

---

## Projet de délibération n° DEL-11-125

# Programmation du logement social : orientations et aides du Grand Toulouse au titre de l'année 2011

## Exposé

---

En 2010, plus de 2 000 logements sociaux ont été livrés sur le territoire de la Communauté urbaine et 3 000 logements sociaux financés, c'est le résultat d'une volonté partagée entre les communes du Grand Toulouse de mieux répondre aux besoins en logement et d'un partenariat efficace établi avec les opérateurs de logements sociaux.

Conformément au PLH adopté le 17 mars 2011 dans le cadre de l'exercice de Délégation des Aides la Pierre, le Grand Toulouse maintient en 2011 un objectif ambitieux de production de logements sociaux fixé avec le financement de 1 800 logements locatifs sociaux, 300 logements en résidences spécifiques et 600 logements en accession sociale.

La dotation des aides de l'Etat ne tient pas compte de ces résultats exceptionnels et reste pour la deuxième année consécutive à un niveau inférieur aux besoins. Pour maintenir ses objectifs d'ores et déjà réalisables au regard du travail effectué avec les bailleurs sociaux dans le cadre des contrats d'engagement, la Communauté Urbaine doit rapidement négocier des moyens complémentaires pour financer la programmation 2011.

### Orientations de la Communauté Urbaine

Le Grand Toulouse poursuit en 2011 le développement d'un parc de logements sociaux dans un souci de mixité et de répartition de l'offre sur l'ensemble du territoire, avec la volonté d'assurer le logement des publics prioritaires. La mise en place du fichier partagé de gestion de la demande avec les bailleurs sociaux est une avancée importante dans ce domaine.

Dans ce cadre, les aides du Grand Toulouse directement orientées sur la part de 30% logements très sociaux doivent permettre d'engager en 2011 une politique de baisse de niveau des loyers sur ces logements notamment les grands, tout en contribuant à un meilleur équilibre global des opérations et à une production de grande qualité environnementale.

### Objectifs

Conformément au PLH 2010/2015 adopté après un avis favorable de l'Etat le 17 mars 2011 et dans le cadre de l'exercice de Délégation des Aides la Pierre, le Grand Toulouse a défini le programme d'actions suivant pour l'année 2011 :

- Livraison de 1 800 logements sociaux

Financement des programmes locatifs

- Création de locatifs sociaux familiaux : 1 800 logements
- programmes de logements très sociaux dédiés à des publics prioritaires de type résidences sociales et maisons relais : 300 logements
- programmes de réhabilitation : 2000 logements

Accompagnement de programmes de logements en accession sociale à la propriété : 600 en accession sociale, 300 en accession aidée

## Méthode

La programmation est établie en deux temps :

- Une programmation dite initiale sera arrêtée au 30 juin 2011. La liste des programmes inscrits dans les contrats d'engagements par les bailleurs sociaux est placée en annexe 1 : pour un total de 1 774 logements, soit 1 137 PLUS et 637 PLAI R. (en application de la règle de 30%)
- Une programmation complémentaire, en fonction des crédits supplémentaires accordés par l'Etat, sera arrêtée au 31 octobre 2011

## Règles

- Les conditions d'octroi des financements de la communauté urbaine sont les suivantes :
- Signature par le bailleur d'un contrat d'engagements
- Opérations dont le PC est obtenu dans l'année de programmation
- Chaque opération compte au moins 30% de logements très sociaux type PLAI Ressources.

**Concernant les opérations spécifiques de logements très sociaux** de type maisons relais et résidences sociales, la Communauté Urbaine établira une liste des opérations financées en 2011 en fonction de leur état d'avancement (projet immobilier sur PC accordé dans l'année) des conditions d'équilibre de l'opération et sur avis favorable de l'Etat concernant le projet social qui conditionne le financement du fonctionnement de ces établissements (avis de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale).

**Concernant la réhabilitation**, les conditions d'intervention de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse sont les suivantes :

En règle générale les opérations éligibles sont celles dont les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique des bâtiments selon le cadre d'intervention défini dans sa délibération du 20 novembre 2009.

Concernant les opérations relevant de mesures spécifiques :

- Les secteurs en perte d'attractivité sont en cohérence avec les orientations du PLH.
- Les opérations doivent présenter un caractère innovant d'un point de vue énergétique, très performantes et doivent être financées par le FEDER.

**Concernant l'accession à la propriété**, le Grand Toulouse souhaite accompagner 900 logements neufs en accession aidée par an. La réforme de l'accession à la propriété ayant mis fin au Pass Foncier, la Communauté Urbaine privilégiera les financements de type PSLA disponibles aujourd'hui pour des opérations d'accession sociale à hauteur de 600 logements par an.

Pour favoriser les parcours résidentiels, la Communauté Urbaine souhaite développer un accompagnement spécifique à l'accession aidée. Ces aides ainsi que les modalités d'intervention seront précisés dans une délibération spécifique.

Des aides exceptionnelles pourront être octroyées aux bailleurs par la Communauté Urbaine au titre du surcoût foncier, pour les opérations en acquisition foncière directe par le bailleur social auprès d'un propriétaire privé. Cette aide qui ne dépassera pas 100€ HT / M2 SHON pourra être accordée sous réserve que le prix d'acquisition par le bailleur ne dépasse pas 370€ HT / m<sup>2</sup> SHON.

## Outils

En 2011, la Communauté Urbaine poursuivra et élargira la démarche partenariale initiée depuis 3 ans avec les bailleurs sociaux.

Les contrats d'engagements signés pour la première fois en 2010 avec chacun des bailleurs sociaux sont renouvelés.

Le contenu des contrats sera élargi notamment sur les orientations relatives à la mixité, la maîtrise des prix d'acquisition, sur la prise en compte des enjeux du Plan Climat et l'intervention du bailleur dans les copropriétés privées en difficulté. Par ailleurs, il sera co-signé avec le groupement départemental HLM.

Le Grand Toulouse conventionnera en 2011 avec les représentants des collecteurs du « 1% logement » sur l'utilisation de ses fonds ainsi que sur les règles d'intervention des filiales du « 1% logement ».

Le travail engagé avec des associations qui joue un rôle de chef de file dans le domaine du logement ou de l'hébergement permettra de développer ce partenariat.

### Moyens financiers

En complément des crédits délégués par l'Etat, la Communauté Urbaine mobilisera une enveloppe de 12 M€ pour financer les programmes locatifs sociaux neufs, auxquels s'ajoutent 5M€ pour les opérations financées dans le cadre des conventions signées avec l'ANRU, et pour la réhabilitation une enveloppe d'engagement de 2.5M€. L'enveloppe budgétaire destinée au dispositif de soutien à l'accession sociale, sera définie dans le cadre d'une prochaine délibération.

L'Etat pour sa part a inscrit dans le projet d'avenant 2011 une enveloppe de 8.2 M€ qui se traduit par le financement de 455 PLAI R, de 1 345 PLUS et de 130 PLAI structures. Ces crédits, orientés principalement sur les logements très sociaux, sont insuffisants pour assurer le financement de la programmation initiale de logements sociaux inscrite dans le PLH et dans les contrats avec chaque bailleur social.

Pour ne pas retarder le financement des opérations, il est proposé de signer l'avenant 2011 et d'engager avec l'Etat des négociations concernant l'enveloppe initiale permettant de respecter les objectifs du PLH (540 PLAI R), voir aller au-delà (637 PLAI R) et les conditions de suivi des opérations dédiées aux publics prioritaires.

### Les modalités de financements 2011

#### Crédits propres du Grand Toulouse

	PLAI (Ressources et Structures)	PLAI A	Surcoût foncier	Autorisation de programmes 2011
<b>Crédits Grand Toulouse</b>	11 000€ par logement	Subvention à réajuster dans le cadre de l'élaboration du nouveau PDALPD	Maximum de 100€ HT / m2 SHON	12M€
<b>Modalités de mise en œuvre de la subvention</b>	Droit commun	Sur demande spécifique du bailleur adressé au Président du Grand Toulouse	Sur demande spécifique du bailleur adressé au Président du Grand Toulouse	

Les majorations locales de loyers pour l'année 2011 sont corrigées et abaissées : le plafonnement est ramené à 12% (18% si ascenseur). Les majorations locales de loyers seront entièrement retravaillées avec les partenaires concernées en 2011 dans le cadre des comités techniques du PLH.

**Les crédits délégués de l'Etat**

	PLAIR	PLUS	PLAIS	PLAI a	Estimation budget
<b>Crédits délégués ETAT</b>	11 000€	1€	14 000€	14 000€	8.2 M€

**Modalités d'instruction**

- La DDT instruit pour le compte de la Communauté Urbaine les programmes de locatif social neuf
- La Communauté Urbaine (direction habitat/foncier) instruit directement les programmes de réhabilitation
- Les programmes très sociaux de type maison relais et résidences sociales font l'objet d'une pré-instruction conjointe du délégataire et des services de l'Etat (DDT et DDCS) et d'un avis préalable du délégataire.

**Décision**

Le Conseil de Communauté,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat du 29 mars 2011,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

**Article 1**

D'approuver la signature des contrats d'engagements pris avec les bailleurs sociaux, l'inter-bailleurs GD HLM et les représentants du « 1% logement ».

**Article 2**

D'approuver les modalités de financements de la programmation 2011 et les majorations locales de loyers 2011, telles qu'indiquées ci-dessus et dans les tableaux ci-annexés.