



N° 10161-2009/BAPS/DL/SAC

Date du 09 mars 2009

R A P P O R T
au Bureau de l'Assemblée de province

OBJET : projet de délibération modifiant la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud

PJ : Projet de délibération

Les interventions financières de la province Sud dans le domaine de l'habitat social sont réglementées par la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998.

Le présent projet de délibération a pour objet de modifier cette délibération sur les six points suivants :

1 – Aides financières apportées par la province Sud – Subvention aux opérateurs pour la réalisation de logements adaptés aux personnes en situation de handicap.

L'article 11 permet aux opérateurs sociaux d'agrandir la surface des logements destinés à accueillir des personnes handicapées. L'article 19 conditionne le versement des aides pour la construction de logements destinés à accueillir des personnes handicapées par le respect des règles techniques en vigueur figurant notamment dans la délibération n° 13-91/APS du 14 mars 1991 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite des installations neuves ouvertes au public.

Il est proposé de compléter ces articles par un nouvel article 19 bis qui autorise la province à accorder des subventions supplémentaires aux opérateurs sociaux afin de prendre en compte tout ou partie du surcoût généré par l'adaptation du logement au handicap, que ce soit par l'augmentation de la taille du logement (handicap moteur) mais aussi par des équipements particuliers (poignées dans les sanitaires, écriture en braille, etc.). Cette subvention supplémentaire doit permettre de maintenir le loyer à un niveau analogue à celui d'un logement banalisé.

2 – Aide à l'accession à la propriété – Modification des surfaces des logements

L'article 35 est modifié afin d'uniformiser la réglementation entre les dispositions applicables au locatif et celles applicables à l'accession à la propriété, les surfaces maximales des logements en accession seront désormais les mêmes que pour les logements aidés de transition.

Le plafond minimal des surfaces est lui ramené à 60% des surfaces maximales afin de rester dans le même ordre de grandeur qu'actuellement.

3 – Aides à l'accèsion à la propriété

a) Il s'agit de modifier le montant des revenus plafonds pour l'octroi des prêts à taux nuls de la province Sud :

Les revenus plafonds des ménages pouvant bénéficier des prêts à taux nuls de la province Sud dans le cadre de l'accèsion à la propriété ou de la réhabilitation de logements est transformé de 3,33 SMAG en 3 SMG bruts par mois. Cette modification a pour objectif d'harmoniser les valeurs de référence des plafonds en accèsion et en locatif. Cet ajustement entraîne une augmentation du plafond de 21.267 FCFP, soit environ 6%, passant de 355.125 FCFP à 376.392 FCFP, alors qu'il n'a pas été révisé depuis 1998.

b) Les revenus plafonds doivent également pouvoir être modulés en fonction de la composition familiale, ce qui est prévu pour le secteur locatif mais non pour le secteur de l'accèsion. Il est donc proposé d'harmoniser les deux dispositifs. Ainsi, le montant plafond de 3 SMG s'applique aux familles composées au plus de 4 personnes vivant sous le même toit. Ce plafond de ressource est majoré de 20.000 FCFP par enfant ou personne à charge supplémentaire, sans que cette majoration puisse excéder 100.000 FCFP.

c) Il s'agit enfin d'augmenter la durée maximale des prêts pour les porter de 25 à 30 ans. En effet l'extension de la durée des prêts, comme l'a fait la Caisse des Dépôts et Consignation, est l'un des moyens de réduire les charges pour les ménages à faible ressource.

4 - Reconnaissance du caractère social

Le 1 – du premier alinéa de l'article 77 est modifié afin de prendre en compte les modifications intervenues lors de la dernière révision de la délibération : pour la reconnaissance du caractère social pour la vente d'immeubles bâtis ou non, l'article 77 bis a été modifié en septembre 2008 pour relever le plafond de revenu net des attributaires en le portant à 3,6 SMG (revenus du LAT). Afin d'homogénéiser l'attribution du caractère social, il convient aussi de relever ce plafond pour les opérations de lotissement ou de zone d'aménagement concerté (ZAC).

5 – Changement de dénomination de l'ADHS qui est devenu l'OPAL

Il convient de prendre en compte le changement de dénomination de l'ADHS, dénommée aujourd'hui OPAL, en modifiant l'article 77 ter en conséquence.

6 – Changement d'organisation des services provinciaux

Il convient de prendre en compte la création de la délégation au logement qui pour la gestion des aides à la pierre, a pris les attributions de la direction de l'équipement.

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de vous soumettre.

Le délégué au logement

Gérard GUILLOT