



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

**1331 - Office public de l'habitat  
(OPH) du Bas-Rhin OPUS 67**

**Déplafonnement des plafonds de ressources  
conditionnant l'éligibilité à un logement social**

**Rapport n° CP/2015/19**

**Service gestionnaire :**

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

**Résumé :**

Le présent rapport concerne la demande présentée par OPUS 67 pour le déplafonnement des plafonds de ressources conditionnant l'éligibilité à un logement social sur certaines opérations de son parc de logements situées hors Communauté urbaine de Strasbourg.

Pour les territoires en délégation de compétence (article R.441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, comme pour le Département du Bas-Rhin), les délégataires disposent, pour favoriser la mixité sociale, de 3 types de dérogations aux plafonds de ressources (plafonds ne pouvant être dépassés de plus de 30%, soit le niveau du PLS-prêt locatif à usage social).

Conformément à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat du 1er juin 2012, le Conseil Général du Bas-Rhin peut donc déterminer les opérations de logements HLM susceptibles de bénéficier d'une dérogation pour porter le plafond de ressources au niveau du PLS (prêt locatif à usage social).

Le 1<sup>er</sup> juillet dernier OPUS 67 a sollicité le Conseil Général afin d'étudier la possibilité de déplafonner les plafonds de ressources conditionnant l'éligibilité à un logement social.

**1. Rappel des dispositions relatives aux plafonds de ressources pour l'accès au parc HLM**

L'accès à un logement social est conditionné à des plafonds de ressources adossés au type de financement de l'Etat (PLUS-prêt locatif à usage social/PLAI-prêt locatif aidé d'intégration/PLS-prêt locatif à usage social).

Les articles L. 441-1 et R. 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) indiquent les éléments ci-après :

Les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier, pour attribuer un logement locatif social à un ménage dans cet immeuble ou ensemble immobilier, sont soit ceux qui résultent du financement d'origine et de son conventionnement éventuel, soit ceux qui résultent de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » lorsque l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux. Sur le territoire d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ou d'un Département délégataires, les plafonds de ressources sont ceux prévus, le cas échéant, par la convention de délégation pour le secteur géographique où est situé l'immeuble.

Dans le cadre de la C.U.S. (convention d'utilité sociale), que l'organisme procède ou non à la remise en ordre des loyers maximaux, indépendamment du mode de fixation des plafonds de ressources, il est possible de déroger à ces plafonds (articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH) en appliquant les conditions décrites ci-dessous.

La C.U.S. ouvre des possibilités de dérogations aux plafonds de ressources, dans la limite d'un plafond de ressources maximum (plafonds des plafonds) qui est celui applicable pour l'accès aux PLI 1 (article R. 445-8 III. Du CCH) et dans les conditions suivantes :

- Afin de favoriser la mixité sociale, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier n'excèdent pas les plafonds PLUS, il est possible de fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30% (R. 445-8. I).
- Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier est occupé par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, les plafonds peuvent être majorés dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée restant à courir de la convention, après accord du préfet ou du délégataire (R. 445-8. II).

Ces dispositions, dont l'objectif est de faciliter le développement de la mixité sociale, viennent compléter les possibilités de dérogation qui existent déjà au niveau réglementaire (R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH), qui relèvent de décisions des préfets ou des délégataires et qui sont rappelées ci-après.

Pour les territoires en délégation (article R.441-1-2 du CCH), comme pour le Conseil général sur le territoire départemental hors CUS, les délégataires disposent, pour favoriser la mixité sociale, de 3 types de dérogations aux plafonds de ressources (à la différence des dispositions relevant des compétences des préfets, la dérogation aux plafonds de ressources est encadrée dans la mesure où ils ne peuvent être dépassés de plus de 30%, soit le niveau du plafonds de ressources du PLS) :

- Lorsque 20% des logements sont vacants depuis au moins 3 mois.
- Pour des logements situés dans les quartiers classés en ZUS.
- Lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble d'immeubles sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

## 2. Demande d'OPUS 67

Le 4 février 2003, un arrêté préfectoral autorisait pour certains bailleurs sociaux, sur la base des articles L. 441-1 et R. 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la possibilité de déroger aux conditions de ressources pour l'accès au logement afin de :

- favoriser la mixité sociale
- de lutter contre la vacance de logements
- de faciliter l'échange de logements dans l'intérêt des familles
- de permettre l'installation d'activité dans certains quartiers d'habitat social

Les quartiers en Zones Urbaines Sensibles (tous bailleurs confondus) et certains programmes hors ZUS pour CUS Habitat, OPUS 67, La Strasbourgeoise Habitat, Le Foyer Moderne de Schiltigheim et Habitat de l'Ill sans précision de nombre de logements concernés et ce jusqu'au 31 décembre 2005.

Un arrêté modificatif en date du 25 avril 2005 a également été pris afin d'autoriser spécifiquement OPUS 67 à déroger de 30% aux plafonds de ressources pour 123 logements répartis sur 13 communes hors CUS, connaissant à la fois des problèmes graves de vacance et un fort taux de rotation.

OPUS 67 sollicite la poursuite de ces dispositions et l'actualisation de la liste des opérations concernées.

3. Proposition de dérogation au plafond de ressources pour le patrimoine d'OPUS 67 sur le territoire départemental hors Communauté urbaine de Strasbourg

Pour les territoires en délégation de compétence (article R.441-1-2 du CCH), les délégataires disposent, pour favoriser la mixité sociale de 3 types de dérogations aux plafonds de ressources (plafonds ne pouvant être dépassés de plus de 30%, soit niveau du PLS) :

- Lorsque 20% des logements sont vacants depuis au moins 3 mois
- Pour des logements situés dans les quartiers classés en ZUS
- Lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL

Conformément à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat du 1<sup>er</sup> juin 2012, le Conseil Général du Bas-Rhin peut donc déterminer les opérations de logements HLM susceptibles de bénéficier d'une dérogation pour porter le plafond de ressources au niveau PLS.

A ce titre, j'ai l'honneur de vous soumettre une liste de 1 541 logements répondant à l'un des 3 critères de l'article R.441-1-2 du CCH et pouvant ainsi bénéficier de la présente dérogation de plafonds de ressources.

La convention jointe en annexe formalise l'autorisation ainsi octroyée à OPUS 67 jusqu'au 31/12/2017, date de la fin de la convention actuelle de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

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, approuve la convention autorisant le déplafonnement des plafonds de ressources pour les opérations d'OPUS 67 citées en annexe.*

*Elle autorise son président à signer la présente convention conjointement avec OPUS 67.*

Strasbourg, le 22/12/14

Le Président,

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

Guy-Dominique KENNEL