



**730 - Soutien à la construction
et à la rénovation de logements**

**730 Soutien à la construction et à la
rénovation de logements - propositions
financières Budget Primitif 2017**

Rapport n° CD/2016/125

Service Chef de file :

L5 - Habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Il est proposé au Conseil Départemental de décider de l'inscription de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 9,7 M€ pour un montant total de crédits de paiement pour 2017 s'élevant à 12,3 M€. Les recettes attendues de l'Etat et de l'ANAH pourraient s'élever à 7,9 M€.

CONTEXTE

Sur le fondement de la loi du 13 août 2004, le Département dispose de la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le territoire départemental hors Eurométropole et a développé depuis 2006 une politique volontariste d'intervention en matière de réhabilitation des logements privés, d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et handicapées et de développement du parc locatif social.

Le présent rapport retrace les différents modes d'actions relatifs aux aides à la pierre, conformément aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de la politique départementale de l'habitat adoptés lors de la réunion plénière du 26 octobre 2009 et qu'il est proposé de renouveler en 2017.

Les crédits qui s'y rapportent tiennent compte de la délégation de crédits de l'Etat et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), des engagements au titre des conventions de renouvellement urbain et du déploiement des appels à projet mis en place par le Département (Quartier plus 67, résidences en faveur des personnes en situation de handicap, résidences senior et intergénérationnelles).

Sur la base des outils révisés par le Conseil Départemental lors de sa réunion du 14 décembre 2015, il est proposé au Conseil Départemental de décider de poursuivre en 2017 la politique volontariste en faveur du logement, assumant ainsi son rôle de chef de file de la politique de l'habitat sur le territoire départemental hors Eurométropole et d'interlocuteur de référence des Communes, des intercommunalités, des opérateurs de l'habitat (promoteurs, bailleurs HLM, associations et aménageurs) et des propriétaires privés bailleurs ou occupants.

Récapitulatif des montants proposés en dépenses par mode d'action :

Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif voté 2016	Projet Budget Primitif 2017
73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	6 419 402.30	4 383 055.59
73020	I	Participation au coût foncier des projets de logements sociaux	663 341.06	600 000.00
73030	F	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	-	52 000.00
73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	5 250 601.31	7 341 922.80
		TOTAL	12 333 344,67	12 376 978,39

Récapitulatif des montants proposés en recettes par mode d'action :

Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif voté 2016	Projet Budget Primitif 2017
73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	1 200 000.00	1 200 000.00
73030	F	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	50 000.00	37 000.00
73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	6 300 000.00	6 700 000.00
		TOTAL	7 550 000,00	7 937 000,00

73010 – Délégation des aides à la pierre pour le logement social

Crédits de paiement B.P. 2017 : 4 383 055,59 €

1. Construction de logements sociaux

Autorisation de programme 2017 : 1 900 000 €

Crédits de paiement B.P. 2017 : 2 509 724,78 €

Le Département conduit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et sur son budget propre une politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux en subventionnant les opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire départemental.

Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat a été signée le 1^{er} juin 2012 pour la période 2012-2017. Les crédits inscrits pour ce mode d'action concernent la réalisation de logements sur le territoire départemental hors Eurométropole sur la base d'un objectif de construction de 600 logements sociaux par an (logements financés principalement en prêts locatifs aidés d'intégration et en prêts locatifs à usage social).

Il s'agit également de contribuer à la production de logements sur le territoire de l'Eurométropole dans le cadre des appels à projets pour la réalisation de résidences senior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap (opérations labélisées en 2013 et 2014) et de la reconstitution de l'offre nouvelle en remplacement des logements démolis dans le cadre des conventions de renouvellement urbain dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de Hautepierre à Strasbourg ainsi que pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

Ce soutien à la production de logements sociaux permettrait au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors Eurométropole et d'accompagner la mise en œuvre des orientations du plan départemental de l'habitat sur le territoire de l'Eurométropole. A ce titre, une nouvelle autorisation de programme serait créée en 2017 pour un montant de 1,9 M€ permettant d'engager les subventions déléguées de l'Etat et l'aide propre du Département pour les logements sociaux neufs, dont les projets finalisés de résidences seniors et intergénérationnelles.

Les crédits de paiement affectés à ces programmes s'élèveraient à 2 509 724,78 € au BP 2017. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2017 ainsi que sur les opérations engagées en 2016 et antérieurement. En effet, une opération de construction est généralement soldée en 6 à

7 ans. En outre, un montant de recettes déléguées de l'Etat de 1,2 M € est proposé au budget 2017.

Restructuration et réhabilitation de logements sociaux

Autorisations de programme 2017 : 950 000 €

Crédits de paiement B.P. 2017 : 1 717 725,32 €

L'effort du Département en matière d'aide au développement du logement locatif social ne se concentre pas exclusivement sur la construction mais porte aussi sur la réhabilitation des bâtiments, notamment pour le maintien à domicile des séniors.

