



Commission des équipements
et de l'aménagement durable

1323 - Construction de logements sociaux

Aide départementale à la création
de logements locatifs sociaux

Rapport n° CP/2011/296

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'aides financières présentées par OPUS 67, CUS HABITAT, HABITAT DES SALARIES D'ALSACE, PERSPECTIVES HABITAT et HABITATION MODERNE dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et du dispositif départemental d'aide à la création de logements locatifs très sociaux.

A ce titre, 10 dossiers relatifs à des opérations financées en prêts locatifs à usage social (PLUS) et en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont présentés dans les annexes au rapport.

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 ».

Le 30 janvier 2006, le Président du Conseil Général a signé avec le Préfet et le délégué local de l'agence nationale de l'habitat (l'ANAH) une convention de délégation, pour 6 ans, des aides à la pierre, sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg, avec effet rétroactif au 1er janvier 2006.

Les modalités d'intervention du Département sont les suivantes :

Au titre de la délégation des aides à la pierre

Cette convention prévoit la modulation d'octroi des aide à la pierre de l'Etat pour la production de logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAII (prêt locatif aidé d'intégration) de la manière suivante :

Financement	Opération	Montant
PLUS - PLUS CD***	AA*-CN**	600 €
PLAI	AA-CN	8 000 €

*AA : acquisition-amélioration

**CN : construction neuve

*** CD : construction-démolition

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la commission permanente du 22 juin 2007 a autorisé les bailleurs sociaux à dé plafonner le loyer PLUS ou PLAII dans

le cadre d'une certification HPE, THPE ou BBC dans la construction neuve et l'acquisition-amélioration pour les opérations hors CUS. Dans le cadre de l'accord avec CERQUAL, il vous est proposé d'étendre ce dispositif aux opérations en acquisition-amélioration. Cette disposition est applicable pour les dossiers déposés depuis le 1er janvier 2010.

Au titre de la politique volontariste du Département

Le Conseil Général soutient, en complément des aides de l'Etat, la création de logements locatifs sociaux en accordant aux bailleurs sociaux et organismes œuvrant dans le domaine du logement les subventions suivantes :

Sur le territoire départemental hors CUS :

Lors de sa réunion des 26 octobre 2009 et 25 octobre 2010, le Conseil Général a mis en place sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg une nouvelle politique départementale sur la base de forfaits de subvention suivants :

Financement	Opération	Montant
PLUS CN – PLUS CD	-5 logements	1 700 €
	de 5 à 11 logements	1 200 €
	de 12 à 24 logements	750 €
	+ 24 logements	500 €
	Si résidence sénior	4% du PR*, subvention plafonnée à 5 000 €
	Si résidence junior	24% du PR, subvention plafonnée à 5 000 €
PLUS AA	-5 logements	2 600 €
	de 5 à 11 logements	2 100 €
	de 12 à 24 logements	1 600 €
	+ 24 logements	1 100 €
	Si résidence sénior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
	Si résidence junior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
PLAI CN PLAI AA		3 500 €
		4 500 €
	Si résidence sénior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
	Si résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
PLAI Mous Départementale		18 000 €

*PR : prix de revient

Le plafond de subvention pour les résidences junior et sénior est revalorisé de 500 € complémentaires si la résidence comporte des locaux collectifs résidentiels.

L'ensemble de ces aides (subventions départementales et subventions au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat) sont attribuées sous réserve d'un coût d'acquisition du foncier majoré de 20% maximum par rapport à l'estimation de « France Domaine ».

Lors de la commission plénière du 25 octobre 2010, le Département a mis en place une subvention supplémentaire dénommée « Déblok'Opération » de 2 700 € par logement pour les opérations de 8 logements ou moins sous réserve :

- des conditions obligatoires suivantes :
 - opérations en PLUS et/ou PLAI

- présentant un intérêt au titre de la politique départementale de l'habitat
 - dans la limite de 900 logements annuels en PLUS, PLAI ou PLS
- et de l'une au moins des conditions suivantes :
- le bailleur a mobilisé une part de fonds propres à un niveau au moins égal à la moyenne de l'année précédente (15 % en 2009)
 - le bailleur a mobilisé les fonds d'Action Logement
 - l'opération se réalise dans une commune correspondant au niveau élevé de l'armature urbaine des SCoTs
 - l'opération présente des contraintes environnementales, techniques ou financières particulières ayant un impact fort sur l'équilibre de l'opération.

Ce dispositif permet aux bailleurs HLM d'équilibrer leurs opérations de logements aidés et concerne les dossiers examinés à partir du 1^{er} novembre 2010.

Sur le territoire de la CUS dans le cadre des conventions de renouvellement urbain

Le Conseil Général soutient, en complément des aides de l'Etat, la création de logements locatifs sociaux en accordant aux bailleurs sociaux et organismes œuvrant dans le domaine du logement une subvention de 3 050 par logement pour 30 % des logements d'un programme financé en prêt locatif à usage social (PLUS). Il intervient également à hauteur de 3 050 € par logement ou équivalent-logement pour les opérations financées en PLA d'intégration (PLA-I).

Notre assemblée a, par ailleurs, décidé de porter à 6 100 € par logement la subvention aux programmes financés en PLA d'intégration pour les petites opérations très sociales difficiles à réaliser, comprenant moins de 10 logements d'habitat individuel.

Pour tout PLUS ou PLA-I de type 1, de type 1bis ou de type 2 construit, une subvention de 2 000 € est versée en plus de la subvention de droit commun octroyée par le Département au titre de la construction de logements sociaux. Par ailleurs, une subvention de 4 000 € est versée en plus de la subvention de droit commun pour tout PLUS ou PLA-I de type 5 et plus.

La création d'un logement PLUS ou PLAI directement adapté au handicap, pourra bénéficier d'une subvention maximale de 4 000 € sur le territoire hors CUS ou de 2 300 € sur le territoire CUS.

Lors de sa session plénière du 27 octobre 2008, le Conseil Général a décidé de majorer la subvention versée de 20 % et si l'opération bénéficie d'une certification ou d'un label (HPE, THPE, PROMOTELEC, BBC...) ou présente des caractéristiques techniques comparables (sur la base d'une attestation d'un bureau d'étude technique thermique).

Sur le territoire de la CUS hors ANRU

Lors de sa réunion du 14 décembre 2009, notre assemblée a, par ailleurs, décidé de financer à hauteur de :

- 18 000 € par logement MOUS départementale
- 3 200 € par logement en construction neuve – PLAI « ressources »
- 3 500 € par logement en acquisition-amélioration – PLAI « ressources »
- 5 % du coût de revient, aide plafonnée à 5 000 € par logement en résidence junior ou sénior.

Dans le cadre de ces dispositifs, j'ai l'honneur de vous soumettre, sur l'état ci-joint, 10 dossiers représentant une subvention d'un montant total de **110 227 €** pour la création d'un logement locatif social sur le territoire hors CUS et de 61 logements locatif sociaux sur le territoire CUS.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
34016	204-204178-72	171 020,06 €	171 020,06 €	22 059,20 €
34017	204-2042-72	559 475,00 €	527 107,47 €	45 797,00 €

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, décide d'attribuer des subventions d'un montant total de 110 227 € aux bailleurs figurant aux tableaux ci-annexés.

Elle approuve par ailleurs, les conventions-type d'attribution de subvention et de réservation départementale de logements locatifs sociaux ainsi que la convention avec OPUS 67, annexées au rapport.

Elle autorise en outre son président à signer le moment venu les conventions particulières à intervenir sur cette base entre le Département et chacun des bénéficiaires concernés, à savoir CUS HABITAT, HABITAT DES SALARIES D'ALSACE, PERSPECTIVE HABITAT et HABITATION MODERNE.

Enfin, elle approuve également, pour les organismes HLM certifiant d'ores et déjà leurs opérations, le déplafonnement du loyer en contrepartie d'un engagement de respect de la norme de la réglementation thermique (haute performance énergétique-HPE, très haute performance énergétique- THPE ou bâtiment basse consommation-BBC) dans l'ancien pour les opérations hors CUS.

Strasbourg, le 15/04/11

Le Président,

Guy-Dominique KENNEL