



Commission des équipements
et de l'aménagement durable

1323 - Construction de logements sociaux

**Agrément pour des prêts locatifs sociaux (PLS) au
titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat**

Rapport n° CP/2012/252

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'agrément signées en 2010 et 2011 par le Président du Conseil Général pour des prêts locatifs sociaux (P.L.S.) dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, suite à la délégation de signature octroyée par le Conseil Général en décembre 2009 et 2010.

Il fixe également les loyers plafonds PLS pour 2012 et précise les règles d'octroi pour les PLS 2012.

Lors de sa réunion plénière 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 pour 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 1^{er} janvier 2006.

La convention pour la délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017 a été adoptée le 9 janvier 2012 par la commission permanente pour un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012.

1 – Information sur les agréments PLS octroyés en 2010 et 2011

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation (convention de délégation des aides à la pierre), son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa de l'article L 301 -3 du code de la construction et de l'habitation.

Pour 2010, par courrier du Préfet en date du 3 décembre 2010, la dotation d'agréments PLS investisseurs a été portée à 156 PLS classiques et 140 PLS privés.

Pour 2011, l'avenant n°2 pour l'année 2011 à la convention de délégation de compétence a fixé un objectif de 150 logements PLS tout type de produit confondu.

A ce titre, j'ai l'honneur de vous informer des agréments octroyés directement par le Président du Conseil Général dans le cadre du 1^{er} alinéa de l'article 1 pour des demandes de prêts locatifs sociaux déposées **pour l'année 2010** par :

- des investisseurs privés correspondant à 139 logements,
- un établissement public correspondant à 70 logements (EHPAD de Pfaffenhoffen)

Pour l'année 2011, le Président du Conseil Général a octroyé les agréments PLS suivants :

- des investisseurs privés correspondant à 50 logements
- des établissements publics correspondant à 52 logements (EHPAD de Bouxwiller (43 chambres) et Erstein (9 chambres))
- des bailleurs sociaux privés correspondant à 19 logements.

Le volume total d'agréments attribués par le Département pour 2010 s'élève à 275 pour 2010 et à 121 logements pour 2011 tous types de PLS confondus.

2 – Loyers PLS 2012

Depuis le 1er juillet 2009, le loyer plafond des PLS ordinaires est fixé sur la base d'un zonage B1, B2 ou C (zonage Scellier) au lieu de la définition de la zone 3 relevant de la réglementation HLM.

La circulaire des loyers parue le 1^{er} février 2012 fixe les loyers maximum dits de zone selon les zones B1, B2 et C. Afin d'être en concordance avec les loyers de 2011, il a été décidé d'appliquer une augmentation de 1 % par rapport aux loyers 2011 soit les loyers plafonds suivants pour 2012 :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS – loyer LM « Zone »	8,33 €	7,98 €	7,42 €
Loyer calculé plafonné à	8,34 €	8,08 €	8,08 €

Lors de la réunion de la commission permanente du 6 juillet 2009, vous avez décidé la limitation des PLS investisseurs à la seule zone alpha (zones de loyers élevé ou modéré), il vous est proposé d'assouplir ce zonage et de l'étendre aux communes où le marché locatif local est tout aussi tendu, après analyse des besoins des marchés locatifs locaux.

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, prend acte des 139 agréments PLS "investisseurs" réalisés en 2010, des 70 logements agréés pour l'EHPAD de Pfaffenhoffen pour l'année 2010, de 50 agréments PLS investisseurs en 2011, 52 logements agréés PLS (EHPAD d'Erstein et de Bouxwiller) et de 19 PLS des bailleurs sociaux pour l'année 2011. Le détail des programmes immobiliers agréés est indiqué dans les tableaux ci-annexés.

Elle décide, par ailleurs, de définir pour les conventions APL conclues après le 1er janvier 2012, les loyers plafonds mensuels effectifs des prêts locatifs sociaux (PLS), c'est-à-dire les loyers plafonds réglementaires dits "de zone", multipliés par le coefficient de structure lié à l'opération et de plafonner ces loyers, sur la base suivante :

** pour la Zone B1, le loyer de zone est plafonné à 8,33 €/m²/mois et le loyer calculé finalement à 8,34 €/m²/mois*

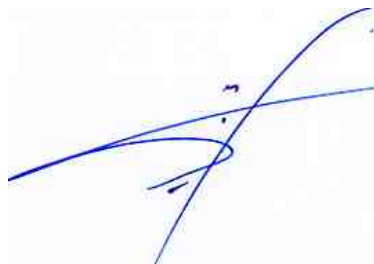
** pour la Zone B2, le loyer de zone est plafonné à 7.98 €/m²/mois et le loyer calculé finalement à 8,08 €/m²/mois*

** pour la Zone C, le loyer de zone est plafonné à 7.42 €/m²/mois et le loyer calculé finalement à 8,08 €/m²/mois.*

Elle arrête, par ailleurs, le principe de laisser ouverte la possibilité d'octroi d'agrément PLS "investisseurs" sur l'ensemble du territoire de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, après analyse des besoins des marchés locatifs locaux et de ne plus les restreindre à la seule zone dite alpha.

Strasbourg, le 16/03/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL