



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1323 - Construction de logements sociaux

Politique départementale sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS)

Rapport n° CG/2012/20

Service Chef de file :

Direction de l'habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport propose une actualisation du dispositif d'intervention du Département sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS) dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise (CTAS) à partir du 15 juillet 2012.

Le Département a ainsi contractualisé avec la CUS sur la période 2009-2014 un engagement de 24 M€ pour l'accompagnement des opérations d'habitat, soit 33 % de plus que les années précédentes. Cette contractualisation porte sur des dossiers prioritaires pour le Département (la rénovation dans les quartiers de renouvellement urbain, le développement du logement locatif très social, via les PLAI-prêts locatifs aidés d'intégration, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap dans le parc privé ou le parc HLM, les résidences senior et les résidences junior). Par ajustement au sein de l'enveloppe du CTAS, notre collectivité a validé le principe d'un abondement de cette dotation à hauteur d'1 M€ sur la période 2012-2014. Cependant, l'enveloppe prévisionnelle, même augmentée, nécessite une priorisation des interventions départementales en coordination avec la CUS.

Au titre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise (CTAS) 2009 - 2014, le Département a contractualisé à hauteur de 24 M€ son intervention en faveur de l'habitat sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Il ne s'agit ici que des seules interventions représentant une dépense en investissement. Par exemple, le cofinancement du bureau d'accès au logement de la Fondation Vincent de Paul à Schiltigheim ou du bureau d'accès au logement de Parenthèse n'est pas comptabilisé au titre du CTAS, tout comme les interventions du fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour des ménages relevant du territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg. En effet, il s'agit de dépenses de fonctionnement.

1. Rappel des modalités d'intervention volontaristes actuelles du Département sur le territoire de la CUS.

En accompagnement de l'adoption du CTAS, le Département avait actualisé le 14 décembre 2009 ses dispositifs d'intervention volontaristes dans le domaine de l'habitat sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg, en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) adopté en novembre 2009 par la Communauté Urbaine de Strasbourg. Ses dispositifs ont été régulièrement actualisés en 2010 et 2011.

Aujourd'hui, le Département intervient sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg de la manière suivante :

1.1 Pour les opérations de logements sociaux

Pour la construction de logements sociaux, il convient de différencier le cas des opérations contractualisées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain de celui des dossiers du reste du territoire de la CUS.

1.1.1 Dans le cadre des conventions de renouvellement urbain à Lingolsheim - les Hironnelles et dans les quartiers strasbourgeois du Neuhof, de la Meinau et de Hautepierre

Le Conseil Général soutient, en complément des aides de l'ANRU (agence nationale de renouvellement urbain), 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.

Pour le PLA-I réalisés dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale départementale, la subvention est portée à 15 000 € sous réserve que le bailleur ait effectivement intégré au plan de financement au moins 15 000 € de ses fonds propres.

La création d'un logement PLUS ou PLA-I directement adapté au handicap, pourra bénéficier d'une subvention de 2 300 €.

Lors de sa réunion du 27 octobre 2008, le Conseil Général a décidé de majorer la subvention versée de 20 % si l'opération bénéficie d'une certification ou d'un label (HPE-haute performance énergétique, THPE- très haute performance énergétique, PROMOTELEC, BBC-bâtiment basse consommation) ou présente des caractéristiques techniques comparables (sur la base d'une attestation d'un bureau d'études technique thermicien).

Pour les opérations de réhabilitation ou de résidentialisation, le Département intervient à hauteur de respectivement 10 % et 20 % de l'assiette subventionnable.

Pour les démolitions, il intervient à hauteur de 25 % sur le quartier du Neuhof et de 20 % sur les autres quartiers pour les coûts directement liés à la démolition. A cette subvention s'ajoute une subvention de 250 € par relogement. Le plafond de l'aide départementale est de 5 000 € par logement.

1.1.2 Sur le territoire de la CUS hors ANRU

Lors de sa réunion du 14 décembre 2009, notre assemblée a, par ailleurs, décidé du soutien à la création de logements sociaux de la manière suivante :

Financement	Opération	Montant
PLUS CN – PLUS CD	Si résidence senior Si résidence junior	2,5% du PR plafonnée à 3 500 € 2,5% du PR plafonnée à 3 500 €
PLUS AA	Si résidence senior Si résidence junior	4 % du PR plafonnée à 4 000 € 4 % du PR plafonnée à 4 000 €
PLAI CN PLAI AA		3 200 € 3 500 €
	Si résidence senior Si résidence junior	5 % du PR plafonnée à 5 000 € 5 % du PR plafonnée à 5 000 €
PLAI Mous Départementale		18 000 €

CN : construction neuve

AA : acquisition amélioration

PR : prix de revient

MOUS : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

1.2 Pour l'adaptation des logements dans le parc privé

Les conditions d'intervention du Conseil Général du Bas-Rhin sont les suivantes :

- En ce qui concerne l'opération : les travaux à réaliser doivent avoir pour objet de conditionner ou faciliter le maintien à domicile de la personne.

Les travaux susceptibles d'être subventionnés concernent les sanitaires (douche, WC...), la suppression de seuils, l'élargissement de portes, l'installation de chauffage central dans un logement déjà occupé (remplacement d'un moyen de chauffage inadapté), la pose de volets électriques, etc.

Les travaux de valorisation du patrimoine, de même que les aides techniques (fauteuils roulants, déambulateurs, matériels et équipements spécifiques, etc.) sont exclus de ce dispositif.

La pertinence des aménagements prévus est appréciée à partir d'un diagnostic préalable et d'un contrôle de conformité après réalisation de l'opération. Ces vérifications sont assurées dans le cadre de la mise en œuvre du suivi-animation du PIG Adapt'Logis 67 et par des équipes spécialisées, sous la coordination de l'unité de fonds de compensation du handicap de la maison départementale des personnes handicapées à laquelle sont associés les services du Conseil Général du Bas-Rhin.

- En ce qui concerne le demandeur : ses ressources ne doivent pas dépasser 120% du plafond des ressources des prêts locatifs à usage social (PLUS). Dans tous les cas, les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des occupants du logement concernant l'avant-dernière année précédant celle de la date de dépôt du dossier.

La subvention s'élève au maximum à 2 300 € soit 25% du coût des travaux plafonné à 9 200 €.

1.3 Pour le développement de l'hébergement d'urgence

L'aide départementale s'élève à 10% du coût des travaux :

- TTC si la maître d'ouvrage est une association agréée, un CCAS (centre communal d'action sociale), un bailleur social
- HT si le maître d'ouvrage est une commune ou un groupement de communes

Les conditions suivantes sont exigées :

- bénéficiaire de l'aide de la CUS pour l'opération au titre de l'hébergement d'urgence.
- à partir de 8 000 € de travaux, obligation d'amélioration de 30% la performance énergétique des locaux d'hébergement d'urgence sur la base des prescriptions de la visite énergétique avant travaux ou avoir réalisé un « bouquet de travaux » éligible à l'éco-prêt à taux zéro.

2. Bilan financier à 3 ans et demi

Après presque 3 ans et demi de mise en œuvre, le Département a engagé **19.05 M€**, selon le détail ci-après :

	Engagements 2009	Engagements 2010	Engagements 2011	Engagements 2012 (jusqu'à la commission permanente de juin 2012)
Résidences senior et junior	0	0	605 900 €	0
Accession sociale (Pass-foncier, PTZ)	295 000 €	377 000 €	Pas d'intervention	Pas d'intervention
Accession PSLA (prêt social de location-accession)	0	0	Pas d'intervention	Pas d'intervention
Renouvellement urbain		1 540 589 €	2 081 674.60 €	1 370 690 €
Adaptation des logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie et PH dans parc social			99 733.35 €	69 511.94 €
PLA-I MOUS départementale			0	0
PLA-I (hors MOUS départementale et hors résidences junior et senior) et PLUS des dossiers déposés antérieurement	6 987 583 €	4 435 511 €	899 047.53 €	0
Adaptation des logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie et PH dans parc privé	54 705 €	72 835 €	37 615.39 €	39 744.90 €
Hébergement d'urgence	0 €	17 150 €	0 €	0 €
Réhabilitation ANAH en logement conventionné social et très social	0 €	69 254 €	Pas d'intervention	Pas d'intervention
TOTAL (k€)	7 337 288 €	6 512 339 €	3 723 970.70 €	1 479 946.80€

Au vu de la consommation très rapide de l'enveloppe et du risque d'arrêt brutal de l'intervention des subventions départementales dès l'atteinte du seuil d'engagement de 24 M€, le Département avait alerté la Communauté Urbaine de Strasbourg par courrier du 13/04/2011. Par mesure de précaution, le Département avait gelé les engagements des dossiers en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) à partir de juillet 2011. Le stock de dossiers recevables au 25 mai 2012 représente une subvention de 799 100 €.

Par ailleurs, deux dossiers spécifiques sont en attente de dépôt : la démolition-reconstruction de la résidence d'ADOMA à Ziegelwasser et la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale, représentant un montant potentiel de subvention départementale de 1.2 M€.

En intégrant les engagements déjà contractualisés au titre des conventions de renouvellement urbain signées, des dossiers de logements très sociaux (PLAI- Prêt locatif aidé d'intégration) « en stock » et des deux opérations programmées indiquées ci-dessus, s'élèvent à 23.09 M€.

Dans le cadre de la réorganisation des engagements financiers du Département au sein du CTAS, un ré abondement d'1 M€ est programmé portant à 2 M€ le solde de mise en œuvre de l'enveloppe habitat du CTAS jusqu'à la fin de l'année 2014.

C'est pourquoi, une priorisation des interventions du Département doit être impérativement organisée pour les dossiers déposés à partir du 15 juillet 2012.

3. Propositions d'évolution du dispositif départemental sur le territoire de la CUS

Il vous est proposé :

- de **confirmer l'intervention en vue de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie tant dans le parc privé que dans le parc HLM**, représentant un engagement d'environ 0.1 M€/an, soit 0.25 M€ sur la période restante du CTAS.
- de **confirmer les engagements** pris au titre des conventions ANRU signées au 01.01.2010 (environ 2.7 M€ à engager)
- de **supprimer l'intervention départementale en accompagnement de la construction, de l'humanisation ou de la réhabilitation de structures d'hébergement d'urgence**, les dispositifs liés à l'humanisation des résidences d'urgence avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) permettant un financement pertinent des travaux dans ces structures
- de **concentrer principalement l'intervention départementale sur les résidences senior, les résidences junior et les résidences en faveur des personnes en situation de handicap**. A cet effet, un **appel à projets conjoint entre la CUS et le Département sera lancé à la fin de l'année 2012 pour ces trois catégories de résidences**. Au cas où à la fin de l'année 2013 puis de l'année 2014, aucun ou peu de dossiers de résidence n'aurait été agréé, la Communauté Urbaine de Strasbourg transmettra au Département une liste d'opérations PLAI présentant des difficultés spécifiques de montage, pour lesquelles l'aide départementale sera sollicitée selon les règles de financement actuelle, dans la limite de l'enveloppe « habitat » restant à engager au titre du CTAS pour chaque année.

Le niveau de subvention des opérations validées dans les appels à projets sera défini en fonction des difficultés de montage de l'opération, dans la limite d'un engagement départemental de 875 000 € par an. Les opérations de résidences de ce type éventuellement agréées antérieurement à cet appel à projets (de juillet 2012 à fin 2012), y seront intégrées.

- de **supprimer l'aide aux PLAI, y compris dans le cadre de la MOUS départementale**, sauf pour les résidences retenues dans les appels à projets conjoints et pour les deux opérations en cours de montage en PLAI (dossier de la démolition-reconstruction de la résidence Ziegelwasser d'ADOMA et la résidence hôtelier à vocation sociale rue de Rothau à Strasbourg).

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 ses modalités d'intervention sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg de la manière suivante :

- confirme l'intervention en vue de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie tant dans le parc privé que dans le parc HLM, selon les modalités du dispositif actuellement en vigueur

- confirme les engagements pris au titre des conventions de renouvellement urbain ANRU signées au 1er janvier 2010

- supprime l'intervention départementale en accompagnement de la construction, de l'humanisation ou de la réhabilitation de structures ou de logements d'hébergement d'urgence

- concentre principalement l'intervention départementale sur les résidences senior, les résidences junior et les résidences en faveur des personnes en situation de handicap, et en retenant le principe de lancer, à cet effet, un appel à projets conjoint avec la communauté urbaine de Strasbourg pour ces trois catégories de résidences

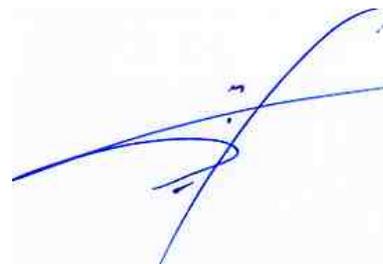
- retient le principe qu'en cas d'absence ou d'un nombre insuffisant par rapport à l'enveloppe programmée de dossiers de ce type de résidence, agréés d'ici fin 2013 et d'ici fin 2014, la communauté urbaine de Strasbourg transmettra au Département une liste d'opérations de logements très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration - PLA-I) présentant des difficultés spécifiques de montage, pour lesquelles l'aide départementale sera sollicitée selon les règles de financement en vigueur en 2012, dans la limite du solde de l'enveloppe "habitat" restant à engager au titre du CTAS (contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise)

- supprime l'aide aux PLA-I, y compris dans le cadre de la maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale départementale, sauf pour les résidences retenues dans les appels à projets conjoints et pour les deux opérations en cours de montage en PLA-I (dossiers de la démolition-reconstruction de la résidence Ziegelwasser d'ADOMA et de la résidence hôtelière à vocation sociale rue de Rothau à Strasbourg).

Ces dispositions sont applicables pour les dossiers déposés à partir du 15 juillet 2012.

Strasbourg, le 31/05/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL