

Service Chef de file :

Direction de l'habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport concerne des évolutions techniques des dispositifs de la politique départementale de l'habitat afin de l'adapter aux évolutions règlementaires et à certaines difficultés de montage des opérations de logements.

1. Règles de déplafonnement des loyers plafonds dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat

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.

La convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le territoire départemental hors CUS prévoit la modulation d'octroi de la subvention Etat pour la production de logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (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 déplafonner le loyer PLUS ou PLAI dans le cadre d'une certification HPE (haute performance énergétique), THPE (très haute performance énergétique) ou BBC (bâtiment basse-consommation) dans la construction neuve et l'acquisition-amélioration.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de cette disposition, le Département exige une certification avec CERQUAL ou PROMOTELEC.

Cependant au vu du coût de cette démarche et de sa difficulté de mise en œuvre sur de très petites opérations, notamment en acquisition-amélioration, **il vous est proposé d'ouvrir l'alternative suivante à l'obligation de certification CERQUAL ou PROMOTELEC pour obtenir le déplafonnement du loyer plafond.**

Pour obtenir le déplafonnement du loyer plafond, le bailleur devra fournir les éléments suivants :

- Attestation du bureau de contrôle
- L'étude thermique par simulation thermodynamique
- Le résultat des tests d'étanchéité.

Après agrément, la convention APL (aide personnalisée au logement) intégrera le nouveau montant déplafonné. Si les résultats des tests montrent un niveau de performance moindre que celle annoncée, un avenant à la convention APL viendra rétablir le montant initial du loyer plafond.

Si des dispositifs expérimentaux venaient à être mis en place par le bailleur HLM, un examen au cas par cas serait établi sur la base du suivi des charges effectives, le cas échéant en conventionnant avec le bailleur un coût global plafond (loyer + charges).

Cette évolution du dispositif départemental s'appliquera pour les dossiers examinés à partir du 1^{er} juillet prochain.

2. Actualisation de la cartographie des zones alpha et bêta dans le département

Dans l'annexe à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat, le Département a défini une cartographie des zones alpha et bêta, permettant de définir des règles spécifiques pour certains dispositifs départementaux.

Il s'agit de la définition des loyers annexes des opérations de logements HLM sur le territoire départemental hors CUS, du développement des prêts locatifs sociaux des investisseurs privés et du montant plafond de subvention dans le cadre du dispositif « Quartier plus 67 ».

Afin de mettre en cohérence les interventions du Département entre le parc HLM et le soutien à la production de logements locatifs privés grâce à l'agence nationale de l'habitat (ANAH), il vous est proposé de retenir une seule carte en assimilant la zone alpha, correspondant aux niveaux de loyer élevé ou moyen, aux zones 1A, 1B, 2A et 2B (voir carte en annexe). La zone bêta correspondant aux zones de loyer moins élevé coïnciderait alors avec les zones 3.

Cette cartographie avait été adoptée le 14 janvier 2011 dans le cadre du programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2011.

L'actualisation du dispositif prend effet pour les dossiers examinés à partir du 1^{er} juillet 2011.

3. Précisions sur l'appel à projet « Quartier plus 67 » 2011

Lors de sa réunion du 25 octobre 2010, le Conseil Général a décidé de lancer un appel à projet « Quartier Plus 67 ». Ce dispositif vise à promouvoir des projets innovants d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, en recherchant le développement d'une offre de logements « accessibles », dans une démarche d'aménagement durable de l'espace.

Dans ce cadre, le Département s'engage à coporter les déficits d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat aidé portées par des collectivités et répondant aux critères du « Quartier Plus 67 » :

- Pour les opérations localisées dans les niveaux « élevés » de l'armature urbaine définis par les SCoTs approuvés :
 - une subvention pour les études de faisabilité, pré-opérationnelles et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50 % du coût HT, plafonnée à 80 000 €/opération,
 - une subvention au maître d'ouvrage de l'opération pour la prise en charge, à hauteur de 50 % du déficit éventuel entre le prix de vente et le coût de revient HT pour la création de logements en PLUS ou PLAI. La subvention est plafonnée à 150 €/m² SHON cédée,
 - une subvention au maître d'ouvrage à hauteur de 9 000 € par logement créé en cas de mise à disposition à des bailleurs sociaux de biens immobiliers déjà bâtis.

- Pour les autres opérations localisées dans les autres niveaux de l'armature urbaine définis par les SCoTs approuvés :
 - une subvention pour les études préalables et pré opérationnelles à hauteur de 50 % du coût HT, plafonnée à 80 000 €/opération,
 - une subvention au maître d'ouvrage de l'opération pour la prise en charge à hauteur de 50 % du déficit éventuel entre le prix de vente et le coût de revient HT pour la création de logements en PLUS ou PLAI. La subvention est plafonnée à 100 €/m² SHON cédée,
 - une subvention au maître d'ouvrage à hauteur de 9 000 € par logement créé en cas de mise à disposition à des bailleurs sociaux de biens immobiliers déjà bâtis.

L'aide du département est plafonnée à hauteur de 500 000 € par opération.

L'appel à projet 2011 prévoit la remise d'un dossier complet au 20 mai 2011. Afin de permettre à toutes les collectivités de se positionner, communes et établissements publics de coopération intercommunale, **il vous est proposé que les dossiers déposés jusqu'au 20 mai 2011 puissent être complétés d'ici le 20 mai 2012.** Il s'agira notamment de préciser les éléments suivants :

- le projet définitif (plans, programme, calendrier)
- les choix retenus pour la mise en œuvre (aménageur, assistance à maîtrise d'ouvrage, partenariats, etc.)
- le volet intergénérationnel
- le bilan prévisionnel de l'opération

Cette information a d'ores et déjà été communiquée aux collectivités ayant répondu à l'appel à projet 2011.

4. Autorisation à la SERS de rentrer au capital de « Strasbourg Mobilités »

Depuis sa création en 1957, la SERS accompagne et met en oeuvre des projets d'urbanisme et de construction dans la région Alsace. Elle développe son savoir-faire en qualité d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de bâtiments et de complexes immobiliers.

Le Département est actionnaire à hauteur de 27.55 % du capital de cette société d'économie mixte.

Lors de sa réunion du 24 mars dernier, la SERS a validé le principe d'une entrée au capital de « Strasbourg Mobilités » à hauteur de 5 % du capital par le transfert par la CTS de 15 actions d'une valeur unitaire de 100 €, soit 1 500 € au total.

« Strasbourg Mobilités » est une SAS (société par actions simplifiée) créée fin 2010 afin de promouvoir le développement d'une politique durable des transports en favorisant l'intermodalité. Il s'agit d'une société commerciale définie par les articles L. 227-1 à L. 227-20, et L. 244-1 à L. 244-4 du code de commerce. Elle constitue une alternative à la société anonyme assortie d'un pacte d'actionnaires.

Elle gère le dispositif « Vélhop », service de location de vélos partagés sur le territoire de Strasbourg.

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales prévoit que : « toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires disposant d'un siège en conseil d'administration ».

Il vous est proposé d'autoriser l'entrée de la SERS au capital de « Strasbourg Mobilités » à hauteur de 5 % du capital par le transfert par la CTS de 15 actions d'une valeur unitaire de 100 €, soit 1 500 € au total.

5. Adaptation du dispositif d'accession sociale à la propriété

Le 13 décembre dernier, le Conseil Général a adopté un dispositif de soutien à l'accession sociale dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +) suite à la disparition au 31/12/2010 du pass-foncier et du PTZ majoré.

Toujours centré sur les primo-accédants, le nouveau dispositif est cependant universel en termes de public bénéficiaire et concerne la construction neuve comme l'achat de biens anciens. Le montant du PTZ est différencié en fonction du zonage (B1, B2 et C), du niveau de ressources (décomposées en 10 catégories) et du niveau de performance énergétique du logement.

Dans le cadre du dispositif **du prêt à taux zéro plus®**, la subvention départementale s'élève à :

- **2 000 €** pour une surface habitable de moins de 70 m²,
- **2 500 €** pour une surface habitable comprise entre 70 m² et 119 m²,
- **3 000 €** pour une surface habitable de plus de 120 m².

Elle est attribuée sous réserve des conditions suivantes :

- ressources imposables inférieures aux plafonds de ressources définis par le dispositif du PTZ + et correspondant aux catégories 1 à 4 (servant de base au calcul du montant du prêt PTZ +) ;
- intervention sur l'ensemble du territoire départemental hors CUS pour des logements individuels et collectifs, neufs ou anciens ;
- plafonnement du coût du projet d'accession selon le plafond de prix de vente du PSLA. Cette disposition s'applique aux dossiers pour lesquels la demande de permis de construire a été faite le lendemain de la date de promulgation de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (soit le 28 mars 2009)
- exigence de l'atteinte d'une certaine performance énergétique (très haute performance énergétique - THPE ou Bâtiment basse consommation - BBC pour les logements neufs ou gain de 25 % pour des logements anciens)
- Plafonnement du projet d'accession à hauteur de 300 000 € TTC.

Le Département apporte une bonification de 500 € si le projet d'accession a lieu dans une commune caractérisée par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté ou approuvé, comme appartenant aux échelons les plus élevés de l'armature urbaine (à ce jour, les communes d'Hochfelden, Brumath, Hoerdt, Marlenheim, Truchtersheim, Erstein, Benfeld, Gerstheim, Rhinau, Obernai, Rosheim, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig, Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Schweighouse sur Moder, Wissembourg, Niederbronn, Reichshoffen, Gundershoffen, Pfaffenhoffen, La Walck, Uberach, Niedermodern et Bitschoffen).

Une seconde bonification à hauteur de 1 000 €, cumulative, est octroyée si le projet d'accession est réalisé sur un site labellisé par le Département « Quartier Plus 67 ».

Si le logement neuf n'est pas qualifié en BBC (neuf ou ancien), une minoration de 1 000 € est réalisée.

Après presque 6 mois, le Département n'a financé qu'un seul dossier. Un examen des freins au développement de ce produit sur le territoire départemental hors CUS montre la nécessité de desserrement des critères d'éligibilité des projets d'accession des ménages.

Un travail est en cours pour définir les critères ayant le plus grand effet levier pour permettre au Département d'accompagner le développement de l'accession sociale comme le prévoit le plan départemental de l'habitat. A cet effet, **il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente pour actualiser les critères d'éligibilité des dossiers des particuliers pour la subvention départementale à l'accession sociale à la propriété.**

6. Adaptation du dispositif de subvention aux résidences sénior, junior et en faveur des personnes en situation d'handicap

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	résidence sénior	4% du PR*, subvention plafonnée à 5 000 €
	résidence junior	24% du PR, subvention plafonnée à 5 000 €
PLUS AA	résidence sénior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
	résidence junior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
PLAI CN ou AA	résidence sénior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
	résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €

*PR : prix de revient

PLUS : prêt locatif à usage social

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.

CN : construction neuve

AA : acquisition amélioration

Les modalités de financement des logements autonomes réalisés en faveur des personnes en situation d'handicap sont assimilées à celle de la résidence sénior.

Cette orientation en faveur de la production de logements autonomes pour les jeunes, les personnes en situation d'handicap et les séniors s'applique aujourd'hui pour les opérations de création de logements aidés.

Or, des opérations de logements HLM existantes peuvent aujourd'hui répondre aux besoins de certains territoires pour des jeunes, des personnes âgées ou des personnes en situation d'handicap sans nécessairement avoir recours à une nouvelle réalisation. Par ailleurs, ces logements HLM peuvent connaître une sous-occupation, voire une vacance parce qu'ils nécessitent une réhabilitation ou une restructuration. Tel est, par exemple, le cas d'un immeuble d'OPUS 67 à Diemeringen qui pourrait répondre aux besoins en logement autonomes de personnes travaillant en ESAT. Mais les 7 logements d'OPUS 67 ne sont pas adaptés à cette occupation en petits logements et nécessitent une restructuration du bâti. En l'état du dispositif du Département, il ne serait pas possible de financer cette opération.

C'est pourquoi, il vous est proposé d'appliquer cette modalité de financement pour les opérations de logements HLM déjà existantes, sous réserve de la formalisation d'une convention entre le Département, le bailleur HLM et le gestionnaire des logements concernés.

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

Sur proposition de la Commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général décide :

- d'actualiser les modalités opérationnelles du déplafonnement du loyer plafond au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat. En alternative à la certification octroyée par CERQUAL ou PROMOTELEC, le Département pourra octroyer le bénéfice de ce dispositif sous réserve que le bailleur fournisse les éléments suivants :

- Attestation du bureau de contrôle*
- Etude thermique par simulation thermodynamique*
- Résultat des tests d'étanchéité.*

Si des dispositifs expérimentaux venaient à être mis en place par le bailleur HLM, un examen au cas par cas serait établi sur la base du suivi des charges effectives, le cas échéant en conventionnant avec le bailleur sur un coût global plafond (loyer + charges).

- d'actualiser la carte du zonage alpha et bêta, applicable pour certains dispositifs départementaux (définition des loyers annexes, accès au prêt locatif social pour les investisseurs privés, montant de subvention du quartier plus 67), en assimilant à la zone alpha les zones 1A, 1B, 2A et 2B des niveaux de loyers dans le parc privé défini par le programme d'action d'amélioration de l'habitat privé. La zone bêta correspondra à la zone 3.

L'ensemble de ces évolutions du dispositif départemental s'appliquera pour les dossiers examinés à partir du 1er juillet 2011.

- de préciser le calendrier de remise des candidatures dans le cadre de l'appel à projets "Quartier plus 67" : les dossiers déposés jusqu'au 20 mai 2011 pourront être complétés d'ici le 20 mai 2012. Il s'agit notamment de préciser les éléments suivants :

- *le projet définitif (plans, programme, calendrier) ;*
- *les choix retenus pour la mise en œuvre (aménageur, assistance à maîtrise d'ouvrage, partenariats, etc.) ;*
- *le volet intergénérationnel ;*
- *le bilan prévisionnel de l'opération*

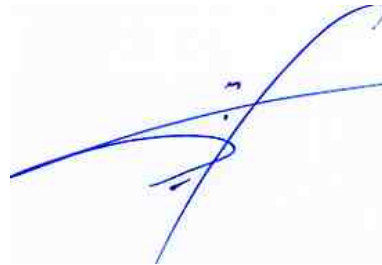
- d'autoriser l'entrée de la SERS au capital de « Strasbourg Mobilités » à hauteur de 5 % du capital par le transfert par la CTS de 15 actions d'une valeur unitaire de 100 €, soit 1 500 € au total

- de donner délégation à la commission permanente pour actualiser les critères d'éligibilité des dossiers des candidats à l'accession à la propriété dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +)

- d'appliquer les modalités de financement des résidences neuves senior, junior ou de personnes en situation de handicap dans des opérations de logements HLM déjà existantes, sous réserve de la formalisation d'une convention entre le Département, le bailleur HLM et le gestionnaire des logements concernés.

Strasbourg, le 30/05/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL