

**73010 - Délégation des aides à
la pierre pour le logement social**

**PDH - Aide départementale à la création
de logements locatifs sociaux : bilan des
Prêts Locatifs Sociaux (PLS) 2017 et
proposition de fixation des loyers 2018**

Rapport n° CP/2018/161

Service gestionnaire :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le présent rapport concerne la présentation du bilan des opérations de logements sociaux agréés en Prêt Locatif Social (PLS) pour l'année 2017 et propose de décider de fixer les plafonds de loyers applicables pour les PLS déposés à compter du 01 janvier 2018.

Lors de sa réunion plénière du 14 mars 2005, le Conseil Général a décidé de solliciter le M. le Préfet, conformément à l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, afin de conclure pour une durée de 6 ans renouvelable une convention avec l'Etat en vue de la délégation de compétence pour « l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition, la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ».

Une première convention de délégation des aides à la pierre, sur le territoire départemental en dehors de celui de la Communauté Urbaine de Strasbourg, a ainsi été conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Etat, le 30 janvier 2006, pour une durée de 6 ans.

Cette délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat a été renouvelée une première fois, par une convention conclue le 9 janvier 2012, puis une deuxième fois pour la période 2018-2023, suite à la délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018.

1 – Décisions PLS 2017 prises par le Président du Conseil Départemental

Lorsqu'un Etablissement public de coopération intercommunale ou un Département a conclu une convention mentionnée aux articles L301-5-1 et L301-5-2 (convention de délégation des aides à la pierre), son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa de l'article L 301 -3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour 2017, l'avenant n°2 pour l'année 2017 à la convention de délégation de compétence a fixé un objectif de logements 70 PLS tout type confondu.

A ce titre, les agréments octroyés directement par le Président du Conseil Départemental dans le cadre du 1^{er} alinéa de l'article 1 pour des demandes de prêts locatifs sociaux déposées **pour l'année 2017** sont les suivants :

- d'investisseurs privés correspondants à 35 logements,
- des bailleurs sociaux correspondants à 35 logements.

Le volume total d'agréments attribué par le Département s'élève ainsi à 70 pour 2017, tous types de PLS confondus. Le Département a ainsi atteint l'objectif fixé par l'Etat.

2 – Proposition de fixation des loyers PLS 2018

Depuis le 1er juillet 2009, le loyer plafond des PLS ordinaires est fixé, par l'Etat, sur la base d'un zonage B1, B2 ou C (zonage Robien) au lieu du zonage 3 relevant de la réglementation HLM.

L'avis des loyers du 8 janvier 2018, établi par l'Etat, fixe ainsi les « LM zone » (loyers maximums selon les zones B1, B2 et C).

Le calcul de loyer plafonds des PLS est le suivant : LM zone * CS (coefficient de structure).

Le coefficient de structure se calculant de la manière suivante :

$CS = 0.77 * (1 + Nb * 20) / SU$. Nb étant le nombre de logements et SU la Surface Utile.

Le Département peut décider de modifier ces plafonds de loyer issus du calcul ci-dessus afin d'être en concordance avec les loyers intermédiaires du parc privé, définis annuellement par l'Etat avec une possibilité d'adaptation pour les délégataires de compétence. Pour l'année 2018, ces plafonds resteront inchangés pour le parc privé.

Aussi, pour 2018, il est proposé à la Commission Permanente de décider de maintenir les plafonds de loyers au m² au même niveau qu'en 2017, et d'appliquer les plafonds indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS (LM zone) – pour information	8,74 €/m ²	8,38 €/m ²	7,78 €/m ²
Plafonds de loyer suite au calcul	8,34 €/m²	8,08 €/m²	8,08 €/m²

Cette proposition a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Emploi, Insertion et Logement, lors de sa réunion du 17 mai 2018.

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

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- prend acte des 35 agréments relatifs aux prêts locatifs sociaux (PLS) déposés par des investisseurs privés et des 35 agréments PLS octroyés par décision du Président du Conseil Départemental à des bailleurs sociaux, pendant l'année 2017, dont la liste est annexée dans le tableau joint à la présente délibération ;

- décide de définir pour les conventions APL (aide publique au logement) relatives aux PLS et conclues après le 1^{er} janvier 2018, les loyers plafonds mensuels de la manière suivante : loyer au m² calculé plafonné à 8,34 € en zone B1, 8,08 € en zone B2 et 8,08 € en zone C.

Strasbourg, le 18/05/18

Le Président,

Frédéric BIERRY