de reconstitution réalisée dans les communes concernées par un projet de renouvellement urbain sera fixée en fonction de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS), soit : 25 % pour les communes de plus de 50 % de LLS, 50 % pour les communes de plus de 40 % de LLS, 75 % pour les communes entre 25 et 40 % de LLS, 100 % pour les communes de moins de 25 % de LLS.

La reconstitution de l'offre démolie s'effectuera dans le respect du règlement de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) (RGA) avec une proportion de 60 % de logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), hors site en renouvellement urbain, hors quartier politique de la ville (QPV), bien situés par rapport à la desserte en transports et à l'accès aux équipements.

Toutes les opérations de reconstitution de logements sociaux du protocole de préfiguration, soit 856 logements, seront localisées précisément. L'identification de ces opérations de reconstitution se fera en continu, en lien avec les bailleurs sociaux concernés, l'objectif étant de flécher des opérations dont la sortie opérationnelle est réelle.

Dans le temps du protocole, c'est donc 285 logements sur les programmations 2016 et 2017 qui seront financés : 113 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et 172 en PLAI. La programmation en cours montre la capacité à absorber cet objectif. Ces opérations seront mises en œuvre par les bailleurs maîtres d'ouvrages des opérations de démolition, au prorata du nombre de logements démolis par chacun soit :

Maître d'ouvrage	Total à reconstituer	Total sur 2016/2017	Dont PLUS	Dont PLAI
Grand Lyon habitat	265	88	35	53
SEMCODA	16	5	2	3
DYNACYTE	48	16	6	10
ICF	197	66	26	40
Lyon Métropole habitat	330	110	44	66
Totaux	856	285	113	172

Dans le cadre du protocole, l'ANRU s'est engagée pour un financement de ces 285 logements à hauteur de 3 847 800 € en prêts bonifiés et 1 548 000 € en subvention.

La Métropole s'est, pour sa part, engagée sur un montant de subvention total à hauteur de 1 775 000 € avec des règles de financement proches des aides à la pierre pour faciliter la programmation et le fléchage des opérations.

Le barème des aides Métropole proposé est le suivant par logement :

- un forfait de 7 500 euros pour les logements en PLUS ou PLAI situés hors ZAC,
- un forfait de 3 000 euros pour les logements en PLUS ou PLAI situés en ZAC.

Les logements en acquisition / amélioration avec un bail emphytéotique Métropole ne seront pas subventionnés.

Contrairement au guichet unique de la délégation des aides, les décisions de financement ANRU et Métropole sont dissociées. Ce barème des aides doit permettre aux opérateurs de boucler le montage financier des opérations à présenter à l'instruction ANRU. Pour respecter le calendrier des investissements de la Métropole, l'individualisation d'autorisation de ce programme sera présentée au Conseil dans le premier trimestre 2017.

II - Délégation des aides à la pierre - Barème des aides du guichet unique pour le financement du logement familial neuf

Par délibération n° 2016-1186 du 2 mai 2016, le Conseil de Métropole a approuvé pour l'année 2016 l'avenant n° 1 à la convention cadre de délégation des aides à la pierre 2015 - 2020 et décidé de l'individualisation de programme correspondant aux subventions du guichet unique à hauteur de 37 700 000 € (enveloppe déléguée de l'Etat 13 363 727 €). En termes d'objectifs, 2 600 à 2 700 logements sont à financer.

A mi-septembre 2016, seuls 539 logements sont d'ores et déjà financés.

Les logements à financer sont principalement des logements familiaux (70 %) avec une proportion majoritaire de logements neufs en vente en état futur d'achèvement (VEFA). Ces opérations sont financées au forfait et nécessitent souvent une forte réactivité entre le dépôt de dossier, l'instruction, la signature du compromis et la réitération de la vente entre promoteur et bailleur social. Le fonctionnement actuel ne permet pas de tenir les délais attendus par les promoteurs et les bailleurs sociaux, pour notifier les décisions de subvention et répondre aux exigences du marché et d'inscription dans leurs comptes annuels.

Afin de réduire les délais et simplifier le circuit administratif pour le financement du logement familial neuf, il est proposé au Conseil le barème des aides suivant par logement :

- logements situés hors ZAC : 11 000 € pour les PLUS et 24 000 € pour les PLAI,
- logements situés en ZAC : 7 000 € pour les PLUS et 21 000 € pour les PLAI,
- logements en usufruit 15-18 ans hors ZAC : 3 500 € pour les PLUS et 7 500 € pour les PLAI ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'attribution d'une subvention au forfait aux bailleurs sociaux concernés par les opérations de reconstitution dans le cadre du protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

2° - Fixe le barème des aides pour la reconstitution de cette offre à :

- logements situés hors ZAC : 7 500 € pour les PLUS ou PLAI,
- logements situés en ZAC : 3 000 € pour les PLUS ou PLAI,
- logements en acquisition amélioration avec bail emphytéotique Métropole : pas de subvention.

3° - Approuve l'attribution d'une subvention au forfait pour les logements familiaux neufs financés dans le cadre du guichet unique des aides à la pierre (Etat délégué et aides propres Métropole).

4° - Fixe le barème des aides du guichet unique des aides à la pierre pour les logements familiaux neufs à :

- logements situés hors ZAC : 11 000 € pour les PLUS et 24 000 € pour les PLAI,
- logements situés en ZAC : 7 000 € pour les PLUS et 21 000 € pour les PLAI,
- logements en usufruit 15-18 ans hors ZAC : 3 500 € pour les PLUS et 7 500 € pour les PLAI.

5° - Autorise monsieur le Président à mettre en œuvre les régimes d'aides définis par application des barèmes ci-dessus.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 15 novembre 2016.