

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

**PDH - Modalités d'application des dispositifs  
volontaristes en faveur du pouvoir d'achat des Bas-  
Rhinois**

*CP/2020/131*

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

L520 - Service Développement du logement social

Résumé :

Par sa délibération n°CD/2019/131 en date du 9 décembre 2019, le Conseil Départemental a décidé de renforcer son dispositif volontariste d'aides à l'habitat, afin de soutenir le pouvoir d'achat des Bas-Rhinois, et a donné délégation à la Commission Permanente pour préciser, au besoin, les modalités pratiques d'application de ces nouvelles aides.

Il est donc proposé à la Commission Permanente de décider de modalités d'application complémentaires à celles fixées par la délibération du 9 décembre 2019 pour les trois dispositifs créés ou complétés. Ces modalités sont reprises dans les trois fiches descriptives annexées au présent rapport.

Alors même que le logement est le premier poste de dépenses des ménages bas-rhinois les plus fragiles, ce nouveau dispositif d'aides s'inscrit dans l'engagement fort du Département dans la lutte contre la pauvreté et en faveur de l'autonomie des personnes âgées et handicapées. En s'appuyant notamment sur des réductions de loyers accordées en contrepartie des subventions départementales, il vient soutenir la production de logements sociaux accessibles et abordables financièrement.

Le Conseil Départemental a décidé, par sa délibération du 9 décembre 2019 n°CD/2019/131, de la mise en place de trois nouvelles mesures volontaristes en faveur de l'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et de la production de logements à loyer abordable.

Ont ainsi été décidées :

- l'augmentation de l'aide financière aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements existants et la création de logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap, dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de soutenir la qualité de vie des personnes en perte d'autonomie (enveloppe estimée à 1,35 M€ d'engagements pour les opérations prévues dans le cadre du NPNRU 2019-2024) ;

- la mise en place d'une aide exceptionnelle en investissement, en échange d'une minoration de loyer, pour les logements de type Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) créés dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU de l'Eurométropole de

Strasbourg, avec une prime pour les grands logements familiaux (enveloppe estimée à 10,63 M€);

- et l'augmentation de l'aide financière départementale pour la création de logements sociaux PLAI sur le territoire de délégation du Département, avec une prime pour les grands logements en échange d'une minoration de loyer (enveloppe estimée à 2,5 M€ sur 2020-2024), afin de permettre aux plus fragiles d'accéder à un logement.

Ces mesures, dont le coût total peut ainsi être estimé à 14,480 M€ sur la période 2020-2024, constituent le volet habitat public de la contribution du Département au Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et viennent compléter le dispositif d'aides volontaristes du Département, institué dans le cadre de la Stratégie départementale de l'Habitat.

Le Conseil Départemental a également délégué à la Commission Permanente le soin de préciser, au besoin, les modalités d'application de ces mesures afin de garantir leur efficacité.

Suite à une concertation avec les acteurs du NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et particulièrement les bailleurs sociaux, il est proposé de compléter les dispositifs d'aide adoptés en décembre 2019 sur 2 aspects principalement :

- l'instauration de l'obligation pour les bailleurs de produire annuellement un état récapitulatif certifié des loyers minorés, afin de permettre leur suivi dans le temps et de garantir l'efficacité de l'aide départementale, tout en répondant aux obligations en matière de protection des données personnelles. Cette obligation concerne les logements à loyer minorés reconstitués dans le cadre du NPNRU ainsi que les logements familiaux (T5 et +) créés, sur le territoire hors EMS ;
- l'obligation de respecter une proportion de petits logements (T1 et T2) à loyer minoré inférieur à 50% de l'ensemble des logements à loyer minoré, afin de garantir que la minoration de loyers bénéficie également aux locataires de logements plus grands, tout en laissant le bailleur social libre de choisir le nombre de logements par opération bénéficiant de cette minoration, dans un souci de mixité de peuplement.

Ces deux mesures permettraient de garantir les effets des attendus en faveur du pouvoir d'achat des Bas-Rhinois tout en répondant aux impératifs de gestion des bailleurs sociaux.

Par ailleurs, il est proposé que les aides en faveur de l'adaptation des logements situés en quartiers NPNRU, fixées par la délibération du 9 décembre 2019, puissent être versées sans attendre la conclusion de la convention du NPNRU de l'EMS, dans un souci de réponse rapide aux besoins des habitants en perte d'autonomie de ces quartiers.

Ces dispositions viendraient compléter celles déjà présentes dans les fiches dispositifs, conformément aux projets de fiches jointes en annexe au présent rapport.

Il est donc proposé à la Commission Permanente d'approuver les modalités d'application complémentaires suivantes pour les aides volontaristes à l'habitat modifiées par la délibération CD/2019/131 :

- le versement des aides en faveur de l'adaptation des logements situés en quartiers NPNRU sans attendre la conclusion de la convention du NPNRU de l'Eurométropole de

Strasbourg (EMS),

- l'obligation de transmission par les bailleurs d'un état annuel des loyers des logements ayant bénéficié d'une aide à minoration pendant les 17 années suivant la mise en service des logements, afin de permettre le contrôle de l'effectivité de la minoration (obligation s'appliquant aux deux cas de minoration de loyers : logements reconstitués dans le cadre du NPNRU ou grands logements familiaux créés hors territoire de l'EMS),
- l'obligation de respecter une proportion, par opération, de logements de type T1 et T2 bénéficiant de la minoration de loyer inférieure à 50% du total du nombre de logements à loyers minorés.

Ces propositions ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Emploi, Insertion et Logement, lors de sa réunion du 12 mars 2020.

Le présent dispositif se fonde sur l'article L.312-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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, approuve les modalités d'application complémentaires suivantes pour les aides volontaristes à l'habitat modifiées par la délibération n° CD/2019/131 :*

- *le versement des aides en faveur de l'adaptation des logements situés en quartiers NPNRU, fixées par délibération du 9 décembre 2019, dans un souci de réponse rapide aux besoins des habitants en perte d'autonomie,*
- *l'obligation de transmission, par les bailleurs, d'un état annuel des loyers des logements ayant bénéficié d'une aide à minoration pendant les 17 années suivant la mise en service des logements, afin de permettre le contrôle de l'effectivité de la minoration (obligation s'appliquant aux deux cas de minoration de loyers : logements reconstitués dans le cadre du NPNRU ou grands logements familiaux créés hors territoire de l'EMS),*
- *l'obligation de respecter une proportion, par opération, de logements de type T1 et T2 bénéficiant de la minoration de loyer inférieure à 50% du total du nombre de logements à loyers minorés.*

Strasbourg, le 30/04/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY