

1323 Construction de logements sociaux

Aide à la création de logements locatifs sociaux

Rapport n° CP/2012/923

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'aide financière présentées par Erstein Habitat, Le Foyer de La Basse Bruche, Opus 67, Habitat de l'Ill, Habitat des Salariés d'Alsace, Batigere et la SIBAR 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 très sociaux.

A ce titre, 16 dossiers relatifs à des opérations financées en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et en Prêt Locatif 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 1^{er} juin 2012, 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 1^{er} janvier 2012. Celle-ci fait suite à la convention de délégation signée le 30 janvier 2006 pour la période 2006-2011.

Les modalités d'intervention du Département sont les suivantes :

Au titre de la délégation des aides à la pierre

Lors de sa réunion 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** (prêt locatif à usage social) : **0 €**
- **PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) : **7 500 €**

Le dossier relatif à l'acquisition-amélioration de 4 logements PLUS présenté par le Foyer de la Basse Bruche ayant été déposé en 2011 mais n'ayant pas pu faire l'objet d'un financement, faute de crédits délégués suffisants en 2011, bénéficiera des aides de l'Etat selon les règles de 2011, à savoir **1 000 €/logement PLUS**.

L'opération d'acquisition-amélioration de 6 logements PLUS à Wangen avait été financée au Foyer de la Basse Bruche en 2011. Le bailleur, compte tenu de sa santé financière et ne pouvant donner suite au projet, a cédé cette opération à OPUS 67. La présente demande relative à cette opération, au bénéfice d'OPUS 67 tient compte des forfaits des crédits délégués de l'Etat attribués en 2011 à savoir **1 000 €/logement PLUS**.

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 sur le territoire départemental hors CUS en accordant aux bailleurs sociaux et organismes œuvrant dans le domaine du logement les subventions suivantes :

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 €
	Si résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
PLAI Mous Départementale		7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
		18 000 €

*PR : prix de revient

CN : construction neuve

CD : construction-démolition

AA : acquisition-Amélioration

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 sa réunion du 25 octobre 2010, le Conseil Général 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.

Par ailleurs, BATIGERE a modifié le projet de résidence juniors à Haguenau déposé en 2011. Ce dossier a fait l'objet d'un examen en commission permanente en date du 09 janvier 2012 pour un montant de 1 853 600 €. Le projet modificatif porte sur une baisse du nombre de logements de sortie au bénéfice d'une augmentation du nombre de logements en résidence juniors, ce qui amène à présenter un dossier complémentaire de 141 000 €.

J'ai l'honneur de vous soumettre, sur l'état ci-joint, un dossier représentant une subvention d'un montant total de **1 062 043 €** pour la création de **122** logements locatifs sociaux sur le territoire hors CUS. En raison de la date tardive d'agrément des dossiers, aucun crédit de paiement ne sera sollicité en 2012 pour ces opérations de construction de logements aidés.

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 1 062 043 € aux bailleurs figurant aux tableaux annexés.

Elle approuve par ailleurs, en application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, les conventions-types d'attribution de subvention et de réservation départementale de logements locatifs sociaux, annexées au rapport.

Elle autorise en outre son Président à signer le moment venu les conventions particulières à intervenir entre le Département et, respectivement, Erstein Habitat, Le Foyer de La Basse Bruche, Opus 67, Habitat de l'III, Habitat des Salariés d'Alsace, Batigère et la SIBAR.

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL