

**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 2018**

Rapport n° CD/2017/126

Service Chef de file :

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Il est proposé au Conseil Départemental de décider de l'inscription de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 9,301 M€ pour un montant total de crédits de paiement 2018 s'élevant à 13 634 211,55 €.

Ces crédits seraient réservés à la mise en œuvre de la délégation de compétence des aides à la pierre (parc HLM et Agence Nationale de l'Habitat) et à la politique volontariste du Département en vue du soutien à la construction et à la rénovation des logements.

Sur le fondement de la loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 et en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le Département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg. Le Conseil Départemental a décidé le 20 mars 2017 de solliciter le Préfet pour conclure à partir du 1^{er} janvier 2018 une convention pour renouveler cette délégation pour la période 2018-2023 (CD/2017/017).

Cette convention de délégation constitue un outil de pilotage de la production de logements et s'appuie sur le Plan Départemental de l'Habitat. Un effet levier est recherché grâce à une politique volontariste du Département en matière de réhabilitation des logements privés, d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap 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.

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

Axe 730

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

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	CA réalisé HT 2016	Budget Primitif voté 2017	Projet Budget Primitif 2018
D	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	6 009 123,02	4 383 055,59	5 262 973,55
D	73020	I	Participation au coût foncier des projets de logements sociaux	182 726,60	600 000,00	500 000,00
D	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	7 526 027,60	7 341 922,80	7 871 238,00
			TOTAL	13 717 877,22	12 324 978,39	13 634 211,55

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

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	CA réalisé HT 2016	Budget Primitif voté 2017	Projet Budget Primitif 2018
R	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	356 183,19	1 200 000,00	700 000,00
R	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	4 952 806,00	6 700 000,00	6 700 000,00
R	73030	F	Rénovation et accroissement du parc privé – ANAH	0,00	37 000,00	20 000,00
			TOTAL	5 308 989,19	7 937 000,00	7 420 000,00

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

Crédit de paiement qu'il est proposé d'inscrire au B.P. 2018 : 5 262 973,55 €

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et sur son budget propre, le Département conduit une politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire départemental.

Il sera proposé de conclure une nouvelle convention de délégation entre l'Etat et le Département pour la période 2018-2023 à la réunion du Conseil Départemental de mars 2018. Les crédits inscrits pour de mode d'action concernent la réalisation de logements sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg sur la base d'un objectif de construction et/ou de réhabilitation de 500 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 seniors, juniors et en faveur des personnes en situation de handicap (opérations labellisées en 2013 et 2014) et à la reconstitution de l'offre nouvelle en remplacement des logements démolis dans le cadre des conventions de renouvellement urbain pour 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 devrait permettre au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors Eurométropole et d'accompagner la mise en œuvre du Plan Départemental de l'habitat (PDH) sur tout le territoire bas-rhinois. A ce titre, il est proposé de décider de créer une nouvelle autorisation de programme de 1,8 M€ pour 2018, visant à engager les subventions déléguées de l'Etat et les aides propres du Département pour des projets en cours de montage (essentiellement résidence seniors et intergénérationnelles). Cette autorisation de programme permettrait également de soutenir les projets répondant aux objectifs stratégiques de la nouvelle politique départementale de l'habitat.

Il est proposé que les crédits de paiement affectés à ces programmes s'élèvent à 5 262 973,55 € au BP 2018. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être affectés concernant les nouvelles opérations engagées en 2018 ainsi que les opérations antérieures. En effet, une opération de construction est généralement soldée en 6 à 7 ans.

Il est proposé de décider d'inscrire en prévision une recette déléguée de l'Etat de 700 000 € au Budget 2018 concernant ce mode d'action. Cette recette est conditionnée au décaissement des crédits de paiement sur l'année 2018.

73020 – Participation au coût foncier des projets de logements sociaux

Crédit de paiement qu'il est proposé d'inscrire au B.P. 2018 : 500 000 €

Le territoire bas-rhinois est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé. Le PDH 2010-2015, ainsi que les premiers travaux d'élaboration du futur PDH, confirment l'enjeu de faire émerger une offre foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement conduites sous maîtrise d'ouvrage publique.

Depuis 2010, 12 opérations ont été pré-labellisées ou labellisées 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 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).

Ainsi, les crédits de paiement qu'il est proposé de décider d'inscrire pour 2018 concernent le versement des subventions pour les études et les premières cessions des charges foncières pour un montant de 500 000 €.

73030 – Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH

Autorisation de programme qu'il est proposé d'inscrire au 2018 : 7 500 000 €

Crédit de paiement qu'il est proposé d'inscrire au B.P. 2018 : 7 871 238 €

Le Département soutient la rénovation des logements des propriétaires occupants et des bailleurs qui conventionnent leur logement, en complément d'une aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Cette action concerne à la fois des crédits délégués de l'ANAH et la politique volontariste du Département. En effet, en application de la convention de gestion des aides de l'ANAH dont le renouvellement devrait intervenir en 2018, le Département gère en régie les dossiers de l'ANAH.

Conformément à la politique de l'ANAH et en conformité avec les orientations retenues dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre, il est proposé pour 2018 d'amplifier la rénovation énergétique du parc privé à la fois pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, d'adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap, de prévenir et traiter les copropriétés dites fragiles et de les engager sur des projets de rénovation, ainsi que d'accompagner la sortie d'insalubrité et de non-décence de certains logements.

La mise en œuvre des priorités d'action s'appuie sur des programmes opérationnels : les PIG Rénov'Habitat 67 territorialisés par territoire d'actions, le PIG Adapt'logis 67 et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (en cours : Sélestat et Schirmeck).

L'année 2018 sera marquée par la mise en place de la dématérialisation : un service en ligne sera opérationnel dès le 1^{er} janvier 2018.

Ainsi, les propriétaires pourront à tout moment consulter leur dossier, le compléter et en suivre la progression notamment :

- en matière de montage technique et administratif par les opérateurs ;

- d'instruction par les services ;
- d'agrément par les instances de décision.

Les crédits de paiement qu'il est proposé de décider d'affecter à ce mode d'action s'élèvent à 7 871 238 € pour 2018. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2018 ainsi que sur les opérations engagées antérieurement.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, un montant de recettes de 6,7 M€ est proposé au budget 2018.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide des inscriptions budgétaires pour 2018 dans l'axe 730 - soutien à la construction et à la rénovation de logement.

Strasbourg, le 29/11/17

Le Président,



Frédéric BIERRY