

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

**PDH - Proposition de mise en place d'une  
nouvelle convention d'objectifs avec les  
bailleurs départementaux OPUS 67 et  
SIBAR, pour la mise en œuvre de la nouvelle  
politique départementale de l'habitat**

**Rapport n° CP/2018/315**

**Service gestionnaire :**  
L5 - Habitat et logement

**Résumé :**

Il est proposé à la Commission permanente de décider d'approuver les termes des projets de conventions d'objectifs à conclure entre le Département et OPUS 67, ainsi qu'entre le Département et la SIBAR, pour la mise en œuvre de la nouvelle politique départementale de l'habitat adoptée par le Département le 26 mars 2018. Ces conventions seraient établies pour une durée de 2 ans, soit la période 2018-2019.

Dans le cadre de sa nouvelle politique départementale, adoptée le 26 mars 2018 (CD/2018/008), le Conseil Départemental a validé les termes des conventions types de partenariat à conclure avec les bailleurs sociaux intervenant dans le Bas-Rhin. Ainsi, au titre de sa politique volontariste de de l'habitat, en application de la délégation des aides à la pierre de l'État, et dans le cadre du partenariat entretenu avec l'AREAL (l'association des bailleurs sociaux d'Alsace), le Département a retenu le principe d'une contractualisation avec les organismes HLM qui souhaitent s'engager sur le territoire bas-rhinois en-dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg, pour y développer du logement social.

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider d'approuver les termes des projets des nouvelles conventions d'objectifs liant le Département et ses opérateurs publics - l'Opérateur Public de l'Habitat (OPH) OPUS 67 et la SIBAR - pour la mise en œuvre de la nouvelle politique départementale de l'habitat. Ces conventions pourraient être établies pour une durée de 2 ans, soit pour la période 2018-2019.

Aux termes des deux projets de convention, les bailleurs du Département s'engageraient, pour la période 2018-2019, dans une série d'actions concrètes accompagnant le déploiement de la politique départementale de l'habitat :

- La production de logements locatifs aidés sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg, en construction et en réhabilitation :
  - o OPUS 67 s'engage à une réalisation de 70 logements sur les deux années 2018 et 2019. Cet objectif est nettement à la baisse par rapport aux objectifs des années antérieures fixés à 100 logements par an ;

- SIBAR s'engage à une réalisation de 160 logements sur les deux années 2018 et 2019 : cet objectif est à la baisse par rapport aux objectifs des années antérieures fixés à 90 logements par an.

*À noter que les organismes ont été obligés de revoir leurs ambitions de construction et de rénovation à la baisse en raison de la Loi de Finances pour 2018 qui acte la baisse des APL couplée à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité ainsi qu'une hausse de la TVA de 5,5 à 10%.*

- Le développement d'une offre en faveur des publics spécifiques ;
- La prise en compte de la santé dans l'habitat ;
- L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement ;
- L'amélioration du parc existant et le développement d'un habitat durable ;
- La participation aux actions du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- L'implication dans la réforme des attributions ;
- La possibilité d'appliquer un déplafonnement de ressources afin de favoriser la mixité sociale concernant certaines opérations du parc social.

En contrepartie, le Département s'engagerait à apporter aux bailleurs une garantie à 100% des prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PAM, PRU et tout autre dispositif qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts).

Le Département apporterait également, en complément des financements de l'Etat gérés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, des financements sur son budget propre :

- pour des logements accessibles financièrement (PLAI – Prêt Locatif Aidé d'intégration) ;
- pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap en encourageant la production de logements adaptés et accessibles financièrement (majoration de l'aide à la production de PLAI adaptés) ;
- pour un logement performant énergétiquement ;
- pour favoriser la mise à disposition du foncier des Communes ou EPCI au profit de bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- pour les projets permettant de sauvegarder ou développer les « maisons alsaciennes », dans le cadre des dispositifs en cours de définition,
- pour des projets structurants et partenariaux de type résidences seniors ou Smart City dans le cadre des nouveaux contrats départementaux.

Par ailleurs, les conseils locaux de l'habitat et de l'attractivité (CLHA) en cours d'installation pourraient offrir un cadre de dialogue partenarial pour la programmation et le suivi des

projets d'OPUS 67 et de la SIBAR. A ce titre, ils s'engageraient à participer à la définition des enjeux territoriaux des CLHA puis au développement des projets stratégiques qui auront été identifiés.

Concernant plus particulièrement OPUS 67, pour favoriser la mixité sociale, le bailleur pourrait appliquer un déplafonnement de ressources opposable aux bénéficiaires de logements sociaux sur certaines opérations de son parc social hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, les plafonds ne pouvant être dépassés de plus de 30%, soit au niveau du PLS :

- Lorsque 20% des logements sont vacants depuis au moins 3 mois ;
- Pour des logements situés dans les quartiers classés ZUS ;
- Lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

Une liste précise de 570 logements répondant à ces critères et pouvant bénéficier de la dérogation est jointe en annexe au présent rapport. Cette liste a été soumise pour avis et validée par la Direction Départementale des Territoires (Etat).

La Commission Emploi Insertion et Logement a émis un avis favorable à ces projets de convention d'objectifs le 28 juin 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 :*

- *décide de conclure des conventions d'objectifs avec les bailleurs départementaux OPUS 67 et SIBAR, en vue de la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et du maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;*
- *approuve les termes du projet de convention à conclure avec OPUS 67 relatif à l'objet précité joint à la présente délibération ;*
- *approuve les termes du projet de convention à conclure avec la SIBAR relatif à l'objet précité joint à la présente délibération ;*
- *autorise son président à signer ces conventions et l'ensemble des actes éventuellement subséquents ;*
- *décide d'approuver les termes du projet de convention à conclure pour la période 2018-2019, entre le Département et Opus 67, pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, et notamment la liste de 570 logements, jointe en annexe à la présente délibération et présentée par OPUS 67, pouvant bénéficier d'une dérogation concernant les plafonds de ressources ;*

*- décide d'approuver les termes du projet de convention à conclure pour la période 2018-2019, entre le Département et la SIBAR, pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;*

*- autorise son président à signer ces conventions, dont les projets sont joints en annexe.*

Strasbourg, le 21/09/18

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY