



Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 22 décembre 2017

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Logement locatif social en offre nouvelle : actualisation de la programmation annuelle des opérations en demande d'un agrément et évolution du système d'aide de Grenoble-Alpes Métropole pour 2017

Délibération n° 57

Rapporteur : Christine GARNIER

PROJET

Le rapporteur(e), Christine GARNIER;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Logement locatif social en offre nouvelle : actualisation de la programmation annuelle des opérations en demande d'un agrément et évolution du système d'aide de Grenoble-Alpes Métropole pour 2017

Exposé des motifs

- Le contexte initial de la programmation 2017 de logements locatifs sociaux

En tant que délégataire des crédits publics d'aide à la pierre de l'État, par délibération en date du 24 mars 2017, le Conseil métropolitain a adopté la programmation initiale 2017, représentant 1313 logements locatifs sociaux familiaux et spécifiques. Cette programmation prépare les livraisons de logements locatifs sociaux à intervenir sur les années 2020-2021.

Après échanges avec les opérateurs sociaux et les communes, la programmation initiale a évolué à l'automne, avec des opérations reportées ou abandonnées. Par délibération du 10 novembre dernier, le conseil métropolitain a pris acte d'une programmation s'établissant à un total de 1289 logements sociaux.

Il s'agit en cette fin d'année d'acter au plus près le nombre de logements en demande d'un agrément pour 2017, principalement du fait des achats dans les opérations des promoteurs privés.

Au total, 1220 logements locatifs sociaux sont en demande d'un agrément (constat prévisionnel début novembre), soit une baisse de 69 logements par rapport au constat précédent :

- 812 logements locatifs sociaux familiaux à répartir à raison de 493 PLUS, 290 PLAI, 29 PLS,
- 408 logements spécifiques dans 4 opérations de logements foyers (145 PLAI en résidence sociale et 263 PLS en EHPAD ou logement étudiant).

Plusieurs dossiers restant à déposer d'ici la toute fin d'année, ce résultat reste provisoire et ne sera confirmé qu'en début d'année 2018.

La liste des opérations en demande d'agrément est jointe en annexe 1.

- L'enveloppe financière de la Métropole (engagements financiers) sur 2017

Sur la base de cette programmation prévisionnelle constatée en novembre, l'engagement des aides de la Métropole s'élève à environ 4,2 M€, sur une enveloppe annuelle fixée initialement à 5,6 M€ ; notamment du fait :

- d'un nombre important (408) de logements spécifiques non financés par la Métropole,
- de 8 opérations (146 logements) qui ont pu bénéficier de minoration foncière de la part de l'EPFL, à hauteur de 2,5 M€ (hors opérations de l'association UTPT),
- du nombre de logements PLUS/PLAI acquis en VEFA auprès de la promotion privée (30% des logements PLUS/PLAI) qui bénéficient d'une subvention moyenne inférieure à la subvention moyenne accordée aux opérations directement réalisées par les organismes HLM.

Dans un contexte :

- d'approbation du programme local de l'habitat 2017-2022 où la production de logement locatif social, notamment dans le parc ancien (acquisition-amélioration) doit être développée et davantage soutenue financièrement,

- de diminution des loyers à opérer par les organismes HLM dans le parc locatif social,

il est proposé, tout en restant dans l'engagement initial maximal annuel de 5,6 M€, de majorer deux forfaits existants du système d'aides 2017, et d'instaurer deux nouveaux forfaits, pour les organismes qui en feront expressément la demande auprès de la Métropole avant la fin de l'année 2017 :

- Forfait lié à la gestion locative de proximité assurée par les organismes HLM : majoration de 10 € par m² de surface utile, portant ainsi le forfait de 30 €/m² à 40 €/m² de surface utile PLUS/PLAI, pour toute opération de construction neuve,
- Forfait d'aide aux travaux dans le cadre de l'acquisition amélioration dans le parc ancien : majoration de 165 € par m² de surface utile ; afin d'aider les organismes HLM à mieux équilibrer ces opérations, en portant ainsi le forfait d'aide aux travaux de la Métropole de 75 €/m² de surface utile à 240 €/m² de surface utile (opération ayant à minima un montant de travaux supérieur à 300 € par m² de surface utile, comme le prévoit l'actuel système d'aides),
- Instauration d'un nouveau forfait visant à aider les organismes HLM à minorer les loyers des logements « PLUS », pour les baisser au niveau du loyer PLAI, dans les opérations en demande d'agrément sur 2017 se situant sur des communes en déficit de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. Ainsi, il est un forfait de 2000 € par logement PLUS/PLAI pour toute opération présentant 10% de logements PLUS à loyer minoré. Ces loyers minorés devront apparaître dans les conventions APL et leurs avenants signés avec la Métropole. Cette minoration doit s'appliquer sur la durée de la convention APL.
- Instauration d'un nouveau forfait visant à aider les opérateurs sociaux à minorer les redevances PLAI en résidence sociale, par un nouveau forfait de 1000 € par logement. En 2017, 2 résidences sociales d'ADOMA sont en demande d'agrément (résidence l'Obiou à Grenoble et résidence Jean-Jacques Rousseau à Saint Martin d'Hères). Cette minoration doit permettre un reste à charge acceptable pour les locataires.

Le système d'aides 2017 approuvé par délibération du conseil métropolitain du 24 mars dernier reste inchangé pour toute opération en agrément 2017 qui ne fait pas l'objet d'une demande de financement complémentaire de la part de l'organisme HLM d'ici la fin d'année. Les forfaits complémentaires seront engagés par ordre d'arrivée des demandes, dans la limite des 5,6 M€ d'engagement annuel.

En annexe 2 figure le système d'aides 2017, et les nouveaux forfaits complémentaires proposés ce jour.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu la délibération du 10 novembre 2017 relatif à l'approbation du programme local de l'habitat pour 2017-2022,

Vu la délibération du 24 mars 2017 relative à la programmation 2017 des demandes d'agrément de logements locatifs sociaux

Vu la délibération du 10 novembre 2017 relative à l'actualisation de la programmation 2017 des demandes d'agrément de logements locatifs sociaux,

Après examen de la Commission Territoire Durable du 01 décembre 2017, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Approuve la programmation des logements locatifs sociaux à agréer en 2017 et arrête la programmation annuelle des logements sociaux en offre nouvelle à hauteur de 812 logements familiaux et 408 logements spécifiques (cf. annexe 1), les opérations inscrites pouvant être agréées sous réserve du dépôt d'un dossier complet auprès de Grenoble-Alpes Métropole, et dans la limite de l'autorisation annuelle de programme fixée à 5,6 M€,
- Approuve l'évolution du système d'aides de la Métropole pour 2017 (cf. annexe 2) concernant les logements en offre nouvelle, avec l'ajout de 4 forfaits complémentaires, dans la limite de l'autorisation annuelle de programme fixée à 5,6 M€,
- Autorise le Président à signer tous documents se rapportant à ce dossier