

**1323 Construction de logements sociaux**

**Aide à la création de logements locatifs sociaux  
financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I)**

**Rapport n° CP/2012/924**

**Service gestionnaire :**  
Direction de l'habitat

**Résumé :**

Le présent rapport concerne la demande d'aide financière présentée par Opus 67, 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 pour une opération de résorption d'habitat insalubre à Kaltenhouse.

A ce titre, un dossier relatif à une opération financée en prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) est présenté 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<sup>er</sup> 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.

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<sup>er</sup> avril 2012 :

- **PLUS : 0 €**
- **PLAI : 7 500 €**

Le dossier de construction de 23 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) pour la résorption d'habitat insalubre sur un site de nomades sédentarisés, présenté par OPUS 67 étant très tendu, il bénéficiera d'une subvention calculée sur la base d'une assiette non limitée aux forfaits ci-dessus, à savoir **264 281,50 €**.

Il fera par ailleurs l'objet d'une présentation ultérieure en commission permanente lors de l'attribution d'une subvention exceptionnelle RHI (Résorption de l'Habitat Indigne) **de l'agence nationale de l'habitat et/ou auprès de l'Etat.**

## **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 :

<b>Financement</b>	<b>Opération</b>	<b>Montant</b>
<b>PLUS CN – PLUS CD</b>	-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 €
<b>PLUS AA</b>	-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 €
<b>PLAI CN PLAI AA</b>		3 500 €
	Si résidence sénior	4 500 €
	Si résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
		7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
<b>PLAI Mous Départementale</b>		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<sup>er</sup> novembre 2010.

J'ai l'honneur de vous soumettre, sur l'état ci-joint, un dossier représentant une subvention d'un montant total de **678 281,50 €** pour la création de **23** logements locatifs sociaux sur le territoire hors CUS.

Aucun crédit de paiement ne sera mobilisé en 2012 pour cette opération.


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 une subvention d'un montant total de 678 281,50 € au bailleur figurant dans le tableau ci-annexé. Une subvention complémentaire sera recherchée auprès de l'agence nationale de l'habitat (au titre de la procédure de résorption de l'habitat insalubre) et/ou auprès de l'Etat.*

*Elle autorise en outre son président à signer le moment venu la convention particulière à intervenir entre le Département et Opus 67.*

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL