

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 de 17 logements locatifs sociaux
rue Gaspard Monge à Arles**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m ²)	Loyer au m2 de S.U. (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe (en €)
rue Gaspard Monge quartier Saint Pierre 13200 Arles	3	T2 P.L.U.S.	70,32	6,15	432	Parking : 25 €
	5	T4 P.L.U.S.	94,94	6,15	584	
	9	T5 P.L.A.I.	105,90	4,55	482	
logements collectifs P.L.U.S. P.L.A.I.						

Observations :

La SEMPA achète, auprès de la société CMS domiciliée à Arles, 5 corps de bâtiment de deux étages et comprenant 17 logements locatifs.

PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 17 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN VEFA A ARLES PAR LA SEMP

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		
Frais d'acquisition			Communauté d'Agglomération "Arles Crau Camargue Montagnette"		
	28 748	1,2%	P.L.U.S.	12 000	0,5%
			P.L.A.I.	67 500	2,8%
			ACCM	70 200	2,9%
			Commune d'Arles	30 000	1,3%
			Conseil départemental	149 700	6,3%
			Conseil régional	13 100	0,6%
<i>Sous-totaux :</i>			<i>Sous-totaux :</i>		
	28 748	1,2%		342 500	14,4%
BATIMENT			EMPRUNTS CDC		
	2 351 279	98,8%	P.L.U.S. Construction	795 920	33,4%
			P.L.U.S. Foncier	211 748	8,9%
			P.L.A.I. Construction	735 501	30,9%
			P.L.A.I. Foncier	294 358	12,4%
<i>Sous-totaux :</i>			<i>Sous-totaux :</i>		
				2 037 527	85,6%
TOTAUX	2 380 027	100%		2 380 027	100%

Observations :Surface utile totale (S.U.T.) : 1 638,79 m²

Prix de revient moyen/logement : 140 002 €

Prix de revient au m² / S.U. : 1 452 €

ACCM a subventionné et agréé cette opération par arrêté du 15 septembre 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° 2016-18008J	6 000 000 €	0 €	149 700 €
N d'opération : à créer			
IB : 204-72-20423	6 000 000 €	0 €	149 700 €
IB : 204-72-20422	0 €	0 €	0 €
1ère CP ayant affecté sur cette AP			