

132 - Aide à la pierre

Propositions financières Budget Primitif 2014

Rapport n° CG/2013/54

Résumé :

Les actions volontaristes développées dans le domaine de l'habitat par le Département, ont été amplifiées depuis le 1er janvier 2006 sur le fondement de la loi du 13 août 2004. En effet, le Conseil Général a obtenu du préfet la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg.

Le présent rapport retrace les différents modes d'actions relatifs à la politique départementale dans le domaine des aides à la pierre, conformément aux orientations du plan départemental de l'habitat et de la nouvelle politique départementale de l'habitat adoptés lors de la réunion plénière du 26 octobre 2009.

Les crédits qui s'y rapportent tiennent compte de la délégation de crédits de l'Etat et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), des engagements au titre des conventions de renouvellement urbain et de la mise en oeuvre progressive des contrats de territoire.

Il est proposé pour 2014 de poursuivre nos efforts volontaristes en faveur du logement, assumant ainsi notre rôle de chef de file de la politique de l'habitat sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg et d'interlocuteur de référence des communes, des intercommunalités, des opérateurs de l'habitat (promoteurs, bailleurs HLM, associations et aménageurs) et des particuliers.

Il vous est donc proposé de voter de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 28.16 M€ (contre 15.56 M€ en 2013 et 16.4 M€ en 2012) pour un montant total de crédits de paiement pour 2014 s'élevant à 16 294 507 € contre 16 553 975,12 € en 2013 et 15 792 994 € en 2012).

L'augmentation importante de l'autorisation de programme 2014 résulte d'une forte augmentation de la dotation de l'ANAH, et de la création d'une autorisation de programme liée aux reports et à 'Quartier plus 67'.

Les recettes attendues de l'Etat et de l'ANAH pourraient s'élever à 4,25 M€.

Ventilation des propositions de crédits par Pôles et Directions

Libellé Pôles	Libellé Direction	Projet Budget Primitif 2014
PAT	Direction de l'Habitat et de l'Aménagement durable	16 294 507,00
	TOTAL	16 294 507,00

1321 - Intervention sur le foncier

Autorisation de programme 2014 quartier plus 67 : 4 865 792.50 €

Autorisation de programme 2014 mise à disposition du foncier : 1 500 000 €

Crédits de paiement B.P. 2014 : 900 000 €

Crédits de paiement B.P. 2013 : 800 000 €

Le département du Bas-Rhin est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé.

Le plan départemental de l'habitat (PDH), approuvé le 26 octobre 2010 par le Conseil Général, confirme l'enjeu de faire émerger une offre foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique. Depuis 2010, 14 opérations ont été pré labélisées ou labélisées au dispositif « Quartier Plus 67 » afin de permettre la constitution d'une offre foncière abordable pour les opérateurs HLM avec des terrains aménagés à un prix, soit de 100 soit de 150 €/m² SHON (surface hors oeuvre nette).

Conformément aux orientations de la démarche REVPOL, le soutien aux « Quartier Plus 67 » doit se déployer sur la période 2011 à 2026 (durée maximale de 15 ans), en sachant que l'engagement financier du Département les premières années sera faible. Il est donc créé une autorisation de programme sur la base de 5 M€, déduction faite des paiements déjà réalisés, soit 4 865 792.50 €.

Parallèlement, afin de favoriser la production de logements sociaux sur du bâti existant ou des tenements fonciers, le Conseil Général a décidé depuis 1993 d'aider les communes ou EPCI situés en dehors de la première couronne de la CUS en subventionnant la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique, ou la vente à prix réduit, de terrains ou de bâtiments communaux, en faveur de bailleurs sociaux en vue de la réalisation de tels logements.

Le soutien aux mises à disposition de biens fonciers ou immobiliers communaux correspond à une autorisation de programme de 1 500 000 €, au vu du dispositif actualisé le 26 mars 2012 et le 26 octobre 2013.

Au total, les crédits de paiement mobilisables en 2014 au titre de ces deux autorisations de programme s'élèvent à 900 000 €.

1322 - Restructuration et réhabilitation de logements sociaux

Autorisations de programme 2014 : 2 600 000 €

Autorisation de programme 2014 concernant les reports antérieurs : 238 256,50 €

Crédits de paiement B.P. 2014 : 2 744 507 €

Crédits de paiement B.P. 2013 : 2 906 860.54 €

L'effort du Département en matière d'aide au développement du logement locatif social ne se concentre pas exclusivement sur la construction mais porte aussi sur la réhabilitation des bâtiments.

