



132 Aide à la pierre - Mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat en 2016

Rapport n° CD/2016/51

Service Chef de file :

L5 - Habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Dans le cadre des orientations retenues par la démarche 'Territoires 2030' et dans la logique de mise en oeuvre du plan départemental de l'habitat (PDH) adopté en octobre 2009, l'Assemblée plénière, lors de sa réunion du 10 décembre 2012, a décidé de généraliser la territorialisation de sa politique départementale de l'habitat, qui permet d'apporter une aide d'ingénierie et des dispositifs de soutien différenciés et adaptés aux enjeux et priorités de chaque territoire. Il poursuit ainsi une politique de l'habitat volontariste, ambitieuse et globale, tout en jouant un rôle de chef de file de la politique de l'habitat à l'échelle des territoires.

Le présent rapport précise des modalités de mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat en 2016, en application des orientations et des dispositifs remaniés par le Conseil départemental lors de sa réunion du 14 décembre 2015. Il concerne les points suivants :

1. composition des jurys donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets relatifs aux résidences intergénérationnelles, résidence sénior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap
2. composition du jury donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets quartier plus 67
3. la sollicitation auprès du préfet de la gestion des agréments relatifs au logement intermédiaire au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat

Ces dispositions ne génèrent pas de financement supplémentaire pour le Département.

1. composition des jurys donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets relatifs aux résidences intergénérationnelles, résidence sénior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap

Lors de sa réunion des 10 et 11 décembre 2009, le Conseil Général avait fixé la composition des jurys en charge de pré labéliser et/ou labéliser les projets de résidence sénior, résidence junior, résidence autonome en faveur des personnes en situation de handicap, « j'habite et je vis l'intergénérationnel ».

Les résultats sont très positifs :

- 54 résidences sénior ou intergénérationnelles
- 11 résidences junior
- 8 résidences autonomes pour des personnes en situation de handicap

Dans le cadre de la nouvelle organisation de la collectivité, il vous est proposé que le jury, sous la présidence du vice-président du Conseil Départemental en charge de l'habitat, soit composé des présidents des commissions « emploi, insertion et logement », « autonomie de la personne et silver économie » et « enfance, famille et éducation » ainsi que des conseillers départementaux et vice-présidents territoriaux concernés par chaque projet examiné.

Cette disposition concerne les projets pré labélisés ou labélisés en cours.

2. composition des jurys donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets quartier plus 67

2.1 Rappel du dispositif du « Quartier Plus 67 »

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs HLM pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence d'une part d'accession sociale à la propriété.

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable.

La démarche Quartier Plus 67 démontre que malgré un foncier disponible de plus en plus contraint, il est possible de créer du foncier accessible financièrement.

Au total, ce sont 17 opérations qui sont inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, à des stades d'avancement différents :

- 5 opérations sont labellisées : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Woerth et Duppigheim ;
- 8 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-Sous-Forêts, La Broque, Schweighouse-sur-Moder et Schirmeck ;
- 4 communes sont accompagnées dans le cadre de l'appel à projets 2014 : Andlau, Salenthal, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog.

L'ensemble de ces opérations représentent 2 114 logements au total dont 728 logements locatifs aidés.

2.2 Composition du jury

Les projets inscrits au titre du dispositif Quartier Plus 67 sont examinés par un jury composé d'élus départementaux et de personnes qualifiées en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce jury est amené à donner un avis à la Commission Permanente du Conseil Départemental pour pré labélisation ou labélisation.

Dans le cadre de la nouvelle organisation de la collectivité, il vous est proposé que le jury, sous la présidence du vice-président du Conseil Départemental en charge de l'habitat, soit composé des présidents des commissions « emploi, insertion et logement », « autonomie de la personne et silver économie » et « dynamiques territoriales » ainsi que des conseillers départementaux et vice-présidents territoriaux concernés par chaque projet examiné.

Cette disposition concerne les projets pré labélisés ou labélisés en cours.

3. Sollicitation auprès du Préfet de la gestion des agréments relatifs au logement intermédiaire au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 (dite loi Macron) prévoit la possibilité de délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre (article 72 de la loi venant impacter le code de la construction et de l'habitation : L.301-3, L.301-5-1, L.301.5.2 et le code général des collectivités territoriales : L.3641-5, L.5217-2, L.5219-1).

