

Direction de l'habitat
Service aides à l'habitat social

RAPPORT N° 2021-7 – 2 . 5 . 23

au CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 13/12/2021

Modification du règlement des aides à l'habitat.

Préambule

Le Conseil départemental du Val-de-Marne souhaite le développement d'un territoire équilibré en matière d'habitat afin d'offrir aux habitants la possibilité d'avoir un parcours résidentiel au sein du département, en accédant à la propriété ou en devenant locataire du parc social sur l'ensemble du territoire val-de-marnais.

Le Conseil départemental a affiché sa volonté d'arrêter le financement des opérations de logements locatifs sociaux dans les villes qui en comprennent plus de 40%.

Il s'agit de la première étape d'une modification plus en profondeur de la politique de l'habitat qu'il est urgent d'acter au regard de son importance politique et de porter à la connaissance des maîtres d'ouvrage.

Un territoire hétérogène en matière de logement social.

Le département comprend une diversité de situations au regard de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain :

- 23 villes comprennent plus de 25 % de logements sociaux dont 11 sont dotées de plus de 40 % de logement social, principalement à l'Ouest du Département,
- 24 villes disposent de moins de 25 % de logements sociaux, principalement à l'Est du département : deux sont exonérées de l'atteinte de cet objectif et dix font l'objet d'un arrêté de carence de l'État dont quatre auxquelles l'État a repris l'exercice du droit de préemption et la délivrance des permis de construire.

Les entreprises sociales de l'Habitat portent, dans le département, 70 % de l'offre locative sociale agréée par l'État sur la période 2019-2020. Elles développent notamment des opérations dans les villes soumises au rattrapage de la loi SRU.

Or, conformément au règlement des aides à l'habitat actuel, les ESH sont, de fait, exclues des conditions d'éligibilité, avec un apport en fonds propres devant être de 30 %. À titre de comparaison, il est seulement demandé 5 % aux OPH.

Proposition de modification du règlement des aides à l'habitat.

Ainsi, afin de promouvoir un territoire équilibré en matière d'habitat et de soutenir, d'une manière indirecte, les villes dans leurs obligations de rattrapage de la loi SRU, il est proposé de modifier le règlement des aides à l'habitat en incluant dans les conditions d'éligibilité :

- la localisation de l'opération dans une ville dotée de moins de 40 % de logements sociaux pour les projets en droit commun et en reconstitution de l'offre hors commune,
- un apport en fonds propres de 5 % pour les ESH, au même titre que les OPH, les maîtres d'ouvrage d'insertion et les organismes dont le capital est détenu à plus de 50 % par des institutions publiques au lieu de 30 % actuellement.

Cette nouvelle règle pour les ESH s'appliquerait aux opérations dont l'agrément a été délivré à partir de 2021 afin d'éviter des demandes pour des opérations dont le plan de financement est déjà élaboré sans subvention du Département.

Le reste du règlement est inchangé.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Le Président du Conseil départemental,

Rapport présenté par :
M. DUVAUDIER
Vice président du Conseil départemental

