

132 - Aide à la pierre

Propositions financières Budget Primitif 2012

Rapport n° CG/2011/87

Résumé :

Les actions volontaristes, développées depuis de longues années dans le domaine de l'habitat par le Département, ont été amplifiées depuis le 1er janvier 2006 avec la mise en oeuvre de la loi du 13 août 2004. En effet, le Conseil Général a obtenu du préfet la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg.

Le présent rapport retrace les différents modes d'actions relatifs à la politique départementale dans le domaine des aides à la pierre, conformément aux orientations du plan départemental de l'habitat et de la nouvelle politique départementale de l'habitat adoptés lors de la réunion plénière du 26 octobre 2009. Les crédits qui s'y rapportent tiennent compte de la délégation de crédits de l'Etat et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), des engagements au titre des conventions de renouvellement urbain et de la mise en oeuvre progressive des contrats de territoire.

Les aides départementales à la pierre constituent également un atout pour les opérateurs économiques du secteur du bâtiment qui soutient l'emploi local.

Il est proposé pour 2012 de poursuivre nos efforts volontaristes en faveur du logement, assumant ainsi notre rôle de chef de file de la politique de l'habitat sur le territoire départemental (hors communauté urbaine de Strasbourg) et d'interlocuteur de référence des communes, des intercommunalités, des opérateurs de l'habitat (promoteurs, bailleurs HLM, associations et aménageurs) et des particuliers.

Il vous est donc proposé de voter de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 16.4 M€ (17,9 M€ en 2011) pour un montant total de crédits de paiements pour 2012 s'élevant à 15 792 994 € (14 300 000 € en 2011). Les recettes attendues de l'Etat et de l'ANAH pourraient s'élever à 4,2 M€.

Ventilation des propositions de crédits par Pôles et Directions

Libellé Pôle	Libellé Direction	Projet Budget Primitif 2012
PAT	Direction de l'Habitat	15 792 994,00 €
	TOTAL	15 792 994,00 €

1321 - Intervention sur le foncier

Crédits de paiement B.P. 2012 : 1 200 000 €

Crédits de paiement B.P. 2011 : 1 500 000 €

Le département du Bas-Rhin est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé.

Le plan départemental de l'habitat (PDH), approuvé le 26 octobre 2010 par le Conseil Général, confirme l'enjeu de faire émerger une offre foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique. En 2011, en plus des trois opérations potentiellement éligibles au dispositif « **Quartier Plus 67** », 7 nouveaux sites ont été labélisés afin de permettre la constitution d'une offre foncière abordable pour les opérateurs HLM avec des terrains aménagés à un prix, soit de 100 soit de 150 €/m² SHON (surface hors oeuvre nette).

Conformément aux orientations de la démarche REVPOL, le soutien aux Quartier Plus 67 doit se déployer sur la période 2011 à 2015, en sachant que l'engagement financier du Département les premières années sera faible.

Parallèlement, afin de favoriser la production de logements sociaux sur du bâti existant ou des tenements fonciers, le Conseil Général a décidé depuis 1993 d'aider les communes ou EPCI situés en dehors de la première couronne de la CUS en subventionnant la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique, ou la vente à prix réduit, de terrains ou de bâtiments communaux, en faveur de bailleurs sociaux en vue de la réalisation de tels logements.

Le soutien aux mises à disposition de biens fonciers ou immobiliers communaux correspond à une enveloppe prévisionnelle de 1 200 000 €, au vu du dispositif actualisé le 25 octobre dernier et de la montée en puissance progressive des « Quartier Plus 67 ».

1322 – Restructuration et réhabilitation de logements sociaux

Autorisations de programme 2012 : 2 600 000 €

Crédits de paiement B.P. 2012 : 3 000 000 €

Crédits de paiement B.P. 2011 : 3 100 000 €

L'effort du Département en matière d'aide au développement du logement locatif social ne se concentre pas exclusivement sur la construction mais porte aussi sur la réhabilitation des bâtiments.

Jusque dans les années 1990, le parc social de l'ensemble du département et en particulier de la CUS se caractérisait par une grande vétusté. Afin d'aider les bailleurs sociaux à remettre en état leur patrimoine et à l'adapter aux besoins des ménages locataires, le Conseil Général a décidé de subventionner les opérations de réhabilitation lourde sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit désormais, en cohérence avec le Grenelle de l'Environnement, d'accompagner la réhabilitation énergétique du parc HLM. Dans ce cadre, nous avons adopté le 26 octobre 2009 un dispositif de soutien à la réhabilitation en mettant en place une éco conditionnalité à hauteur de 150 kWh d'énergie primaire par m² et par an, et en apportant un « coup de pouce » aux bailleurs allant plus loin que la réglementation thermique 2005. La subvention départementale s'élève ainsi à 10 % du coût total des travaux de réhabilitation, plafonnée à 1 300 € par logement. Cette subvention est complétée du dispositif "coup de pouce énergétique" lorsque les travaux permettent d'atteindre une performance énergétique comprise entre 130 et 104 kWh d'énergie primaire/m²/an, sous la forme d'une subvention supplémentaire à hauteur de 15 % du surcoût généré et plafonnée à 1 000 €/logt. Si la

performance énergétique est inférieure à 104 kWh d'énergie primaire/m²/an, la subvention supplémentaire à hauteur de 15 % du surcoût généré est plafonnée à 2 000 €/logt. L'utilisation de ce dispositif sera renforcée dans le cadre de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat dont les principes vous sont soumis à cette même réunion du Conseil Général.

Par ailleurs, le Département s'est engagé dans le cadre des conventions de renouvellement urbain à subventionner des opérations de réhabilitation et de résidentialisation, dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg ainsi que pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim. Lors de sa réunion du 14 décembre 2009, le Conseil Général a retenu le principe d'une « fongibilité » des engagements du Département dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain. Ainsi, certaines opérations en dehors de la famille « habitat » qui viendraient à être abandonnées pourraient voir le montant de subvention afférent transféré sur des opérations habitat, dans le cadre du respect de l'engagement total initial du Département et des règles de subventions confirmées le 14 décembre 2009.

Pour 2012, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 3 000 000 € contre 3 100 000 € en 2011. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2012 et sur les opérations engagées en 2011, 2010 et 2009. Pour mémoire, une opération de réhabilitation ou de résidentialisation est généralement soldée en 4 à 5 ans.

L'autorisation de programme 2012 prévue pour ce mode d'action s'élève à 2.6 M€, correspondant aux opérations de réhabilitation dont l'engagement est réaliste en 2012.

1323 – Construction de logements sociaux

Autorisation de programme 2012 : 5 500 000 €

Crédits de paiement B.P. 2012 : 5 000 000 €

Crédits de paiement B.P. 2011 : 5 200 000 €

Le Département conduit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et sur son budget propre une politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux en subventionnant les opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire départemental.

La démarche REVPOL a confirmé le souhait d'un engagement fort du Département en la matière en réaffirmant sa volonté de continuer à assumer la délégation des aides à la pierre de l'Etat au-delà du 31 décembre 2011.

Ce mode d'action concerne la réalisation de logements sur le territoire départemental hors CUS sur la base d'un objectif de **construction de 900 logements sociaux par an** mais également **l'accompagnement de la production de logements** sur le territoire de la CUS, ainsi que la reconstitution de l'offre nouvelle sur le territoire de la CUS en remplacement des logements démolis dans le cadre des **conventions de renouvellement urbain**.

Ce soutien massif à la production de logements sociaux permettra au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors CUS et d'accompagner la mise en oeuvre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées sur le territoire de la CUS. Un accroissement de l'offre à loyer abordable répond pleinement aux enjeux identifiés dans le cadre du plan départemental de l'habitat.

Certaines communes disposent de bâtiments (presbytère, logement d'instituteur déclassé, etc.) qui ont perdu leur vocation première. Afin de maintenir en état leur patrimoine et leur population sur place, elles transforment ces bâtiments en logements locatifs sociaux dont elles assurent elles-mêmes la gestion et peuvent alors bénéficier d'une subvention

départementale calculée au taux modulé appliqué au coût HT de l'opération et plafonnée à 10 000 € par logement.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 25 octobre 2010, le Département a mis en place un nouveau dispositif de soutien fort aux opérations de construction de logements locatifs aidés : subvention aux prêts locatifs à usage social (PLUS) et aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) afin de favoriser le développement de logements dans de plus petites opérations et dans le bâti existant.

Pour 2012, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 5 M€ (5,2 M€ en 2011 et 2,15 M€ en 2010).

Il est rappelé par ailleurs, qu'en application de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, le Président du Conseil Général prononce l'agrément des prêts locatifs sociaux (PLS) dans la limite des agréments PLS autorisés par l'Etat dans le cadre de l'avenant n°3 pour l'année 2011 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017.

1324 – Rénovation et accroissement du parc privé

Autorisation de programme 2012 réhabilitation du parc privé : 6 800 000 €

Autorisation de programme 2012 accession sociale : 1 000 000 €

Crédits de paiement B.P. 2012 : 6 000 000 €

Crédits de paiement B.P. 2011 : 4 000 000 €

Le Département soutient la rénovation de logements des propriétaires occupants, et des logements locatifs privés à loyer conventionné, en complément d'une aide de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété.

Lors de sa réunion du 5 septembre 2011, le Département a actualisé son dispositif de soutien au « **PTZ +** ». L'autorisation de programme de 2012 pour le soutien à l'accession sociale reste à hauteur de 1 M€ comme en 2011. L'expérience acquise dans la mise en oeuvre du Pass-Foncier[®] a montré une appropriation très progressive du dispositif par les professionnels immobiliers comme bancaires puis par les particuliers.

S'agissant de la **réhabilitation du parc privé**, cette action concerne à la fois les crédits délégués de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) et la politique volontariste du Département. En effet le Département gère en régie des dossiers de l'ANAH conformément à la convention dite de type 3 adoptée en octobre 2008. Une autorisation de programme pour 2012 a été créée à hauteur de 6,8 M€.

Conformément à la politique générale de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) et en conformité avec les orientations retenues dans le cadre de la préparation de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017, il s'agit d'accélérer l'amélioration, notamment énergétique, du parc résidentiel des propriétaires occupants et de prioriser la sortie d'insalubrité et de non décence des logements pour les propriétaires bailleurs. L'année 2012 voit la mise en oeuvre d'une orientation retenue dans REVPOL concernant l'intégration de la dimension de qualité architecturale et de préservation des spécificités alsaciennes dans l'information délivrée auprès des particuliers. Il vous est d'ailleurs proposé lors de cette même réunion du Conseil Général d'adopter les nouveaux dispositifs d'interventions sur l'habitat traditionnel bas-rhinois.

Pour 2012, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 6 000 000 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2012 et sur les opérations engagées en 2010 et 2011 (premières années de gestion en autorisation de programme/crédits de paiement, des dossiers relevant de ce mode d'action). Pour mémoire, une opération de réhabilitation du parc privé est généralement soldée en 5 ans tandis qu'une opération d'accession sociale à la propriété est soldée en 4 ans.

1325 – Démolition de logements sociaux

Autorisation de programme 2012 : 500 000 €

Crédits de paiement B.P. 2012 : 592 994 €

Crédits de paiement B.P. 2011 : 500 000 €

L'enjeu du renouvellement urbain va, aujourd'hui, bien au-delà des simples réhabilitations.

Il s'agit de mettre en place une véritable politique de requalification urbaine intégrant toutes les dimensions de l'intervention publique territorialisée (urbanisme, habitat, déplacements, gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux, etc.).

La démolition de logements sociaux et l'intervention sur les espaces extérieurs en lien avec les démolitions, sont l'une des composantes importantes de ces actions.

Le 24 juin 2002, le Conseil Général a décidé de se doter d'un dispositif global d'interventions sur le volet habitat dans les opérations de renouvellement urbain.

Conformément aux conventions pour la rénovation urbaine des quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg, et des Hironnelles à Lingolsheim, plusieurs opérations de démolition sont prévues en 2012.

Pour 2012, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 592 994 € contre 500 000 € en 2011.

Le montant de l'autorisation de programme 2012 (500 000 €) est comparable aux montants engagés et décaissés les années antérieures et correspond au rythme moyen de réalisation des opérations de démolition de logements.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, un montant de recette de 4,2 M€ a été inscrit au budget 2012.

Récapitulatif des montants proposés par modes d'actions :

Code	Libellé Mode d'action	Crédits inscrits au BP précédent	Crédits proposés au BP
1321	Intervention sur le foncier	1 500 000,00 €	1 200 000,00 €
1322	Restructurations et réhabilitation de logements sociaux	3 100 000,00 €	3 000 000,00 €
1323	Construction de logements sociaux	5 200 000,00 €	5 000 000,00 €
1324	Rénovation et accroissement du parc privé	4 000 000,00 €	6 000 000,00 €
1325	Démolition de logements sociaux	500 000,00 €	592 994,00 €

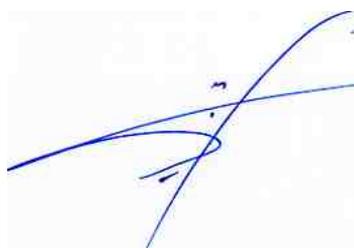
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

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 approuve les dispositions du rapport traduites dans le budget primitif 2012.

Il rappelle, par ailleurs, qu'en application de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, le Président du Conseil Général prononce l'agrément des prêts locatifs sociaux (PLS) dans la limite des agréments PLS autorisés par l'Etat dans le cadre de l'avenant n°3 pour l'année 2011 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017.

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name of the signatory.

Guy-Dominique KENNEL