



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1323 - Construction de logements sociaux

**Actualisation des marges locales
de loyer pour les opérations de
construction de logements locatifs sociaux**

Rapport n° CP/2013/179

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne l'actualisation des critères des marges de loyer pour les dossiers de financement des logements sociaux déposés à compter du 1er janvier 2013. Les critères de définition sont déterminés par la circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 (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 a été renouvelée pour la période 2012-2017 le 9 janvier 2012 par la commission permanente.

La circulaire n°2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement précise que les conventions ouvrant droit à l'APL fixe un loyer maximal. Elle indique également la possibilité de majoration de ce loyer maximal en PLUS (prêt locatif à usage social) comme en PLAI (prêt locatif social) afin de permettre des adaptations liées à la qualité et à la localisation des opérations. Elle est ouverte au délégataire qui établit, à partir d'un loyer maximal de zone figurant dans la circulaire annuelle les règles de fixation de loyers maximaux sur le territoire de la délégation.

Cette possibilité de majorations est cependant limitée à 20 %, afin que le taux d'effort des locataires bénéficiaires des aides personnelles au logement reste acceptable.

La commission permanente, lors de sa réunion du 19 février 2007, a décidé de rendre possible cette dérogation en zone de loyers alpha (loyers élevés et modéré de l'observatoire de l'Habitat) pour les opérations atteignant le niveau de performance de la RT (réglementation thermique) 2000 ou 2005.

Or les opérations de construction neuve dont le permis a été déposé après le 1^{er} janvier 2013 sont désormais soumises à la réglementation RT 2012, il est donc opportun d'actualiser les marges départementales comme le prévoit la circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il vous est donc proposé de modifier les marges locales de loyers techniques comme indiqué dans le document ci-joint quelle que soit la réglementation applicable au moment du dépôt de permis de construire pour les opérations agréées à compter du 1^{er} janvier 2013.

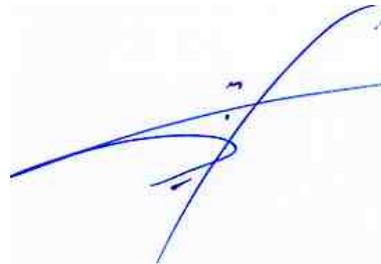
Par ailleurs, comme le préconise la circulaire des loyers du 24 janvier 2013, la marge locale pour ascenseur est désormais limitée aux opérations dont l'investissement n'est pas obligatoire.

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, valide, conformément aux dispositions de la circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation du loyer et des redevances maximales des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les nouvelles marges locales de loyers dont le détail est précisé dans le document ci-joint, pour les opérations agréées à compter du 1er janvier 2013.

Strasbourg, le 15/02/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL