

CRITERES DE L'INTERVENTION DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

☛ OBJECTIFS

- Rééquilibrage de l'implantation des logements locatifs sociaux en faveur de territoires déficitaires ou à marché tendu.
- Les projets doivent concourir à accroître l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux financés par l'Etat et ses délégataires en P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) et/ou P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration).
- Les logements financés en P.L.S. (prêt locatif social) peuvent être pris en compte à concurrence d'un P.L.S. pour chaque logement P.L.A.I. réalisé au sein d'une même opération.
- Les opérations doivent comporter au minimum 5 logements, à l'exception de celles placées sous la maîtrise d'ouvrage associative visant à la production de logements adaptés à des besoins spécifiques.
- Les projets intéressant l'accueil d'urgence ou l'accueil de publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs étrangers, foyers-résidences pour personnes âgées ou handicapées...) sont exclus de l'intervention départementale.
- Le Conseil Général peut accompagner la construction ou l'acquisition-amélioration de résidences sociales, de maisons-relais, sous réserve que ces structures soient bien destinées à l'accueil de publics diversifiés
- Les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux privés destinées à être conventionnées, sont examinées au cas par cas, en fonction notamment du nombre de logements vacants au sein de l'immeuble concerné, remis sur le marché locatif.

☛ TAUX D'INTERVENTION (sur la base du prix de revient incluant la T.V.A. au taux en vigueur)

Pour l'O.P.H. « 13 Habitat » :

- ☞ 15 % taux unique d'intervention, l'Office étant autorisé, pour l'année 2016, à fixer librement le niveau de mobilisation de ses fonds propres (hors emprunt) pour chaque opération, **étant précisé que celui-ci ne saurait être inférieur à 5 %.**

Pour les autres organismes H.L.M. :

- ☞ 10 % pour les opérations implantées sur le territoire d'E.P.C.I. (établissements publics de coopération intercommunale) non délégataires de la gestion des aides à la pierre de l'Etat ;
- ☞ Intervention à parité avec celle de l'E.P.C.I. délégataire, dans la limite de 10 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.
- ☞ 20 % du prix de revient de chaque logement adapté, créé pour l'accueil de ménages locataires handicapés, sous réserve de la mise en place d'un partenariat étroit, en amont et en aval du projet, entre le maître d'ouvrage et le service « accessibilité et constructions adaptées » de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.
- ☞ 5 % pour les opérations d'acquisition-amélioration d'ensembles immobiliers locatifs existants, uniquement dans le cas d'une remise sur le marché d'un nombre significatif de logements vacants.

☛ CONTREPARTIES RESERVATAIRES

O.P.H. « 13 HABITAT » : 55 % des logements réalisés (au titre de l'octroi de l'aide départementale sous forme de subvention et de garantie d'emprunt).

Pour les autres organismes H.L.M. : 1 logement pour 30 000 € de subvention

La contrepartie réservataire est négociée prioritairement sur l'opération aidée et, pour le solde éventuel, dans l'ensemble du patrimoine de l'organisme bénéficiaire.

**Présentation des caractéristiques techniques de l'opération d'acquisition en VEFA par l'OPH 13 Habitat de
17 logements locatifs sociaux "Bel Ombre 2" à Istres**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (S.U.) moyenne/logement (en m ²)	Loyer au m ² de S.U. (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe
"Le Bel Ombre 2" avenue Raymond Filippi 13800 Istres 17 logements collectifs 12 P.L.U.S. 5 P.L.A.I.	5	T2 P.L.U.S.	52,22	6,25	326	Garages PLUS : 50 € Garages PLAI : 45 € Terrasses : 0,50 € / m ²
	2	T2 P.L.A.I.	52,08	5,52	287	
	6	T3 P.L.U.S.	68,07	6,25	425	
	2	T3 P.L.A.I.	61,33	5,52	339	
	1	T4 P.L.A.I.	102,22	5,52	564	
	1	T5 P.L.U.S.	99,53	6,25	622	

**PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 17 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
"BEL OMBRE II" A ISTRES PAR L'OPH 13 HABITAT**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C. (T.V.A. à 5,5 %)			PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT		
Postes de dépenses	Montants (€)	Quotités	Partenaires financiers	Montants (€)	Quotités (%)
FONCIER			SUBVENTIONS		
Charge Foncière	817 978	35%	Etat P.L.A.I.	50 000	2%
			Conseil départemental	350 562	15%
<i>Sous-totaux :</i>	817 978	35%	<i>Sous-totaux :</i>	400 562	17%
BATIMENT			EMPRUNTS CDC		
Honoraires	1 285 394	55%	P.L.A.I Construction	318 045	14%
	233 708	10%	P.L.A.I Foncier	202 011	9%
			P.L.U.S. Construction	749 051	32%
			P.L.U.S. Foncier	475 770	20%
			<i>Sous-totaux :</i>	1 744 877	75%
			FONDS PROPRES		
			13 Habitat	191 641	8%
			<i>Sous-totaux :</i>	191 641	8%
TOTAUX	2 337 080	100%		2 337 080	100%

Observations :

Surface utile totale (S.U.T.) : 1 098,10 m²
 Prix de revient moyen/logement : 137 475 €
 Prix de revient au m² / S.U. : 2 128 €

L'Etat a subventionné et agréé cette opération par arrêté du 10 décembre 2015.

TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE

Imputation budgétaire IB	Montant de l'AP en M 52	Total affecté à ce jour	Montant de la nouvelle affectation
AP : n° 2015-16019K	5 000 000 €	3 988 446 €	350 562 €
N° d'opération : 1012420 IB : 204-72-2041782	5 000 000 €	3 988 446 €	350 562 €
Dernière CP votant une affectation concernant cette AP : n° 46, 47 et 48 du 29 janvier 2016			