

Montpellier, le 31 OCT. 2007

REÇU le

- 6 NOV. 2007

Monsieur VIDAL Joseph
Président
URO Habitat
261 rue Simone Signoret
CS 20017
34077 MONTPELLIER Cedex 3

Objet : Habitat social : appui aux territoires ruraux les plus fragiles

Dossier suivi par Charline Leroy

Tél. : 04 67 22 98 19

Nos réf. : GF/CC/JCF/MF/CL/LR

N° chrono : 1659-07

P.J : Délibération du 18 octobre 2007

Copie : Fabrice VERDIER

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération approuvée par le Conseil Régional du 18 octobre 2007.

Cette nouvelle mesure marque de nouveau, la volonté qu'a notre collectivité d'accompagner le développement de l'offre de logement social dans notre région et notamment dans les territoires ruraux les plus fragiles afin de lutter contre les phénomènes de désertification et de favoriser la décohabitation.

Les services de la Région se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Georges FRÊCHE

DELIBERATION DU CONSEIL REGIONAL

Habitat social : Appui aux territoires ruraux les plus fragiles

LE CONSEIL REGIONAL LANGUEDOC-ROUSSILLON,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment sa quatrième partie relative à la région,

VU le rapport n° CR-05/01.25, en date du 16 juin 2005, relatif à la production de logements sociaux (hors opérations relevant des dossiers A.N.R.U.), de logements étudiants et de foyers de jeunes travailleurs,

VU le rapport n° CR-07/01.33, en date du 6 juin 2007, relatif aux modifications apportées à la politique régionale d'aide à la production de logements sociaux,

VU le rapport n° CR-07/17.260 présenté par Monsieur le Président du Conseil régional Languedoc-Roussillon,

VU l'avis de la Commission Habitat - Logement - Logement étudiant - Logement social - Renouvellement urbain,

VU l'avis du Conseil Economique et Social Régional en date du 16 octobre 2007,

CONSIDERANT QUE :

Depuis sa délibération en date du 16 juin 2005, le Conseil Régional accompagne de manière volontaire et inédite la création et la réhabilitation de logements sociaux dans l'objectif d'augmenter rapidement une offre de logements accessible au plus grand nombre sur l'ensemble de la Région.

Notre collectivité, catalyseur indispensable pour préserver une cohésion sociale dans une cohérence territoriale, se pose comme un lieu de synthèse et d'unité des actions en faveur de l'habitat menées sur le territoire.

Cette approche égalitaire n'exclut pourtant pas d'agir par discrimination positive sur les territoires les plus fragiles de notre région, afin précisément de préserver une unité et une égalité de traitement. Elle n'exclut pas non plus d'intégrer les diversités territoriales, vecteurs de richesses et d'identités, particulièrement pour les secteurs ruraux.

Fort de ces principes, notre collectivité s'est attachée à multiplier les actions pour encourager le développement de logements à loyers maîtrisés en secteur rural et ainsi lutter contre le phénomène de désertisation et favoriser la décohabitation.

Rendue exécutoire

le


29 OCT. 2007

En **juin 2006**, le conseil régional a décidé d'accorder une majoration de 20% dans les communes de moins de 2000 habitants ou/et les communes classées en zone de revitalisation rurale (Z.R.R.), tel que défini par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux pour chaque production ou réhabilitation volontaire de logement social.

En **novembre 2006**, à coté de sa politique en faveur de l'habitat privé conventionné regroupé en pays, notre collectivité régionale, soucieuse de préserver un patrimoine traditionnel de qualité, garant de notre identité régionale et donc de notre attractivité touristique et pour encourager le renouvellement de nos villages, a décidé d'accompagner 20 % des surcoûts engendrés par la restauration des éléments traditionnels du patrimoine bâti régional tels que : les menuiseries sur mesure, les ravalements de façade en pierre et les couvertures en lauze ou en ardoise...au bénéfice des communes, maître d'ouvrage.

Cette seconde mesure est, non seulement destinée à poursuivre l'incitation au développement d'une offre sociale, mais aussi à encourager la préservation et la valorisation d'un patrimoine régional traditionnel, gage de notre identité et de notre culture.

Enfin, en **février 2007**, poursuivant sa volonté d'augmenter rapidement la production de logements sociaux, le conseil régional a décidé d'ouvrir ses aides à l'ensemble des bailleurs sociaux, sous certaines conditions telles que : le respect de la mixité, de l'accessibilité et de la promotion des énergies renouvelables... afin d'accompagner chaque projet de construction (hors offices publics) supérieur à 10 logements.

Si l'extension de cette intervention régionale a été saluée comme une réelle avancée par la plupart de nos partenaires, elle ne semble pas complètement résoudre les problématiques posées dans les secteurs les moins peuplés de notre région et notamment en Lozère.

En effet, le seuil de 10 logements tel qu'arrêté dans la délibération n°01.33 du 6 février 2007, peut s'avérer être pénalisant dans les territoires ruraux. Il apparaît, que la problématique posée réside davantage dans la volonté de multiplier les toutes petites unités de logements pour contribuer au maintien des populations dans la plupart des secteurs plutôt que d'encourager la concentration d'opérations sociales dans quelques bourgs.

Deux catégories du territoire régional, non soumis aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarités et Renouveau Urbain (S.R.U) du 13 décembre 2000, semblent être particulièrement pénalisés par ce seuil de 10 logements :

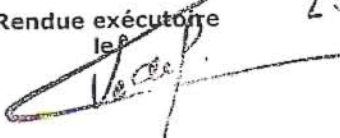
- les territoires classés en zone de revitalisation rurale (Z.R.R), tels qu'arrêtés dans la loi du 23 février 2005 (territoires obéissants aux conditions de déclin de population, d'activités et/ou disposant d'une forte proportion d'emplois agricoles),
- les zones de massif (Central ou Pyrénées).

Les communes concernées par au moins un de ces deux zonages, sont au nombre de 740, soit près de 48% des communes en Languedoc Roussillon mais elles ne représentent qu'à peine 10% de la population.

Il convient donc de lutter contre ce phénomène de désertification rurale et favoriser la décohabitation, grâce à un accompagnement régional de la production volontaire de logements sociaux, dès le premier logement sur ces territoires, pour l'ensemble des bailleurs sociaux régionaux ou fortement implantés localement.

Rendue exécutoire

le 29 OCT. 2007



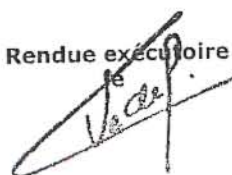
DECIDE

- d'autoriser de modifier la délibération n° 01.33 du 6 février 2007 relative à la politique d'aide à la production de logements sociaux (hors opérations relevant de l'A.N.R.U) en supprimant le seuil de 10 logements pour permettre l'octroi des aides régionales dès le premier logement à l'ensemble des bailleurs sociaux dans les territoires classés en Z.R.R ou en zones de massif (Pyrénées ou Central),
- d'approuver le règlement d'intervention joint en annexe.

Le Président

Georges FRÊCHE

Rendue exécutoire

 29 OCT. 2007

Bailleurs sociaux hors offices publics**OBJET**

- Participer à la création de logements sociaux (hors opérations de rénovation urbaine) en zone urbaine ou rurale.
- Participer à l'adaptation des logements aux personnes présentant un handicap (parties communes).
- Encourager dans une perspective de développement durable, les logements privilégiant les énergies renouvelables et la performance énergétique
- Privilégier les opérations dans les zones fragiles de revitalisation rurale ou de zones urbaines sensibles.

BENEFICIAIRES

- Bailleurs sociaux locaux ou fortement implantés localement (hors offices publics).

MONTANT DE LA SUBVENTION PAR LOGEMENT

- ➔ **Construction neuve** : aide forfaitaire sur la base de 58,30 €/m² habitable, et plafonnée en fonction de la typologie du logement :

↳ Opérations de 10 logements et plus

- T1 : 1 749,00 € (surface maximale : 30 m²)
- T2 : 2 681,80 € (surface maximale : 46 m²)
- T3 : 3 500,00 € (surface maximale : 60 m²)
- T4 : 4 255,90 € (surface maximale : 73 m²)
- T5 : 5 130,40 € (surface maximale : 88 m²)

- Tout projet devra présenter une mixité au regard de la nature des logements proposés (soit au minimum 10% de PLAI **et** 10% de PLS ou PSLA). Les P.L.A.I bénéficieront d'un doublement des aides forfaitaires accordées.
- En cas de non respect de cette règle, l'opération ne sera pas aidée.
- Les opérations de moins de 10 logements ne seront pas aidées, *exceptées les opérations créées dans les territoires classés en Z.R.R ou en convention de massifs (central ou Pyrénées) qui seront aidés dès la création du premier logement*.
- Les PSLA ne sont pas aidés par la Région.
- Les projets de réhabilitations ne sont pas aidés par la Région.

MODALITES COMPLEMENTAIRES

Pour bénéficier des aides régionales le projet de construction devra respecter au moins 3 de ces 4 points :

1. Le principe de mixité (mixité de la nature des programmes).
2. L'accessibilité pour tous.
3. Participer à une démarche visant à promouvoir les énergies renouvelables et/ou la performance énergétique.
4. Proposer des opérations dans des zones fragiles de revitalisation rurale ou de zone urbaine sensible (Z.U.S), hors dossier relevant de l'A.N.R.U.

Rendue exécutoire

13 OCT 2007