

Propositions financières Budget Primitif 2015

Rapport n° CD/2015/76

Service Chef de file :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Service(s) associé(s) :

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 Départemental a obtenu du préfet la délégation des aides à la pierre de l'Etat sur le territoire départemental en dehors de celui de l'Eurométropole 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 du déploiement des appels à projet mis en place par le Département (Quartier plus 67, résidences en faveur des personnes en situation de handicap et résidences senior et intergénérationnelles).

Il est proposé pour 2015 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 l'Eurométropole 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 10,82 M€ pour un montant total de crédits de paiement pour 2015 s'élevant à 12 353 355,29 €.

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

Ventilation des propositions de crédits par Pôles et Directions

Libellé Pôle	Libellé Direction	Projet Budget Primitif 2015
PAT	Direction de l'Habitat et de l'Aménagement durable	12 353 355,29
	TOTAL	12 353 355,29

1321 - Intervention sur le foncier

Crédits de paiement B.P. 2015 : 70 792 €

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, 12 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 identifié dès l'origine, soit de 100 € soit de 150 €/m² de surface de plancher.

Une autorisation de programme a été créée en 2014 à hauteur de 4 865 792.50 € pour prendre en charge le coût des études et de la moitié de la différence entre le coût de revient de la charge foncière et son prix de vente plafonné à 100 ou 150 €/m² de surface de plancher. La subvention départementale est plafonnée à 500 000 € par opération. Le soutien aux "Quartier Plus 67" doit se déployer sur la période 2011 à 2026 (durée maximale de 15 ans).

Les crédits de paiement prévus en 2015 concernent uniquement le versement des subventions pour les études, les premières cessions de foncier ne devant intervenir qu'en 2016.

Parallèlement, afin de favoriser la production de logements sociaux sur du bâti existant ou des tènements fonciers, le Conseil Départemental a décidé depuis 1993 d'aider les communes ou EPCI situés en dehors de l'Eurométropole en subventionnant la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique ou de la vente à prix réduit, de terrains ou de bâtiments communaux, en faveur de bailleurs sociaux en vue de la réalisation de tels logements. Ce dispositif est désormais moins actif grâce au déploiement progressif de "Quartier plus 67".

Au total, les crédits de paiement mobilisables en 2015 au titre de ces deux autorisations de programme s'élèvent à 70 792 €.

1322 – Restructuration et réhabilitation de logements sociaux

Autorisations de programme 2015 : 1 340 000 €

Crédits de paiement B.P. 2015 : 1 931 652,16 €

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, notamment pour le maintien à domicile des seniors.

Jusque dans les années 1990, le parc social de l'ensemble du département et en particulier sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg 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 Départemental a décidé de subventionner les opérations de réhabilitation lourde et d'adaptation à la perte d'autonomie et/ou au handicap.

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 2015 a été adopté par le Conseil Général le 2 mars dernier.

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 Hirondelles 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 2015, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 1 931 652,16 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2015 et sur les opérations engagées en 2014, 2013, 2012, 2011, 2010 et 2009. Pour mémoire, une opération de réhabilitation ou de résidentialisation est généralement soldée en 5 à 6 ans.

L'autorisation de programme 2015 prévue pour ce mode d'action s'élève à 1,34 M€ correspondant aux opérations de réhabilitation dont l'engagement est réaliste en 2015. Les grandes opérations de réhabilitation sont désormais réalisées et l'essentiel des travaux à réaliser concerne aujourd'hui l'adaptation à la perte d'autonomie des logements.

1323 – Construction de logements sociaux

Autorisation de programme 2015 : 2 400 000 €

Crédits de paiement B.P. 2015 : 3 812 396,88 €

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 Eurométropole de Strasbourg sur la base d'un objectif de construction de 600 logements sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration et prêts locatifs à usage social) par an mais également l'accompagnement de la production de logements sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre des appels à projets pour la réalisation de résidences senior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap (opérations labélisées en 2013 et 2014) ainsi que la reconstitution de l'offre nouvelle sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg en remplacement des logements démolis dans le cadre des conventions de renouvellement urbain dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg ainsi que pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

Ce soutien à la production de logements sociaux permettra au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg et d'accompagner la mise en œuvre des orientations du plan départemental de l'habitat sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. A ce titre une nouvelle autorisation de programme est donc créée en 2015 pour un montant de 2,4 M€ permettant d'engager les subventions déléguées de l'Etat et l'aide propre du Département pour les logements sociaux neufs dont les résidences intergénérationnelles labélisées en 2015.

Pour 2015, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 3 812 396,88 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2015 et sur les opérations engagées en 2014, 2013, 2012, 2011, 2010 et 2009. Pour mémoire, une opération de construction est généralement soldée en 6 à 7 ans.

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 Départemental 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 2014 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

1324 – Rénovation et accroissement du parc privé

Autorisation de programme 2015 réhabilitation du parc privé : 6 900 000 €

Autorisation de programme 2015 accession sociale : 80 000 €

Crédits de paiement B.P. 2015 : 6 290 781,03 €

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 2015 pour le soutien à l'accession sociale est déterminée à 80 000 € dans l'attente de la production des premiers logements en accession sociale fin 2016 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.

L'autorisation de programme créée en DM2 de 2014 est revalorisée à hauteur d'un montant total de 6,9 M€.

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 2015 voit la poursuite de la dimension de qualité architecturale et de préservation des spécificités alsaciennes dans l'habitat traditionnel bas-rhinois.

Pour 2015, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action correspondant à 3 autorisations de programme s'élèvent au total à 6 290 781,03 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2015 et sur les opérations engagées en 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014. Pour mémoire, une opération de réhabilitation du parc privé est généralement soldée en 5 à 6 ans tandis qu'une opération d'accession sociale à la propriété est soldée en 4 ans.

1325 – Démolition de logements sociaux

Autorisation de programme 2015 : 100 000 €

Crédits de paiement B.P. 2015 : 247 733,22 €

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 Hirondelles à Lingolsheim, plusieurs opérations de démolition se poursuivent en 2015 pour la toute dernière année, aucune nouvelle opération de démolition n'étant programmée dans les conventions de renouvellement urbain.

Pour 2015, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 247 733,22 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2015 et sur les opérations engagées en 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014. Le montant de l'autorisation de programme 2015 s'élève à 100 000 € pour engager les toutes dernières opérations programmées dans les conventions de renouvellement urbain.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, un montant de recettes de 4 M€ a été inscrit au budget 2015, correspondant aux modes d'action des aides à la pierre.

Récapitulatif des montants proposés par modes d'actions :

Code	Libellé Mode d'action	Projet Budget Primitif 2015
1321	Intervention sur le foncier	70 792,00
1322	Restructurations et réhabilitation de logements sociaux	1 931 652,16
1323	Construction de logements sociaux	3 812 396,88
1324	Rénovation et accroissement du parc privé	6 290 781,03
1325	Démolition de logements sociaux	247 733,22
	TOTAL	12 353 355,29

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental approuve les dispositions du rapport traduites dans le budget primitif 2015.

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 Départemental 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 2014 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Strasbourg, le 10/04/15

Le Président,



Frédéric BIERRY