Jusque dans les années 1990, le parc social de l'ensemble du département et en particulier sur le territoire de l'Eurométropole se caractérisait par une grande vétusté. Afin d'aider les bailleurs sociaux à remettre en état leur patrimoine et à l'adapter aux besoins des ménages locataires, le Département a décidé de subventionner les opérations de réhabilitation lourde et d'adaptation à la perte d'autonomie et/ou au handicap.

Les grandes opérations de réhabilitation sont désormais réalisées et l'essentiel des travaux à réaliser concerne aujourd'hui l'adaptation à la perte d'autonomie des logements.

Par ailleurs, le Département s'est engagé dans le cadre des conventions de renouvellement urbain à subventionner des opérations de réhabilitation et de résidentialisation, dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg ainsi que pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

Les crédits de paiement affectés à ces programmes s'élèveraient à 1 717 725,32 € au BP 2017. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2017 ainsi que sur les opérations engagées en 2016 et antérieurement. En effet, une opération de réhabilitation ou de résidentialisation est généralement soldée en 5 à 6 ans.

2. Démolition de logements sociaux

Crédits de paiement B.P. 2017 : 155 605,49 €

La démolition de logements sociaux et l'intervention sur les espaces extérieurs en lien avec les démolitions sont l'une des composantes importantes des actions de requalification urbaine.

Le 24 juin 2002, le Conseil Général a décidé de se doter d'un dispositif global d'interventions sur le volet habitat dans les opérations de renouvellement urbain. Conformément aux conventions pour la rénovation urbaine des quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg, des Hirondelles à Lingolsheim, plusieurs opérations de démolition doivent encore être soldées. Aucune nouvelle opération n'est programmée dans les conventions de renouvellement urbain actuelles.

Les crédits affectés à ce programme s'élèveraient à 155 605,49 € au BP 2017 contre 313 043,47 € en 2016. Ce montant correspond au paiement des subventions engagées antérieurement à 2017.

73020 - Participation au coût foncier des projets de logements sociaux

Crédits de paiement B.P. 2017 : 600 000,00 €

Le Bas-Rhin est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé. Le plan départemental de l'habitat (PDH), approuvé le 26 octobre 2010 par le Conseil Général, confirme l'enjeu de faire émerger une offre foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique.

Depuis 2010, 12 opérations ont été prélabélisées ou labélisées au dispositif "Quartier Plus 67" afin de permettre la constitution d'une offre foncière abordable pour les opérateurs HLM avec des terrains aménagés à un prix identifié dès l'origine.

Une autorisation de programme a été créée en 2014 à hauteur de 4 865 792.50 € pour prendre en charge le coût des études et de la moitié de la différence entre le coût de revient de la charge foncière et son prix de vente plafonné à 140 ou 190 €/m² de surface de plancher. La subvention départementale est plafonnée à 500 000 € par opération. Le soutien aux "Quartiers Plus 67" doit se déployer sur la période 2011 à 2026 (durée maximale de 15 ans).

Les crédits de paiement prévus en 2017 concerneraient le versement des subventions pour les études ainsi que les premières cessions des charges foncières. Ils s'élèveraient à 600 000,00 € contre 663 341,06 € en 2016.

73030 – Rénovation et accroissement du parc privé / ANAH

Autorisation de programme 2017 réhabilitation du parc privé : 6 683 000 €

Crédits de paiement B.P. 2017 : 7 393 922,80 €

Le Département soutient la rénovation de logements des propriétaires occupants et des logements locatifs privés à loyer conventionné, en complément d'une aide de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété.

Cette action concerne à la fois les crédits délégués de l'ANAH et la politique volontariste du Département. En effet, le Département gère en régie des dossiers de l'ANAH, conformément à la convention dite de type 3 conclue en octobre 2008 et renouvelée le 1^{er} juin 2012.

Conformément à la politique générale de l'ANAH et en conformité avec les orientations retenues dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017, il s'agit d'accélérer l'amélioration, notamment énergétique, du parc résidentiel des propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que de prioriser la sortie d'insalubrité et de non-décence des logements. En 2017, un accent particulier sera mis sur le traitement des copropriétés en difficulté en application du nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles adopté par l'ANAH le 5 octobre 2016.

L'année 2017 voit également la poursuite de la politique départementale d'adaptation des logements pour répondre aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, ainsi que les interventions destinées à préserver les spécificités alsaciennes dans l'habitat traditionnel bas-rhinois. Cette politique intégrera en 2017 les exigences de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 29 décembre 2015.

Les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèveraient au total à 7 393 922,80 € au BP 2017. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2017 ainsi que sur les opérations engagées en 2016 et antérieurement.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, un montant de recettes de 6,7 M€ est inscrit au budget 2017.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental approuve les propositions d'inscriptions budgétaires pour 2017 dans l'axe 730 - soutien à la construction et à la rénovation de logements.

Strasbourg, le 25/11/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY