

1323 - Construction de logements sociaux

**Premiers avenants annuels 2011 aux conventions
de délégation des aides à la pierre de l'Etat
- Règles d'attribution des subventions aux
logements aidés pour l'année 2011 au titre
de la délégation des aides à la pierre -
Détermination des plafonds de loyers PLS privés**

Rapport n° CP/2011/227

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption des premiers avenants annuels 2011, d'une part, à la convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation signée le 30 janvier 2006 et, d'autre part, à la convention de gestion des aides de l'ANAH à l'habitat privé également signée le 30 janvier 2006.

Ce rapport indique également le montant des forfaits de subvention au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour l'année 2011 ainsi que les plafonds de loyer des prêt locatifs sociaux (PLS) privés.

Lors de sa réunion du 14 mars 2005, le Conseil Général a décidé de solliciter 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 ».

Cette délégation de compétence au profit du Département s'exerce **pendant 6 ans, à partir du 1er janvier 2006, sur tout le territoire départemental en dehors du périmètre de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS).**

A ce titre, le Président du Conseil général a signé, le 30 janvier 2006, conjointement avec le Préfet et le délégué local de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) les conventions suivantes :

- la convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé ente le Conseil Général du Bas-Rhin et l'agence nationale de l'habitat.

Le Conseil Général a donné délégation à la commission permanente pour examiner et adopter les avenants à ces conventions.

1. Adoption des premiers avenants 2011 aux conventions de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH

Le comité régional de l'habitat a réparti, lors de sa réunion du 11 février, les enveloppes financières proposées aux collectivités au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH.

Dans ce cadre, comme chaque année, deux avenants annuels 2011 vous sont proposés afin de déterminer les autorisations d'engagements délégués par l'Etat et l'ANAH.

1.1 Objectifs 2011 pour le territoire départemental hors CUS

Depuis 2006, date de la délégation des aides à la pierre, le Département s'est engagé avec force pour le développement d'une offre de logements à loyer encadré, tant dans le parc HLM que dans le parc privé avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat).

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2011 sont les suivants :

* parc HLM

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **724 logements locatifs sociaux**, fixé en fonction des orientations retenues par le CRH et de la pré-programmation 2011, soit

- 128 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)

- 318 logements PLUS (prêt locatif à usage social)

- 278 logements PLS (prêt locatif social), comprenant 178 PLS/établissements et bailleurs sociaux et 100 PLS investisseurs privés.

Les objectifs proposés en 2011 par l'Etat sont inférieurs aux orientations quantitatives retenues dans le cadre du plan départemental de l'habitat (PDH) sur lequel est basée la politique départementale de l'habitat. Cependant, il sera possible de solliciter en cours d'année des agréments supplémentaires en PLS comme cela avait été le cas en 2010. Pour mémoire, les objectifs 2010 de l'Etat étaient à 850 pour un volume de logements finalement agréés par le Département à hauteur de 930 logements.

* requalification du parc privé ancien

a) le traitement de 96 logements indignes, notamment en sortie d'insalubrité, de péril, de risque plomb (54 propriétaires bailleurs-PB en sortie d'habitat insalubre-HI + 42 propriétaires occupants-PO HI)

b) le traitement de 67 logements très dégradés (56 PB HI + 11 PO HI),

c) le traitement de 38 logements de propriétaires bailleurs (hors habitat indigne et très dégradé),

d) le traitement de 315 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique (250) ou de l'aide pour l'autonomie de la personne (65), hors habitat indigne et très dégradé,

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'ANAH). Parmi ces logements, il est prévu pour 2011 de conventionner 130 logements à loyer social et 18 logements à loyer très social.

1.2 Droits à engagements délégués

* parc HLM

Pour 2011, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 1 381 595 euros pour le logement locatif social.

* requalification du parc privé ancien

Pour 2011, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 3 983 722 euros pour l'habitat privé (ANAH), comprenant une réserve de 20% pré-affectée au délégataire.

2. Actualisation des principes de subvention au parc HLM dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour l'année 2011

Au vu de la dotation déléguée par l'Etat et de l'établissement des forfaits de financement de logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) en fonction des zones A, B1 et B2 tel que prévu par l'Etat (le territoire du Département étant quasi-exclusivement couvert en zone B2 non tendue), il vous est proposé d'actualiser les règles à appliquer de la manière suivante :

- Pour le financement des PLUS en acquisition-amélioration (AA), en construction neuve (CN) et en construction démolition, le montant forfaitaire est de 600 € par logement.
- Pour le financement des PLAI en AA et en CN, le montant forfaitaire est de 8 000 € par logement.

Par ailleurs, les dossiers de demande de subvention pour la démolition de logements sociaux ne sont pas prioritaires en 2011.

3. Actualisation des montants plafonds pour les prêts locatifs sociaux (PLS) privés

La circulaire du 8 février 2011 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit la revalorisation de certains loyers plafonds des logements dits « ordinaires » financés en PLS. Pour rappel, les logements ordinaires, contrairement aux logements foyers (résidences sociales, logements foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées...) sont destinés à être occupés par tout ménage remplissant les conditions d'attribution du logement social.

Pour une meilleure prise en compte du niveau de tension du marché locatif, cette revalorisation est réalisée sur la base du zonage correspondant au zonage De Robien (arrêté du 29 avril 2009 pris pour l'application des articles 2 terdiciés B et 2 terdiciés C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones). Ainsi, pour les conventions signées depuis le 1er juillet 2009, le loyer plafond des PLS ordinaires est fixé sur la base d'un zonage B1, B2 ou C au lieu du zonage 3 relevant de la réglementation HLM.

La circulaire des loyers du 8 février 2011 rappelle ces règles de zonages, et indique que les valeurs ainsi définies « constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Elles doivent être fixées en tenant compte de la solvabilité des locataires ».

C'est pourquoi, il vous est proposé d'actualiser les loyers 2011 en fonction de l'Indice de Référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de 2010 comme cela se pratique pour les autres financements HLM (PLUS ou PLAI) soit le loyer applicable en 2010 majoré de + 0.57 %.

Les loyers PLS privés dont le calcul résulte du produit des loyers de zone (B1, B2, ou C) fixé par la circulaire des loyers par le coefficient de structure lié au logement seront plafonnés aux montants suivants :

- Zone B1 : 8,26 €,
- Zone B2 : 8,00 €,
- Zone C : 8,00 €.

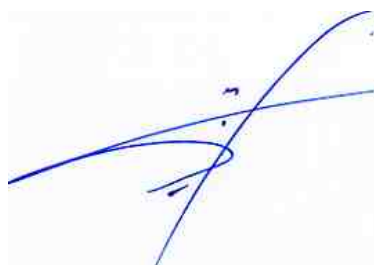
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- *approuve l'avenant pour l'année 2011 n° 1 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat.*
- *approuve l'avenant n° 1 pour l'année 2011 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé.*
- *autorise le Président du Conseil Général à les signer ainsi que tout avenant intervenant en cours d'année et destiné à actualiser éventuellement les enveloppes financières déléguées par l'Etat ou les modalités d'octroi des aides conformément aux articles R.331-15-1, R. 331-24-1, R. 381-8, R. 441-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.*
- *adopte le montant des forfaits de subvention au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour l'année 2011, pour les dossiers déposés à partir du 1er avril 2011 :*
 - * pour le prêt locatif à usage social : 600 €*
 - * pour le prêt locatif aidé d'intégration : 8 000 €*
 - * pour la PALULOS communale : 6 000 €*
- *indique que les subventions à la démolition des logements sociaux ne sont pas prioritaires en 2011*
- *décide de définir, pour les conventions signées après le 1er janvier 2011, les loyers plafonds mensuels effectifs des prêts locatifs sociaux (PLS) privés, c'est à dire les loyers réglementaires, dits de Lm zone, multipliés par le coefficient de structure lié au logement, le résultat de ce calcul sera plafonné sur la base suivante :*
 - * en zone B1 : 8,26 €/m² de surface utile*
 - * en zone B2 : 8,00 €/m² de surface utile*
 - * en zone C : 8,00 €/m² de surface utile.*

Strasbourg, le 22/02/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL