

Conseil Municipal du	26 mars 2018
----------------------	--------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	50
N° identifiant	2018-0024

Titre	Opération 1563 - Production de logements neufs - Modalités et participations financières de la Ville de Poitiers pour la réalisation de logements locatifs sociaux
-------	--

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	06/03/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mme BALLON et M. BLANCHARD

PJ.	Règlement d'intervention Ville
-----	--------------------------------

Membres en exercice	53	
Quorum		

Présents	44	<p>M. Alain CLAEYS - Maire</p> <p>M. François BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Francis CHALARD - M. Jean-Marie COMPTE - M. Bernard CORNU - Mme Régine FAGET-LAPRIE - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Christian PETIT - Mme Patricia PERSICO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Aurélien TRICOT - Mme Laurence VALLOIS-ROUET Adjoint</p> <p>M. Jules AIME - Mme Martine APERCE - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Clotilde BALLON - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Nicole BORDES - Mme Christine BURGERES - Mme Coralie BREUILLE - Mme Jacqueline DAIGRE - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Diane GUERINEAU - Mme Michèle HENRI - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - Mme Manon LABAYE - M. Laurent LUCAUD - Mme Francette MORCEAU - M. Philippe PALISSE - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - M. Edouard ROBLOT - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Peggy TOMASINI</p> <p>Conseillers municipaux</p>
----------	----	---

Absents	4	<p>Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Jean-José MASSOL - M. Jean-Baptiste RICCO - M. Alain VERDIN Conseillers municipaux</p>
---------	---	--

Mandats	5	<u>Mandants</u>	<u>Mandataires</u>
		M. Frédéric BOUCHARB	M. Philippe PALISSE
		M. Patrick CORONAS	Mme Coralie BREUILLE
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Nicole BORDES
		Mme Anne GERARD	M. El Mustapha BELGSIR
		Mme Nathalie RIMBAULT-RAITIERE	Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations est le suivant : de la n°1 à la n°17, la n°59, de la n°18 à la n° 22, la n°61, de la n°23 à la n°48, la n°57, la n°60, de la n°49 à n°56 et la n°58.</p> <p>Retour de Nicole BORDES et Régine FAGET-LAPRIE.</p>
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Urbanisme - Mixité sociale
------------------	--

Ce sujet fait l'objet de l'engagement « Développer les solidarités » de l'Agenda 21 de Grand Poitiers au titre de l'action proposée « Cultiver les mixités » dont l'objet est de prendre en compte les mixités urbaines et sociales.

Suite à la création de Grand Poitiers Communauté urbaine, il est proposé de mettre en place les modalités de participation de la Ville de Poitiers en faveur du logement pour la production de logements sociaux neufs ou en acquisition amélioration et de logement en location-accession.

Un nouveau contexte territorial

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et la création de la Communauté urbaine à 40 communes, la nécessité de rééquilibrer la structure du parc de logement locatif social à l'échelle de Grand Poitiers a été confirmée comme une priorité intercommunale. En effet, le parc social se localise aujourd'hui sur la Ville de Poitiers (93 % du parc des bailleurs sociaux), entraînant une concentration des ménages les plus pauvres, tandis qu'un certain nombre de communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains (SRU) peinent à rattraper leur retard, ne favorisant pas la mixité sociale à l'échelle de la nouvelle communauté.

Dans ce cadre, Grand Poitiers s'est fixé l'objectif de favoriser cette mixité sociale à l'échelle du territoire en :

- produisant en moyenne annuellement 22 % de logements locatifs sociaux par rapport à la production globale, avec des taux différenciés et adaptés à chaque territoire, pour maintenir à l'horizon 2035 un taux de logement social à 21,8 % du parc à l'échelle de Grand Poitiers, permettant aux communes en déficit de rattraper leur retard,
- favorisant les logements très sociaux sur les territoires où l'offre de services, notamment en transports en commun, est bonne,
- favorisant la production de logements spécifiques en structures collectives (personnes âgées, jeunes travailleurs, personnes handicapées...) au plus près des besoins,
- aidant le développement du logement privé conventionné et en accession sociale à la propriété sur tout le territoire de Grand Poitiers, notamment dans les centres-bourgs, afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages.

Les objectifs de la Ville de Poitiers

La Ville de Poitiers s'inscrit pleinement dans les objectifs définis à l'échelle de Grand Poitiers et accompagne la Communauté urbaine dans cette politique.

La Ville de Poitiers s'est ainsi fixé les priorités suivantes :

- la rénovation du parc public et privé afin de le rendre attractif et d'y limiter la vacance
- la production de logements privés abordables pour favoriser l'installation des ménages en accession à la propriété, notamment sociale, en contribuant à la sécurisation de leurs parcours résidentiels
- le maintien de son taux de logements sociaux en autorisant quelques opérations de logements sociaux, notamment pour renouveler les structures vieillissantes.