Jusque dans les années 1990, le parc social de l'ensemble du département et en particulier de la CUS se caractérisait par une grande vétusté. Afin d'aider les bailleurs sociaux à remettre en état leur patrimoine et à l'adapter aux besoins des ménages locataires, le Conseil Général a décidé de subventionner les opérations de réhabilitation lourde et d'adaptation à la perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire.

Le dispositif est modulé dans le cadre de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat dont le plan d'actions 2014-2015 vous est soumis à cette même réunion du Conseil Général.

Par ailleurs, le Département s'est engagé dans le cadre des conventions de renouvellement urbain à subventionner des opérations de réhabilitation et de résidentialisation, dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg ainsi que pour le quartier des Hironnelles à Lingolsheim. Lors de sa réunion du 14 décembre 2009, le Conseil Général a retenu le principe d'une « fongibilité » des engagements du Département dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain. Ainsi, certaines opérations en dehors de la famille « habitat » qui viendraient à être abandonnées pourraient voir le montant de subvention afférent transféré sur des opérations habitat, dans le cadre du respect de l'engagement total initial du Département et des règles de subventions confirmées le 14 décembre 2009.

Pour 2014, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 2 744 507 € contre 2 906 860.54 € en 2013. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2014 et sur les opérations engagées en 2013, 2012, 2011, 2010 et 2009. Pour mémoire, une opération de réhabilitation ou de résidentialisation est généralement soldée en 4 à 5 ans.

L'autorisation de programme 2013 prévue pour ce mode d'action s'élève à 2.6 M€, correspondant aux opérations de réhabilitation dont l'engagement est réaliste en 2013, montant identique à celui de 2013.

S'agissant des reports antérieurs à 2009, une autorisation de programme à hauteur de 238 256,50 € a été créée.

1323 – Construction de logements sociaux

Autorisation de programme 2014 : 5 500 000 €

Autorisation de programme 2014 concernant les reports antérieurs : 1 705 953.20 €

Crédits de paiement B.P. 2014 : 4 700 000 €

Crédits de paiement B.P. 2013 : 5 208 225.65 €

Le Département conduit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et sur son budget propre une politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux en subventionnant les opérations de logements aidés sur l'ensemble du territoire départemental.

Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat a été signée le 1^{er} juin 2012 pour la période 2012-2017. Ce mode d'action concerne la réalisation de logements sur le territoire départemental hors CUS sur la base d'un objectif de construction de 600 logements sociaux par an mais également l'accompagnement de la production de logements sur le territoire de la CUS dans le cadre des appels à projets pour la réalisation de résidences sénior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap ainsi que la reconstitution de l'offre nouvelle sur le territoire de la CUS en remplacement des logements démolis dans le cadre des conventions de renouvellement urbain.

Ce soutien à la production de logements sociaux permettra au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors CUS et d'accompagner la mise en oeuvre des orientations du plan départemental de l'habitat sur le territoire de la CUS.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 25 octobre 2010 et 26 mars 2012, le Département a mis en place un nouveau dispositif de soutien fort aux opérations pour la construction de logements locatifs aidés : subvention aux prêts locatifs à usage social (PLUS) et aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) afin de favoriser le développement de logements dans de plus petites opérations et dans le bâti existant. Dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, des modulations sont établies pour certains territoires prioritaires.

S'agissant des reports antérieurs à 2009, une autorisation de programme à hauteur de 1 705 953.20 € a été créée.

Pour 2014, le montant total des crédits de paiement correspondant aux 2 autorisations de programme s'élèvent à 4,7 M€ (5 208 225.65 en 2013, 5 M€ en 2012, 5,2 M€ en 2011 et 2,15 M€ en 2010).

Il est rappelé par ailleurs, qu'en application de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, le Président du Conseil Général prononce l'agrément des prêts locatifs sociaux (PLS) dans la limite des agréments PLS autorisés par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017 et des avenants n°1 et n°2 pour l'année 2013 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

1324 – Rénovation et accroissement du parc privé

Autorisation de programme 2014 réhabilitation du parc privé : 9 700 000 €

Autorisation de programme 2014 concernant les reports antérieurs : 1 306 635.90 €

Autorisation de programme 2014 accession sociale : 250 000 €

Crédits de paiement B.P. 2014 : 7 500 000 €

Crédits de paiement B.P. 2013 : 7 200 000 €

Le Département soutient la rénovation de logements des propriétaires occupants, et des logements locatifs privés à loyer conventionné, en complément d'une aide de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété.

Lors de sa réunion du 26 mars 2012, le Département a actualisé son dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété en ciblant son intervention en accompagnement du prêt social de location-accession (PSLA) et de l'accession sécurisée dans les sites labélisés « Quartier plus 67 ». L'autorisation de programme de 2014 pour le soutien à l'accession sociale est recalée à 250 000 € dans l'attente de la production des premiers logements en accession sociale fin 2014 dans les premiers quartiers plus 67.

S'agissant de la réhabilitation du parc privé, cette action concerne à la fois les crédits délégués de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) et la politique volontariste du Département. En effet, le Département gère en régie des dossiers de l'ANAH conformément à la convention dite de type 3 adoptée en octobre 2008.

Une autorisation de programme pour 2013 est créée à hauteur de 9.7 M€ contre 6.8 M€ en 2013. En effet, en raison de l'augmentation des objectifs de l'ANAH de réhabilitation du parc privé, une augmentation de 2.9 M€ est nécessaire et sera intégralement compensée par une augmentation de l'autorisation d'engagement de l'ANAH à même hauteur.

Conformément à la politique générale de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) et en conformité avec les orientations retenues dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017, il s'agit d'accélérer l'amélioration, notamment énergétique, du parc résidentiel des propriétaires occupants et de prioriser la sortie d'insalubrité et de non-décence des logements ainsi que leur amélioration énergétique pour les propriétaires bailleurs.

L'année 2014 voit la poursuite d'une orientation retenue dans REVPOL concernant l'intégration de la dimension de qualité architecturale et de préservation des spécificités alsaciennes dans l'habitat traditionnel bas-rhinois.

Pour 2014, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action correspondant à 3 autorisations de programme s'élèvent au total à 7 500 000 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2014 et sur les opérations engagées en 2010, 2011, 2012 et 2013 (premières années de gestion en autorisation de programme/crédits de paiement, des dossiers relevant de ce mode d'action). Pour mémoire, une opération de réhabilitation du parc privé est

généralement soldée en 5 à 6 ans tandis qu'une opération d'accèsion sociale à la propriété est soldée en 4 ans.

1325 – Démolition de logements sociaux

Autorisation de programme 2014 : 500 000 €

Crédits de paiement B.P. 2014 : 450 000 €

Crédits de paiement B.P. 2013 : 438 888.93 €

L'enjeu du renouvellement urbain va, aujourd'hui, bien au-delà des simples réhabilitations.

Il s'agit de mettre en place une véritable politique de requalification urbaine intégrant toutes les dimensions de l'intervention publique territorialisée (urbanisme, habitat, déplacements, gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux, etc.).

La démolition de logements sociaux et l'intervention sur les espaces extérieurs en lien avec les démolitions, sont l'une des composantes importantes de ces actions.

Le 24 juin 2002, le Conseil Général a décidé de se doter d'un dispositif global d'interventions sur le volet habitat dans les opérations de renouvellement urbain.

Conformément aux conventions pour la rénovation urbaine des quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg, et des Hironnelles à Lingolsheim, plusieurs opérations de démolition se poursuivent en 2014.

Pour 2014, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 450 000 € contre 438 888.93 € en 2013.

Le montant de l'autorisation de programme 2014 (500 000 €) est comparable aux montants engagés et décaissés les années antérieures et correspond au rythme moyen de réalisation des opérations de démolition de logements.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, un montant de recettes de 4.25 M€ a été inscrit au budget 2014, correspondant aux modes d'action des aides à la pierre.

Récapitulatif des montants proposés par modes d'actions :

Code	Libellé Mode d'action	Crédits inscrits au BP précédent	Crédits proposés au BP
1321	Intervention sur le foncier	800 000,00 €	900 000,00 €
1322	Restructurations et réhabilitation de logements sociaux	2 906 860,54 €	2 744 507,00 €
1323	Construction de logements sociaux	5 208 225,65 €	4 700 000,00 €
1324	Rénovation et accroissement du parc privé	7 200 000,00 €	7 500 000,00 €
1325	Démolition de logements sociaux	438 888,93 €	450 000,00 €

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 approuve les dispositions du rapport traduites dans le budget primitif 2014.

Il rappelle, par ailleurs, qu'en application de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, le Président du Conseil Général prononce l'agrément des prêts locatifs sociaux (PLS) dans la limite des agréments PLS autorisés par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017 et des avenants n°1 et n°2 pour l'année 2013 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL