

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités territoriales

N° 42/46-06

Service consulté

**Accord régional pour la mise en œuvre
de la politique du logement social en Alsace
Mise à jour 2006**

Résumé : Au 1^{er} janvier 2006 quatre collectivités alsaciennes bénéficient de la compétence pour les aides à la pierre. Il est proposé que l'accord régional pour la mise en œuvre de la politique du logement en Alsace signée le 17 juin 2005 soit mis à jour pour y associer ces quatre collectivités. Le présent rapport a pour objet l'approbation et la signature de l'actualisation de l'accord régional.

Dans le cadre du plan de cohésion sociale 2005-2009 un accord régional pour la mise en œuvre de la politique du logement social en Alsace avait été signé le 17 juin 2005 entre l'Etat et les organismes de logement social.

Au 1^{er} janvier 2006 quatre collectivités alsaciennes bénéficient de la compétence pour les aides à la pierre. C'est pourquoi l'accord régional est à présent mis à jour pour y associer ces quatre collectivités : les Conseils Généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la communauté urbaine de Strasbourg et celle de l'agglomération Mulhouse Sud Alsace.

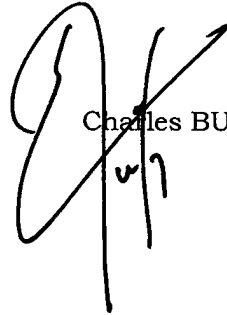
Cet accord fixe les orientations générales pour les contrats d'objectifs que les organismes de logements sociaux passent avec les collectivités délégataires.

Rappelons que les objectifs de production de logements sociaux pour le Département, toutes catégories confondues, s'élèvent à 4 970 logements sur 6 ans dont 850 pour 2006. La conclusion avec les bailleurs sociaux de contrats d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique du logement social sur le territoire de compétence du Conseil Général a été délibérée en Commission Permanente du 5 mai 2006.

Ce nouvel accord est passé entre l'Etat, les collectivités délégataires, l'association régionale des organismes HLM (AREAL), l'association régionale des SEM (ARSEMA), la Caisse des dépôts et l'Union d'économie sociale pour le logement

REÇU A LA PRÉFECTURE
22 MAI 2006

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et autoriser le Président du Conseil Général ou son représentant au Comité Régional de l'Habitat à signer le projet d'Accord régional pour la mise en œuvre de la politique du logement social en alsace annexé au présent rapport.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with the name 'Charles BUTTNER' printed below it.

Charles BUTTNER



projet de mise à jour 2006

Accord régional pour la mise en œuvre de la politique du logement social en Alsace dans le cadre du plan de cohésion sociale 2005 - 2009

Mis à jour le xx xxx 2006

Le présent accord régional vise à décliner les objectifs du plan de cohésion sociale dans son volet logement social en tenant compte des spécificités locales en matière de logement. Il met à jour l'accord signé le 17 juin 2005.

Il est passé entre :

L'Etat, représenté par le préfet de la Région Alsace, préfet du Bas-Rhin ;
et par le préfet du Haut-Rhin

Les collectivités qui bénéficient de la délégation de compétence pour les aides à la pierre :
Le conseil général du Bas-Rhin, représenté par son président,
Le conseil général du Haut-Rhin, représenté par son président,
La communauté urbaine de Strasbourg, représentée par son président,
La communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace, représentée par son président,

Les organismes de logement social, représentés :
par le président de l'association régionale des organismes Hlm (Areal Hlm) ;
le président de l'association régionale des Sem (Arsema) ;

La Caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional délégué ;

L'Union d'économie sociale pour le logement, représentée par son représentant régional.

1 Le cadre

L'accord régional pour la mise en œuvre de la politique du logement social en Alsace s'inscrit dans le cadre :

- la loi de programmation pour la cohésion sociale n° 2005-32 du 18 janvier 2005 et notamment son volet logement social,
- la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales en matière de politique de l'habitat et de financement du logement social,
- l'accord-cadre entre l'Etat, la Région Alsace, le département du Bas-Rhin et le département du Haut-Rhin pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale, du 27 août 2004,
- la convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement relative à l'accompagnement du plan de cohésion sociale par le 1% Logement et à l'application du plan de rénovation urbaine, du 27 octobre 2004,
- l'accord entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale, du 21 décembre 2004,
- l'accord entre l'Etat et la Fédération des Sociétés d'économie mixte pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale, du 18 janvier 2005,
- des conventions de délégation de compétence signées respectivement le 30 et le 31 janvier 2006.

Il met à jour l'accord régional signé le 17 juin 2005.

Il fixe les orientations régionales pour les contrats d'objectifs de chaque organisme ou groupe d'organismes établis en 2006 et les années suivantes. Il définit les modalités de concertation et de suivi.

Mais cet accord régional ne couvre pas les autres pans de la politique de l'habitat, notamment :

- le renouvellement urbain, y compris la reconstitution de l'offre, relevant de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru),
- la rénovation de l'habitat privé relevant de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).

2 Les constats et motivations

Dans le contexte de dynamisme démographique que connaît l'Alsace depuis plusieurs années, mais aussi de tension économique, il est indispensable d'augmenter significativement le rythme de production des logements locatifs sociaux. Cette augmentation de l'offre doit permettre, d'une part, aux plus fragiles d'accéder et de se maintenir dans un logement autonome et, d'autre part, favoriser la trajectoire résidentielle des ménages. Mais cet effort de production ne doit pas conduire à diminuer la qualité du patrimoine social, c'est pourquoi, les signataires sont, dans une perspective de développement durable, particulièrement attentifs à la qualité de l'insertion urbaine des opérations et à l'efficacité énergétique des opérations.

En effet, en Alsace, le parc de logements sociaux est globalement insuffisant : il compte 97 543 logements sociaux loués ou offerts à la location (source Dre : enquête Epls au 1^{er} janvier 2005), ce qui représente 54 logements sociaux pour 1 000 habitants, alors que la moyenne française est de 69 logements. De plus, ce parc est mal réparti : il est essentiellement situé dans les agglomérations (à 75%) et un tiers est dans les 19 zones urbaines sensibles. Pourtant, 28 communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de

Colmar, Haguenau, Mulhouse et Strasbourg ne disposent pas du minimum fixé par la loi de 20% de logements locatifs sociaux rapportés au nombre de résidences principales.

Le rythme moyen de production des années précédentes est insuffisant pour répondre aux besoins : xxx logements financés en Plus et Plai en moyenne par an de 1996 à 2005. Ce rythme suffit à peine à maintenir le poids du logement social par rapport au total des résidences principales, mais ne permet aucun rattrapage du retard accumulé.

L'insuffisance de l'offre se traduit par l'augmentation de la demande exprimée et l'allongement du délai moyen d'attribution d'un logement locatif social qui, dans les deux départements, atteint 10 mois au 1^{er} janvier 2005 (sources Dde : exploitation du numéro unique).

La tension sur le "marché" locatif social a aussi des répercussions importantes sur les structures d'hébergement qui sont saturées et qui disposent ainsi de peu de débouchés pour les personnes qui pourraient accéder au logement autonome.

L'accélération de la production de logements locatifs sociaux, initiée par la loi de programmation pour la cohésion sociale et objet du présent accord régional, est engagée en même temps que se réalisent et se préparent d'importantes opérations de renouvellement urbain dans les secteurs relevant de l'Anru, mais aussi dans les secteurs hors Anru.

Pour faire face à ces enjeux, quatre collectivités : le conseil général du Bas-Rhin, le conseil général du Haut-Rhin, la communauté urbaine de Strasbourg et la communauté d'agglomération de Mulhouse Sud Alsace, ont conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en matière d'aides à la pierre.

3 Les objectifs

Les objectifs nationaux du plan de cohésion sociale

Le volet logement de la loi de programmation pour la cohésion sociale fixe des objectifs ambitieux :

- production de 500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans, comprenant 310 000 Plus et Plai, 140 000 Pls et 50 000 Pls de l'Association foncière,
- rénovation de 200 000 logements privés à loyers maîtrisés sur 5 ans et remise sur le marché de logements privés vacants.

Ces objectifs sont complémentaires aux objectifs du programme national de rénovation urbaine relevant de l'Anru.

La relance de la production locative sociale en Alsace

Les objectifs de production sont répartis ainsi entre les quatre collectivités pour la durée des conventions de délégation de compétence qui prennent effet au 1^{er} janvier 2006.

	CUS	CG Bas-Rhin	CAMSA	CG Haut-Rhin
durée convention	3 ans	6 ans	6 ans	6 ans
total logement social	2 575	4 800	1 400	4 970
dont PLUS et PLAI	1 655	3 840	1 040	3 730
dont PLS	920	960	360	1 240

Les signataires s'engagent ensemble à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre ces objectifs de production.

Ces objectifs constituent le cadre fixé aux contrats d'objectifs par organisme ou groupe d'organismes.

La mise à niveau du parc existant

Le programme prévisionnel de réhabilitation pour 2006 comporte au total xxx logements, hors Anru.

Les signataires conviennent d'examiner dans le cadre du comité régional de l'habitat, une stratégie régionale de mise à niveau du parc existant qui s'appuiera sur la synthèse des plans stratégiques de patrimoine des organismes, de la demande exprimée et des priorités arrêtées en commun.

La location accession, l'accession sociale à la propriété, la vente de logements à leurs occupants

Afin de favoriser les possibilités de parcours résidentiel pour les ménages modestes et développer la mixité des statuts d'occupation, les signataires s'engagent à soutenir le développement de l'accession sociale à la propriété sécurisée sous les différentes formes détaillées dans les accords nationaux.

4 Les moyens financiers

Les dotations de l'Etat déléguées aux collectivités

Pour la réalisation des objectifs détaillés au § 3, l'Etat mettra à la disposition des collectivités qui ont conclu avec lui une convention de délégation de compétence en application de l'article 61 de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, les moyens financiers ouverts par les lois de finances sur la durée du plan de cohésion sociale.

Dotations pour la durée de la convention

	CUS	CG Bas-Rhin	CAMSA	CG Haut-Rhin
durée convention	3 ans	6 ans	6 ans	6 ans
logement social (euros)	6 816 000	15 525 000	4 210 000	15 101 000
logement privé (Anah) (euros)	14 135 074	15 977 791	10 767 486	20 590 590
total (euros)	20 951 074	31 502 791	14 977 486	35 691 590
dotation PLS (nb logements)	920	960	360	1 240

Les moyens propres mobilisés par les collectivités

xxxxx

Fonds d'aménagement urbain

Le fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, est destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Ses ressources sont constituées par le produit des prélèvements sur les ressources fiscales des communes opérés en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation (article 55 de la loi Sru).

Il est administré par un comité de gestion présidé par le Préfet de région. Ce comité mis en place en 2005 a défini les priorités et les règles de gestion de ce fonds. Ces crédits sont destinés aux actions visant à accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes concernées.

Il dispose au 31 décembre 2005 d'une dotation de 2,9 M euros.

De la caisse des dépôts et consignations (mise à jour en cours)

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général, la Caisse des Dépôts met en place une enveloppe prévisionnelle sur 5 années de 1 115 M euros de prêts sur ressources des fonds d'épargne en vue de financer les opérations de construction neuve, d'acquisition, d'amélioration et de réhabilitation de l'ensemble des logements locatifs sociaux visés par le volet "logement" du plan de cohésion sociale et inclus dans les objectifs du présent accord régional.

Sous réserve d'une évaluation plus précise reposant sur la territorialisation des objectifs et un diagnostic partagé par l'ensemble des financeurs, le montant des besoins de financements en prêts Caisse des Dépôts peut être évalué à 70 M euros de prêt PLAI et 955 M€ de prêt PLUS pour un montant d'investissement de 1 300 M euros correspondant aux 10 970 logements visés dans le présent protocole.

La Caisse des Dépôts financera les besoins de réhabilitation du parc locatif social à l'aide de prêts Palulos et PAM pour un montant évalué à 90 M euros.

Afin d'amplifier ces investissements, la Caisse des Dépôts a décidé de bonifier une partie de ces prêts, soit 35 M euros, sur l'enveloppe relative aux années 2005/2008 pour l'Alsace.

Cette bonification s'effectuera dans le cadre d'une concertation avec l'Etat ou ses délégataires.

La Caisse des Dépôts se réserve la possibilité de maintenir et de modifier la disponibilité et le montant de l'enveloppe pluriannuelle ci-dessus selon les réserves suivantes :

- La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagements alloués par l'Etat ainsi que du nombre de logements financés par des prêts aidés (hors PLS et PSLA) inscrits dans le présent accord. En conséquence, les montants de prêts sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi de finances, de la réactualisation des objectifs contenus dans le présent accord ainsi que de l'évolution du coût des opérations.
- Les prêts réhabilitation à taux bonifié sont distribués par la CDC en fonction du montant des enveloppes régionales et sous réserve de leur disponibilité. En cas de dépassement de l'enveloppe, des prêts non bonifiés pourront être accordés.
- La ventilation de l'enveloppe pluriannuelle est subordonnée au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts pendant toute la durée de l'accord.
- L'attribution et les décisions d'octroi des prêts visés ci-dessus s'effectueront selon les règles d'engagement propres à la Caisse des Dépôts sur la base de l'analyse financière de chaque opérateur. Ainsi, les décisions d'octroi des financements de la CDC seront prises par les comités d'engagements compétents de la CDC.
- Par ailleurs, les caractéristiques de ces prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles correspondant à la réglementation en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt. Ils sont révisables à 100% sur Livret A.

Liste des annexes

Extrait de la convention du 27 octobre 2004, entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement (article 2.4)

Contrat d'objectifs type

Nombre d'exemplaires

Le présent accord est établi en un exemplaire original et onze copies :

- une pour la préfecture de région,
- une pour la préfecture du Bas-Rhin
- une pour la préfecture du Haut-Rhin
- une pour la communauté urbaine de Strasbourg
- une pour la communauté d'agglomération de Mulhouse sud Alsace
- une pour le conseil général du Bas-Rhin
- une pour le conseil général du Haut-Rhin
- une pour l'association régionale des organismes Hlm (Areal Hlm),
- une pour l'association régionale des Sem,
- une pour la Caisse des Dépôts et Consignations,
- une pour l'Union d'économie sociale pour le logement.

A Strasbourg, le xxxx.

L'État, représenté par

Monsieur Jean-Paul FAUGERE, préfet de la Région Alsace, préfet du Bas-Rhin
Monsieur Michel GUILLOT, préfet du Haut-Rhin

Les collectivités qui bénéficient de la délégation de compétence pour les aides à la pierre
la communauté urbaine de Strasbourg, représentée par

la communauté d'agglomération de Mulhouse sud Alsace, représentée par

le conseil général du Bas-Rhin, représenté par

le conseil général du Haut-Rhin, représenté par

Les organismes de logement social, représentés

par Monsieur André KLEIN-MOSSER, président de l'association régionale des organismes
Hlm (Areal Hlm)

par Monsieur Jean WALINE, président de l'association régionale des Sem

La Caisse des dépôts et consignations, représentée par Monsieur Antoine BREHARD,
directeur régional délégué

L'Union d'économie sociale pour le logement, représentée par Monsieur Michel THOMAS,
représentant régional