Le nouveau règlement financier en faveur du logement

Le règlement d'intervention de la Ville de Poitiers est articulé à celui de Grand Poitiers.

Les aides sont fléchées en direction :

- de la production de logements locatifs sociaux, en neuf ou en acquisition-amélioration, pour les opérations contribuant à la mixité sociale et au renouvellement urbain. Le montant de l'aide par logement est égal à 20 % de l'aide octroyée par Grand Poitiers,
- de la production de logements en location-accession dans des secteurs où l'offre en services, notamment en transport en commun, est bonne. Le montant de l'aide est de 1 000 € par logement lorsque Grand Poitiers a validé l'opération.

Les modalités financières des aides sont détaillées dans le règlement d'intervention de la Ville de Poitiers en faveur du logement présenté en annexe de la présente délibération.

Il vous est donc proposé :

- d'approuver le règlement d'intervention tel que présenté en annexe de la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire de Poitiers ou son représentant à signer tout document à intervenir.

POUR	49	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE	Adopte
------------------	--------

Affichée le	3 avril 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	3 avril 2018
Identifiant de télétransmission	086-218601946-20180326-lmc180804-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.5
Nomenclature Préfecture	Politique de la ville-habitat-logement



Règlement d'intervention de la Ville de Poitiers en faveur du logement

Approuvé par le Conseil municipal du 26 mars 2018

I – Production de logements sociaux neufs et acquisition amélioration ...	2
II– Production de logements en location-accession.....	5

I – Production de logements sociaux neufs et acquisition amélioration

Les modalités de subventionnement de la Ville de Poitiers pour la production de logements locatifs sociaux neufs et en acquisition-amélioration sont définies ci-après.

Les aides de la Ville de Poitiers sont égales à 20 % du montant accordé par Grand Poitiers. Les règles d'attribution sont explicitées ci-dessous. Ces aides peuvent être également attribuées sous forme d'apport de foncier ou de prestations en nature ou d'aides financières particulières.

A – Le PLUS et le PLAI de droit commun

- Programme éligible à l'aide de Grand Poitiers Communauté urbaine, sous les conditions suivantes :
 - a) Respect des objectifs de répartition, de production et de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat,
 - b) Localisation de l'opération au plus près d'un pôle de centralité et favorisant l'usage de modes alternatifs de déplacement,
 - c) Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot bâti ou d'un quartier.

Le respect de ces trois conditions générales donne droit à l'attribution de la part fixe.

- La part variable

L'aide complémentaire (part variable) représente une part modulable et est versée en fonction des 3 critères suivants :

1 - Modération de l'ensemble loyer + charges tout en favorisant des qualités d'usage importantes :

- Il s'agit d'examiner la quittance globale, le prévisionnel des charges et de ne pas multiplier les sources d'énergie, potentiellement génératrices de charges supplémentaires (maintenance, abonnements) tout en s'assurant que les performances énergétiques et l'amélioration du confort des habitants seront réelles.

2 - Adaptation de l'opération à son contexte urbain tout en optimisant l'intensité urbaine :

- L'objectif est de favoriser les formes urbaines denses, favorisant l'intimité des habitants et des riverains tout en proposant une morphologie du bâti en adéquation architecturale et urbaine avec son environnement immédiat, afin de conserver un cadre de vie de qualité apprécié par tous, futurs habitants et riverains déjà installés.

3 - Opération contribuant à la rénovation du bâti existant ou au renouvellement urbain :

- Il s'agit de favoriser les opérations d'acquisition-amélioration et de démolition-construction qui permettent de renouveler le tissu urbain existant et de favoriser une plus forte intensité urbaine.

- dispositions relatives à certains territoires et certaines opérations
 - Communes SRU déficitaires : les projets se situant dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU et qui seraient déficitaires¹ se verront dotés d'une subvention complémentaire de 3 000 € par logement PLUS et PLAI (dans une limite de 90 logements/an et de 270 logements sur 3 ans)
 - Commune de Poitiers : les subventions concernant les projets se situant sur la commune de Poitiers seront minorées de 1 000 € par logement PLUS et PLAI (sauf pour les opérations en acquisition-amélioration)
- Part variable spécifiques à certaines opérations
 - PLAI à bas loyers : les bailleurs qui intégreront des PLAI à bas niveau de quittance (jusqu'à 90% du loyer maximum de zone, sans majoration ni loyer accessoire) dans une opération de logements locatifs sociaux bénéficieront d'une subvention complémentaire de 10 000 € par PLAI, dans la limite de 10 par an, dont 5 réservés à des grands logements (T5 et +) et avec un maximum de 30 sur 3 ans
 - Opérations en acquisition-amélioration : les bailleurs qui réaliseront une opération d'acquisition-amélioration en centre bourg, centre-ville ou près 'un pôle de proximité bénéficieront d'une subvention complémentaire de 10 000 € par logement PLUS et PLAI, dans une limite de 5 logements par an et avec un maximum de 15 sur 3 ans

B – Les PLAI adaptés

Les « PLAI adaptés » sont des logements à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée, et le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques.

Ces logements éligibles aux appels à projet de l'Etat pourront bénéficier d'une subvention de 15 000 € / logement pour un T2 et 20 000 € / logement pour un T3 et +.

C - Récapitulatif des aides par logement :

Les aides sont cumulables.

Le plafond est de 20 000 € / logement (moyenne au logement sur la subvention totale d'une opération).

¹ Communes recensées déficitaires en 2018 : Buxerolles, Chauvigny, Fontaine-le-Comte, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Saint-Benoît, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Vouneuil-sous-Biard

Production de logements neufs et en acquisition amélioration									
	Règlement commun à l'ensemble du territoire de Grand Poitiers				Dispositions particulières pour l'ensemble du territoire de Grand Poitiers		Opération sur Communes SRU déficitaires	Opérations sur Poitiers	Ville de Poitiers
	Part fixe		Part variable : maximum		PLAI à bas niveau de loyer	Réhabilitation			
	T2	T3 et +	T2	T3 et +					
PLUS	1 000 €	1 500 €	3 200 €	4 700 €	- €	10 000 €	3 000 €	- 1 000 €	20 % de l'aide totale versée par Grand Poitiers
PLAI	1 000 €	1 500 €	6 200 €	11 700 €	10 000 €	10 000 €	3 000 €	- 1 000 €	
PLAI adaptés	15 000 €	20 000 €	0 €	0 €	- €	- €	- €	- €	

D – Modalités de versement des aides par la Ville de Poitiers :

Pour tout dossier de demande de subvention, chaque bailleur devra fournir :

- un plan de situation de l'opération,
- une esquisse du projet,
- le programme de l'opération détaillant en particulier la répartition typologique en fonction des financements PLUS et PLAI,
- une notice explicative permettant d'analyser la prise en compte de l'ensemble des critères de la part fixe et de la part variable ainsi que le travail effectué par le bailleur pour y répondre au mieux ; cette notice comporte aussi des éléments présentant les loyers par rapport au loyer plafond de l'opération et les charges,
- le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération détaillant les dépenses et les recettes,
- le bilan d'exploitation prévisionnel de l'opération.

Le versement des subventions s'effectuera au vu de la délibération correspondante et selon les termes d'une convention signée pour chaque opération entre la Ville de Poitiers, Grand Poitiers et le demandeur.

II – Production de logements en location-accession

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété pour des ménages bénéficiant de ressources modestes dont les plafonds sont définis annuellement par l'Etat.

Les modalités de subventionnement de la Ville de Poitiers pour la production de logements avec un agrément PSLA sont les suivantes :

A – Conditions de versement des aides :

L'aide est versée selon les critères obligatoires suivants pour le subventionnement des logements PSLA :

- 1 - Localisation de l'opération au plus près d'un pôle de centralité et favorisant l'usage de modes alternatifs de déplacement,
- 2 - Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot bâti ou d'un quartier.

B – Calcul du montant de l'aide

L'aide financière est une aide forfaitaire de 1 000 € par logement PSLA construit, avec une limite de 10 PSLA par an, sur 3 ans.

L'aide versée au bailleur est complétée par Grand Poitiers de 4 000 € par logement PSLA construit, avec une limite de 10 PSLA par an, sur 3 ans.

C – Modalités de versement des aides par la Ville de Poitiers :

Pour tout dossier de demande de subvention, chaque bailleur devra fournir à la Ville de Poitiers et à Grand Poitiers:

- un plan de situation de l'opération,
- une esquisse du projet,
- le programme de l'opération,
- le contrat de réservation promoteur/bailleur dans le cas d'une VEFA
- une notice explicative permettant d'analyser la prise en compte de l'ensemble des critères obligatoires ainsi que le travail effectué par le bailleur pour y répondre au mieux,
- le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération détaillant les dépenses et les recettes,
- le bilan d'exploitation prévisionnel de l'opération.

Le versement des subventions s'effectuera au vu de la délibération correspondante et selon les termes d'une convention signée entre la Ville de Poitiers, Grand Poitiers et le demandeur.