

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction de la Vie Locale
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat
13931

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 29 JUI 2018
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA**

OBJET : OPH 13 Habitat : soutien exceptionnel à la production de 215 logements locatifs sociaux

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Madame la déléguée au logement, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

L'Office Public de l'Habitat (OPH) 13 Habitat domicilié 80 rue Albe - CS 40238 - 13248 Marseille cedex 04, sollicite une participation exceptionnelle globale de 5 562 237 € pour accompagner le financement de la production de 215 logements locatifs sociaux sur le territoire des communes d'Aubagne, Cabannes, Cuges-les-Pins, ainsi que dans les XII et XIIIème arrondissements de Marseille, associée à un investissement TTC (TVA à 10 %) global de 38 124 918 €

Cette demande est motivée par l'impact de la loi de finances 2018 sur l'Office départemental, qui ne dispose pas des capacités d'autofinancement nécessaires à l'équilibre financier des opérations concernées, dégagées principalement sur le produit de la recette locative et la capacité d'emprunt.

La perte de recette locative associée à la réduction du montant de l'aide personnalisée au logement (APL) et à la mise en place concomitante de la réduction de loyer solidarité (RLS) applicable aux locataires sous plafonds de ressources, pourrait s'élever à 4,6 millions d'euros (M€) en 2018, 5 M€ en 2019 et atteindre 10 M€ en 2020. La RLS rentrera en vigueur en septembre 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février de la même année.

La perte de recette locative génère elle-même une minoration de la capacité d'emprunt dépendant de l'estimation du montant de cette recette.

La loi de finances impose en outre une majoration de TVA de 5,5 % à 10 % sur l'ensemble des opérations de construction neuve non livrées à ce jour.

La hausse du taux de TVA combinée à la baisse des loyers, va ainsi nécessiter la mobilisation par l'Office de plus de 13 M€ en fonds propres supplémentaires, pour préserver l'équilibre financier des opérations intéressant la réalisation de 891 nouveaux logements, conformément à son plan stratégique de patrimoine (PSA) adopté en avril 2016 et dont est signataire le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

Enfin, il est à noter que l'augmentation de la cotisation CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social) de l'ordre de 800 000 € pour 2018, pourrait être compensée par un futur mécanisme de péréquation en faveur d'organismes HLM abritant un grand nombre de locataires bénéficiant des APL, mais dont le détail reste encore à préciser.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il vous est proposé l'engagement d'une aide exceptionnelle de 5 562 237 € en soutien à la production par l'OPH 13 Habitat, des opérations présentées en annexe au présent rapport pour un coût prévisionnel TTC d'investissement de 38 124 918 € comme suit :

- 392 060 €: acquisition-amélioration de 9 logements « Mireille Lauze » à Aubagne pour un coût prévisionnel TTC de 1 144 700 €
- 514 970 €: acquisition en VEFA de 25 logements, route de Noves à Cabannes pour un coût prévisionnel TTC de 3 384 758 €
- 1 377 297 €: acquisition en VEFA de 47 logements « Zac des Vigneaux » à Cuges- les-Pins pour un coût prévisionnel TTC de 6 867 561 €
- 2 685 483 €: construction de 95 logements « Elzéard Rougier » 13012 Marseille pour un coût prévisionnel TTC de 20 632 117 €
- 592 427 €: acquisition en VEFA de 39 logements « Les Paranes » 13013 Marseille pour un coût prévisionnel TTC de 6 095 782 €

Cette aide sera associée à la réservation en faveur du Département de 75 logements dont 3 sur Aubagne, 9 sur Cabannes, 16 sur Cuges-les-Pins, 33 sur l'opération Elzéard Rougier et 14 sur les Paranes à Marseille.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la commission permanente de prendre la délibération ci-après.

Signé
La Présidente du Conseil départemental

Martine VASSAL