



## Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement

### Commission de l'autonomie de la personne et de la silver économie - 132 Aide à la pierre

### 132 Aide à la pierre - Propositions financières Budget Primitif 2016

#### Rapport n° CD/2016/50

**Service Chef de file :**

L5 - Habitat

**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).

Sur la base des outils révisés par le Conseil Départemental lors de sa réunion du 14 décembre 2015, il est proposé pour 2016 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 9,35 M€ pour un montant total de crédits de paiement pour 2016 s'élevant à 12 333 344,67 € contre 12 353 355,29 € en 2015. Les recettes attendues de l'Etat et de l'ANAH pourraient s'élever à 7,5 M€.

**Ventilation des propositions de crédits par modes d'action**

Mode action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif 2015	Projet Budget Primitif 2016
1321	I	Intervention sur le foncier	70 792,00	663 341,06
1322	I	Restructurations et réhabilitation de logements sociaux	1 931 652,16	1 570 766,59
1323	I	Construction de logements sociaux	3 812 396,88	4 535 592,24
1324	I	Rénovation et accroissement du parc privé	6 290 781,03	5 250 601,31
1325	I	Démolition de logements sociaux	247 733,22	313 043,47

### **1321 - Intervention sur le foncier**

Crédits de paiement B.P. 2016 : 663 341,06 €

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 2016 concernent le versement des subventions pour les études ainsi que les premières cessions des charges foncières. Ils permettent également le versement de solde de subvention concernant le dispositif de la mise à disposition du foncier.

Au total, les crédits de paiement mobilisables en 2016 au titre de ces deux autorisations de programme s'élèvent à 663 341,06 € contre 70 792 € en 2015.

### **1322 – Restructuration et réhabilitation de logements sociaux**

Autorisations de programme 2016 : 950 000 €

Crédits de paiement B.P. 2016 : 1 570 766,59 €

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 séniors.

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.

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.

Pour 2016, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 1 570 766,59 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2016 et sur les opérations engagées en 2015 et antérieurement. Pour mémoire, une opération de réhabilitation ou de résidentialisation est généralement soldée en 5 à 6 ans.

L'autorisation de programme 2016 prévue pour ce mode d'action s'élève à 0,95 M€ correspondant aux opérations de réhabilitation et/ou d'adaptation au vieillissement 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 2016 : 1 900 000 €

Crédits de paiement B.P. 2016 : 4 535 592,24 €

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 1er 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 oeuvre 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 2016 pour un montant de 1,9 M€ permettant d'engager les subventions déléguées de l'Etat (à hauteur de 1 M€) et l'aide propre du Département pour les logements sociaux neufs dont les résidences intergénérationnelles labélisées en 2015.

Pour 2016, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent à 4 535 592,24 € contre 3 812 396,88 € en 2015. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2016 et sur les opérations engagées en 2015 et antérieurement. 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 2015 ainsi que l'avenant n°1 pour l'année 2016 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, un montant de recettes de 1,2 M€ a été inscrit au budget 2016.

### **1324 – Rénovation et accroissement du parc privé**

Autorisation de programme 2015/2 réhabilitation du parc privé : 6 900 000 €

Crédits de paiement B.P. 2016 : 5 250 601,31 €

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.

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 2015 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 2016 voit la poursuite de la dimension de qualité architecturale et de préservation des spécificités alsaciennes dans l'habitat traditionnel bas-rhinois.

Pour 2016, les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèvent au total à 5 250 601,31 €. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2016 et sur les opérations engagées en 2015 et antérieurement. Pour mémoire, une opération de réhabilitation du parc privé est généralement soldée en 5 à 6 ans.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, un montant de recettes de 6,3 M€ a été inscrit au budget 2016.

L'ANAH a par ailleurs redéployé des crédits fin décembre 2015 à hauteur de 1 453 772 € pour lesquels il conviendra en DM1 d'augmenter l'autorisation de programme 2015/2.

### **1325 – Démolition de logements sociaux**

Crédits de paiement B.P. 2016 : 313 043,47 €

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 2016 pour la toute dernière année, aucune nouvelle opération de démolition n'étant programmée dans les conventions de renouvellement urbain.

Pour 2016, les crédits affectés à ce mode d'action s'élèvent à 313 043,47 € contre 247 733,22 € en 2015. Ce montant correspond au paiement des subventions engagées antérieurement à 2016.

Pour l'ensemble des dépenses d'aide à la pierre, le stock de subventions à verser s'élève à 40,4 M€, de 2016 à 2029. A ce titre, le Département percevra également au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, 24 M€.

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

*Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental approuve les propositions d'inscriptions budgétaires pour 2016 dans l'axe d'intervention 132 - Aide à la pierre.*

*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 2015 et n°1 pour l'année 2016 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.*

Strasbourg, le 21/01/16

Le Président,



Frédéric BIERRY