La loi prévoit toute une série de mesures concernant le développement du logement intermédiaire :

- le statut du logement intermédiaire est confirmé par la ratification de l'ordonnance du 20 février 2014.
- les collectivités situées en zones tendues peuvent désormais augmenter de 30 % la construction de logements intermédiaires. Cette disposition ne s'applique pas aux communes carencées au titre de la loi solidarité et renouvellement urbains
- les bailleurs sociaux peuvent, dans le cadre d'un programme de logements mixtes, vendre jusqu'à 30 % de ce programme en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), en assurant une comptabilité séparée entre les différents types de logements ;
- la création de filiales des organismes d'HLM dédiées au logement intermédiaire est facilitée, tant sur leur gouvernance que sur leurs moyens d'action. Elles pourront par exemple non seulement construire et gérer des logements intermédiaires, mais aussi acquérir des immeubles de bureaux pour les transformer en logements intermédiaires. La séparation des fonds entre le logement social et le logement intermédiaire sera renforcée.

Par ailleurs les aides en faveur du logement intermédiaire peuvent désormais être déléguées par l'État aux collectivités territoriales et à leurs groupements, délégataires des aides à la pierre :

- EPCI, Métropoles, Métropole du Grand Lyon, disposant d'un PLH (programme local de l'habitat) exécutoire,
- Métropole du Grand Paris dès lors qu'elle dispose d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement exécutoire,
- Départements.

Le logement intermédiaire n'est pas du logement HLM. Ainsi, sont qualifiés de logements intermédiaires (au sens de l'ordonnance du 20 février 2014) les logements qui :

- font l'objet d'une aide (directe ou indirecte) accordée par l'État, par une collectivité locale ou l'un de ses groupements ou toute autre personne morale, cette aide étant conditionnée au respect, pendant une certaine durée, de conditions de ressources des occupants, de prix ou de loyers ;
- sont occupés à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide, par des personnes qui remplissent des conditions de ressources ; ces plafonds étant fonction de la composition du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement (décret du 30.9.14 : JO du 1.10.14) ;
- respectent, pendant la même durée, des conditions de prix ou, pour les logements donnés en location, de loyer (décret du 30.9.14 : JO du 1.10.14).

Il concerne différents types de produits, en locatif ou en accession, comme le PLI (prêt locatif intermédiaire), le logement bénéficiant du dispositif Pinel (qui offre une réduction d'impôt en contrepartie de l'engagement de louer pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer inférieur de 20 % aux prix du marché), les logements pour les investisseurs institutionnels avec le dispositif de la loi de finances 2014 permettant de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 20 ans maximum, en contrepartie d'un engagement de location de 15 ans minimum à des loyers également inférieurs de 20 % aux prix du marché.

Cette nouvelle compétence permettrait de compléter la gamme des réponses du Département pour le montage d'opérations d'aménagement, après le logement HLM et le conventionnement sans travaux. Cette disposition ne génère pas de dépense complémentaire pour le Département mais renforce du chef de filat sur l'habitat.

Il vous est proposé de solliciter le Préfet pour mettre en oeuvre cette compétence à partir de la date du caractère exécutoire de la présente délibération dans le cadre de l'avenant n°1 pour l'année 2016 à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.

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

Sur proposition de la commission de l'emploi, de l'insertion et du logement, le Conseil Départemental décide :

1. d'actualiser la composition des jurys donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets relatifs aux résidences intergénérationnelles, résidences sénior, junior et en faveur des personnes en situation de handicap. Dans le cadre de la nouvelle organisation de la collectivité, le jury, sous la présidence du vice-président du Conseil Départemental en charge de l'habitat, est désormais composé des présidents des commissions « emploi, insertion et logement », « autonomie de la personne et silver économie » et « enfance, famille et éducation » ainsi que des conseillers départementaux et vice-présidents territoriaux concernés par chaque projet examiné.

2. de fixer la composition du jury donnant un avis sur la labélisation des opérations retenues dans le cadre des appels à projets quartier plus 67. Dans le cadre de la nouvelle organisation de la collectivité, le jury, sous la présidence du vice-président du Conseil Départemental en charge de l'habitat, est désormais composé des présidents des commissions « emploi, insertion et logement », « autonomie de la personne et silver économie » et « dynamiques territoriales » ainsi que des conseillers départementaux et Vice-présidents territoriaux concernés par chaque projet examiné.

3. de solliciter le Préfet pour la gestion des agréments relatifs au logement intermédiaire au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à partir de la date du caractère exécutoire de la présente délibération.

Strasbourg, le 21/01/16

Le Président,



Frédéric BIERRY