

1323 - Construction de logements sociaux

Aide à la création de logements locatifs sociaux

Rapport n° CP/2012/618

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'aide financière présentées par OPUS 67, le Foyer de la Basse Bruche et la SIIHE 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 sociaux.

A ce titre, 5 dossiers relatifs à des opérations financées en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sont présentés dans l'annexe 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.

Une nouvelle convention de délégation a été signée le 1^{er} juin 2012 pour une nouvelle période de 6 ans pour la délégation des aides à la pierre de l'Etat avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012.

Dans ce cadre, les modalités d'intervention du Département sont les suivantes :

Au titre de la délégation des aides à la pierre

Lors de la session plénière du 26 mars 2012, le Conseil Général a décidé d'appliquer les montants de crédits délégués suivants aux dossiers déposés à partir du 1^{er} avril 2012 :

- PLUS : 0 €
- PLAI : 7 500 €

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 €
	Si résidence sénior	4 500 €
		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.

Lors de sa réunion du 11 décembre 2011, le Conseil Général a décidé de soutenir les bailleurs sociaux dans le cadre de la valorisation du patrimoine traditionnel bas-rhinois pour des logements conventionnés situés dans des communes partenaires.

Les modalités d'intervention du Conseil Général sont les suivantes :

Nature des travaux	Aide de la Commune	Aide du Département	Total si partenariat
Les peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²	4,6€ / m²
Crépissage et la couverture	3,1€ / m ²	3,1€ / m ²	6,2€ / m²
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité	77€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire	77€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité	154€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection	30% des travaux de réfection

La subvention est plafonnée à 3 500 €/logement.

Dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble situé 19, rue du Monseigneur Barth à Boersch, **le Foyer de la Basse Bruche** a sollicité en complément de la subvention pour création de logements sociaux attribuée lors de la CP du 7 décembre 2009, une subvention de **6 769,09 €** relative à la valorisation du patrimoine bas-rhinois.

J'ai l'honneur de vous soumettre, sur l'état ci-joint, les dossiers représentant une subvention d'un montant total de **273 869,09 €** pour la création de **55** logements locatifs sociaux sur le territoire départemental hors CUS.

Les crédits de paiement susceptibles d'être mobilisés en 2012 pour ces opérations s'élèvent à 30 799,09 €.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
35342	204-2041782-72	369 589,76 €	352 009,76 €	24 030,00 €
35343	204-20422-72	1 235 587,50 €	1 092 100,00 €	6 769,09 €

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 273 869,09 € aux bailleurs figurant aux tableaux annexés.

Elle autorise en outre son président à signer le moment venu les conventions particulières à intervenir sur cette base entre le Département et respectivement OPUS 67, le Foyer de la Basse Bruche et la SIIHE.

Strasbourg, le 20/08/12

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