

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES - RAPPORT N° 14

**MISSION : AMENAGEMENT,
DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
POLITIQUE : LOGEMENT**

BP 2011 - POLITIQUE DU LOGEMENT

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Ce rapport présente la politique logement et son programme Aide à la pierre, dotée pour 2011 de 12,440M€ dont 11,440 M€ en investissement et 1M€ en fonctionnement ainsi que de 13 M€ en autorisation de programme (AP).

Sur cette base, il est également proposé d'approuver :

- une nouvelle réglementation départementale en matière d'aides à la pierre,
- des demandes de subventions exceptionnelles en faveur d'organismes, d'associations et de particuliers.

TABLEAU FINANCIER

Politique	Programme	N°AP/AE	AP/AE votés	Engagé	Engagement proposé
LOGEMENT	D11	2011	13 000 000,00	0,00	4 147 757,33

Bien qu'il s'agisse d'une compétence partagée entre l'Etat, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale, le logement représente un enjeu capital pour les Alpes-Maritimes et constitue ainsi une action départementale importante.

En effet, la situation, avec plus d'un million d'habitants concentrés sur la bande littorale, se caractérise par une amplification des tendances et des difficultés nationales :

- prix élevés de l'immobilier, qui bloquent le parcours résidentiel,
- vieillissement de la population, qui entraîne des phénomènes de double résidence et le retour dans les centres ville des communes urbaines,
- éclatement des structures familiales (développement des familles monoparentales, mobilité professionnelle créant des situations de célibat de fait...), qui accroît le besoin en logement.

S'ajoutent des facteurs locaux tels que la rareté du foncier constructible, la forte attractivité et une activité touristique très développée conduisant à voir la multiplication des résidences secondaires et de nombreux logements inoccupés durant une grande partie de l'année.

Durant ces dernières années, la politique départementale a porté sur :

- le soutien à l'effort de production de logements sociaux (plus de 4 200 logements neufs subventionnés à hauteur de 31,8 M€ entre 2005 et 2010) avec notamment la création de logements pour des publics ciblés tels que les étudiants ;
- la rénovation des centres anciens et des quartiers dégradés, tout particulièrement à travers les opérations de renouvellement urbain (près de 92 M€ de subventions prévus sur la période 2007-2017, selon les maquettes financières, au bénéfice des bailleurs sociaux et des collectivités) ;
- la remise sur le marché de logements vacants notamment dans le parc public avec la participation au programme exceptionnel de réhabilitations de Côte d'Azur Habitat (2009-2011), soit 250 logements et 5 M€ de subventions ;
- l'accession à la propriété (plus de 12 300 logements aidés entre 2005 et 2010 pour un montant de 85,5 M€ sous forme de subventions ou bonifications d'intérêt) ;
- l'amélioration de l'habitat en zone rurale (plus de 4 200 logements subventionnés sur la période pour un montant de 8,1 M€).

Au total et depuis plusieurs années, d'importants moyens financiers ont été consacrés à cette politique : 182,3 M€ de crédits ont été engagés entre 2005 et 2010 et ont contribué à la construction, la réhabilitation ou l'acquisition de plus de 36 000 logements.

Par délibération du 18 décembre 2009, l'assemblée départementale a souhaité une inflexion de cette politique avec plusieurs objectifs :

- mettre l'accent sur les opérations de renouvellement urbain,
- diminuer le prix du foncier nécessaire à la construction,
- modérer le coût des charges pour les locataires par la prise en compte du développement durable dans la construction,
- maîtriser les loyers.

Les raisons de cette évolution peuvent être résumées comme suit.

Tout d'abord, il convient de souligner les secteurs préférentiels d'intervention de la politique départementale. A ce titre, une place prépondérante est donnée aux quartiers sensibles et aux opérations de rénovation urbaine, notamment celles retenues par l'Agence nationale de renouvellement urbain. Parallèlement, au titre des équilibres territoriaux, les interventions du Département en faveur de l'amélioration de l'habitat rural sont maintenues. Il est également proposé d'expérimenter une aide en faveur des opérations d'accession sociale, réalisées notamment par la société d'économie mixte départementale Habitat 06.

Aujourd'hui, en dehors de la réhabilitation, la politique départementale d'aide aux organismes est fondée principalement sur la prise en charge d'une partie du surcoût foncier. A l'analyse, cette intervention ne contribue pas à la modération des prix du foncier. Elle peut même induire un renchérissement du coût des opérations répercuté sur les loyers qui, pour assurer l'équilibre des opérations, sont fixés au montant maximum réglementaire.

Il vous est donc proposé de réorienter ce dispositif d'aide en direction des collectivités locales et de leurs établissements publics. En effet, c'est à ce niveau que se situe la compétence en matière d'habitat et de politique foncière. Dès lors, il apparaît

cohérent de soutenir les initiatives prises pour mettre à disposition des terrains à des prix facilitant l'équilibre de l'opération sur la base d'un loyer maîtrisé.

Enfin, il apparaît également que le Département peut avoir une action incitative en faveur de la qualité des logements par la prise en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement en matière de développement durable, afin de contribuer à une diminution des charges locatives. L'intervention du Département doit permettre d'accélérer le processus de construction et de réhabilitation en anticipant sur la réglementation en matière d'énergie.

Dans ce contexte, après un rappel de l'importance de l'intervention départementale dans les projets de rénovation urbaine, ce rapport propose l'évolution des aides aux différents bailleurs sociaux ainsi que l'attribution de subventions en faveur d'organismes et de particuliers.

1. RENOUELEMENT URBAIN

L'assemblée départementale par délibération du 18 décembre 2006 a validé la convention cadre applicable aux projets de renouvellement urbain. Le coût total est estimé à plus de 480 M€ sur les programmes suivants :

- à Nice :
 - o Pasteur : 34,6 M€ dont 2,83 M€ financés par le Département,
 - o L'Ariane (phases 1 et 2) : 160,5 M€ dont 17,38 M€ financés par le Département,
 - o Les Moulins : 217,1 M€ dont 54,9 M€ financés par le Département.

- à Grasse : centre historique (Porte Est et quartier de la gare) : 67,9 M€ dont 16,28 M € financés par le Département.

Les subventions du Département s'élèveraient donc à 91,39 M€ dont 73,7 M € au bénéfice des principaux bailleurs sociaux intervenant dans les Alpes Maritimes (Côte d'Azur Habitat, Erilia, Logis Familial, Nouveau Logis Azur, Logirem, ICF Sud Est Méditerranée, Azur Provence Habitat, Grasse Développement, Habitat 06).

Les opérations concernent des réhabilitations, des acquisitions-améliorations et des constructions neuves pour un montant compris entre 8 et 30 % du coût total des projets. A ce jour, 12,5 M€ ont été engagés à ce titre sur Grasse (6,1 M€), l'Ariane (4,7 M€) et Pasteur (1,7 M€).

Concernant le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le projet (2011-2017) présenté par la communauté urbaine Nice Côte d'Azur sur le quartier Notre - Dame à Nice porterait sur l'habitat privé, l'habitat public, l'activité économique, la création ou le renforcement d'équipements de proximité, la requalification et la valorisation des espaces publics. Le montant total du projet s'élève à 74,5 M €.

2. RÉGLEMENTATION DES AIDES AUX ORGANISMES CONSTRUCTEURS

Les évolutions de la réglementation départementale sont proposées sur la base des principes et objectifs votés lors du budget 2010. Cette nouvelle réglementation est présentée en détail dans les tableaux joints en annexe 1. Elle est réservée aux logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et s'appliquerait aux demandes de subvention déposées à partir du 1^{er} février 2011.

Afin de permettre l'adaptation des organismes à ce nouveau dispositif et de préserver l'équilibre financier d'opérations déjà largement avancées, des dispositions transitoires sont prévues pour les dossiers déposés avant cette date et qui n'ont pas fait l'objet d'un engagement devant l'instance délibérante du Département.

Les subventions calculées sur la base des critères de la nouvelle réglementation représentent des montants maximum. La commission permanente déterminera les montants de subvention en se fondant sur :

- les priorités départementales telles que la solidarité, le développement économique, l'équilibre des territoires, la mixité sociale, la typologie des logements, l'adéquation entre l'offre et la demande immobilière, le coût des charges locatives et des loyers,
- l'effort ou la capacité financière de l'organisme demandeur,
- l'enveloppe maximale de crédits pouvant être engagés annuellement,
- l'effort en matière de contingent de logements réservés au Département.

Foncier :

Jusqu'à présent, l'aide départementale prenait la forme d'une subvention au titre du surcoût foncier. Afin de contribuer à diminuer le prix des terrains nécessaires à la construction, le Département modifie son intervention : une compensation partielle (50 % de l'écart entre le prix de France Domaine et le prix de vente à l'organisme) et plafonnée sera versée à la commune ou à l'établissement public qui vend un terrain à bâtir à un organisme à un prix inférieur d'au moins 40 % à l'évaluation de France Domaine pour réaliser des logements sociaux.

Construction neuve

En cohérence avec la politique énergétique départementale votée lors du budget primitif 2010 et afin de contribuer à la maîtrise des charges locatives, le Département privilégie les opérations certifiées « bâtiment basse consommation, bâtiment passif ou à énergie positive ».

A partir du 1^{er} février 2011, les opérations devront donc être labellisées a minima « bâtiment basse consommation » pour bénéficier d'une subvention par logement, soit :

- 2 000 € maximum pour un bâtiment basse consommation,
- 5 000 € maximum pour un bâtiment passif ou à énergie positive.

Cette aide s'appliquerait jusqu'en fin 2012, date à laquelle le label « bâtiment basse consommation » sera devenu une norme.

Réhabilitation :

Les subventions pour réhabilitation et démolition sont réservées aux seules opérations réalisées dans le cadre des programmes de renouvellement urbain.

Des réhabilitations dans le périmètre de renouvellement urbain (hors maquette financière) pourront être subventionnées à titre exceptionnel sur la base de conventions négociées au cas par cas. La négociation pourra également intégrer un volet « maîtrise de l'énergie » afin de diminuer les charges locatives.

Acquisition-amélioration :

Les opérations d'acquisition-amélioration devront permettre d'atteindre la classe « énergie » C ou a minima un gain de deux classes.

Pour ces opérations, un taux minimal de vacance est imposé afin de favoriser le développement d'une offre locative nouvelle et d'éviter le financement de simples réhabilitations ou la constitution de patrimoine. Ainsi, et sous réserve d'atteindre ce taux minimum, la subvention sera calculée sur la base des m² de surface utile des logements vacants en fonction du type (PLUS ou PLAI) et de la zone.

Par ses subventions et le zonage retenu, le Département vient corriger la faiblesse relative des loyers en zone 3 (annexe 2), phénomène qui rend plus difficile le montage de ces opérations.

Enfin, pour l'ensemble des domaines d'intervention (foncier, construction neuve, réhabilitation, acquisition-amélioration), les dossiers présentés par la société d'économie mixte Habitat 06, outil du Département, feront l'objet d'une convention spécifique. Ainsi, il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente pour fixer les conditions et les montants de subvention.

3. SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES

3.1 Subventions aux organismes constructeurs

Outre les subventions départementales habituelles pour surcoût foncier ou acquisition-amélioration, il est proposé pour les opérations listées en annexe 3 d'accorder des subventions exceptionnelles afin de tenir compte des efforts des organismes en matière de qualité environnementale et de mixité sociale. Le montant total des dites subventions s'élève à 4 137 482 €.

3.2 Subventions aux associations et aux particuliers

3.2.1 Lutte contre la vacance de logements

L'association « Un Toit pour les Vieux » a bénéficié d'une subvention de 5 078 € (délibération de la commission permanente du 1er juin 2007), afin d'effectuer des travaux d'amélioration au sein d'un logement vacant destiné à la relocation, sur la commune de Grasse. Cependant, la subvention n'a pas été réclamée dans les délais impartis (un an) et a donc fait l'objet d'une annulation (délibération de la commission permanente du 10 juillet 2008).

Or, par une correspondance du 5 mars 2010, le président de l'association a précisé que les travaux avaient duré plus longtemps que prévu initialement et que de surcroît, un arrêté de péril ordinaire pris par la commune de Grasse sur la copropriété avait différé la fin du chantier et par voie de conséquence, la transmission au service concerné des justificatifs nécessaires au versement de la subvention.

Sur la base de ces informations, il vous est proposé d'accorder à nouveau cette subvention à l'association.

3.2.2 Aide à l'amélioration de l'habitat rural

Il vous est proposé d'accorder, à titre dérogatoire, les subventions sollicitées par :

- Madame Martine PIGNON à Ascros pour un montant de 3 200 €, l'entreprise chargée de n'entreprendre les travaux que fin 2010 s'étant trouvée dans l'obligation, en raison d'un impératif de planning, de les commencer quelques mois avant, au moment même où l'intéressée adressait son dossier aux services départementaux,

- Monsieur Jean-Claude CERISOLA à Tende pour un montant de 1 997,33 €, le PACT-ARIM ayant omis de transmettre le dossier alors que les travaux débutaient.

Tableau financier					
Politique	Programme	N° AP/AE	AP/AE votés €	Engagé €	Engagement proposé €
Logement	Aide à la pierre	2011-01	13 000 000	0,00	4 147 757,33

En conclusion, je vous propose :

1°) au titre du renouvellement urbain :

- de donner délégation à la commission permanente pour :
 - approuver la participation du Département au projet de requalification du quartier ancien dégradé Notre-Dame à Nice ;
 - valider la maquette financière définitive et les modalités d'intervention du Département, étant précisé que les engagements des financements départementaux feront l'objet de délibérations spécifiques au fur et à mesure de la mise en œuvre du programme ;

- approuver les conventions relatives à cette opération, et autoriser le président du conseil général à la signer, au nom du Département ;
- assurer le suivi de l'opération et prendre toute décision y afférent ;

2°) au titre de la réglementation des aides aux organismes constructeurs :

- d'approuver la nouvelle réglementation des aides aux organismes constructeurs, dont le détail est joint en annexe 1 ;
- de donner délégation à la commission permanente pour fixer les conditions et les montants de subventions concernant les opérations portées par la SEM Habitat 06 ;

3°) au titre des subventions exceptionnelles :

- d'accorder, dans le cadre de l'aide aux organismes constructeurs, et afin de tenir compte de leurs efforts en matière de qualité environnementale et de mixité, des subventions pour un montant total de 4 137 482 € aux organismes HLM pour les opérations dont le détail figure en annexe 3,
- d'accorder, dans le cadre de la lutte contre la vacance de logements, une subvention d'un montant de 5.078 € à l'association « Un toit pour les vieux » pour des travaux d'amélioration au sein d'un logement situé sur la commune de Grasse,
- d'accorder, dans le cadre de l'aide à l'amélioration de l'habitat rural et à titre dérogatoire, des subventions d'un montant respectif de 3 200 € à Mme Martine PIGNON et de 1 997,33 € à M. Jean-Claude CERISOLA, étant précisé que toutes les factures justifiant la réalisation des travaux seront admises en pièces justificatives au paiement, quelle que soit leur date d'émission ;
- de prélever les crédits nécessaires sur les disponibilités de l'AP 2011-01 du programme « Aide à la pierre » du budget départemental ;

4°) de prendre acte que les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette politique sont inscrits au budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

AIDES AUX ORGANISMES

ANNEXE 1

Foncier

Réglementation actuelle	Nouvelle réglementation	Justificatifs / contrôle
<p>Subvention à hauteur de 25% du surcoût foncier avec un plafond à hauteur de la participation de l'Etat, soit 5 800 € par logement.</p> <p>Le surcoût foncier représente la différence entre la charge foncière réelle (prix d'acquisition) et la charge de référence calculée par l'Etat.</p> <p>L'opération doit faire l'objet d'un financement de l'Etat pour être éligible à l'aide départementale.</p>	<p>Hors renouvellement urbain, l'aide est réservée aux logements PLUS et PLAI.</p> <p>La subvention est plafonnée à 10 % du coût total de l'opération et sera écrêtée en cas de dépassement du plafond.</p> <p>Les fonds propres de l'organisme doivent représenter au minimum 5% du coût total de l'opération.</p> <p>En zone urbaine, l'aide de la commune et/ou de la structure intercommunale (hors crédits délégués par l'Etat) doit représenter au minimum 5 % du coût total de l'opération. Cette intervention peut prendre la forme d'une mise à disposition du foncier.</p> <p>A partir du 1^{er} février 2011, l'opération peut bénéficier d'une compensation partielle versée à la commune ou à l'établissement public qui vend un terrain à bâtir à un organisme à un prix inférieur d'au moins 40 % à l'évaluation de France Domaine pour réaliser des logements sociaux. Cette subvention est au maximum égale à 50 % de l'écart entre le prix de France Domaine et le prix de vente à l'organisme. Elle est plafonnée à 250 €/m² SHON et ne porte que sur la partie dévolue au logement social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - agrément de l'Etat ou du délégataire - plan de financement - arrêté de subvention et délibération de la commune et de l'EPCI - ordre de service - évaluation de France Domaine - acte de vente - délibération ou lettre d'engagement de la commune ou de l'établissement public

Construction neuve

Réglementation actuelle	Nouvelle réglementation	Justificatifs / contrôle
<p>L'aide départementale prend la forme de la subvention pour le surcoût foncier (voir tableau précédent)</p>	<p>Hors renouvellement urbain, l'aide est réservée aux logements PLUS et PLAI.</p> <p>La subvention est plafonnée à 10 % du coût total de l'opération et sera écrêtée en cas de dépassement du plafond.</p> <p>Les fonds propres de l'organisme doivent représenter au minimum 5% du coût total de l'opération.</p> <p>En zone urbaine, l'aide de la commune et/ou de la structure intercommunale (hors crédits délégués par l'Etat) doit représenter au minimum 5 % du coût total de l'opération. Cette intervention peut prendre la forme d'une mise à disposition du foncier.</p> <p>A partir du 1^{er} février 2011, l'opération peut bénéficier d'une subvention pour les bâtiments basse consommation (2 000 € maximum par logement) et les bâtiments passif ou à énergie positive (5 000 € maximum par logement).</p> <p>Les dossiers déposés complets au Département avant le 1^{er} février 2011 peuvent bénéficier d'une subvention de 2 900 € maximum par logement neuf et restent soumis aux critères d'éligibilité de la réglementation antérieure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - agrément de l'Etat ou du délégataire - plan de financement - arrêté de subvention et délibération de la commune et de l'EPCI - ordre de service - certificat BBC, BEPAS ou BEPOS

Réhabilitations

Réglementation actuelle	Nouvelle réglementation	Justificatifs / contrôle
<p>Réhabilitations : subvention à hauteur de 10 % du prix de revient total de l'opération TTC.</p> <p>Pour les opérations situées en zone urbaine sensible et les opérations retenues au contrat urbain de cohésion sociale, ce taux est de 15 %.</p> <p>Démolitions : subvention à hauteur de 15 %. L'opération doit être retenue au contrat urbain de cohésion sociale.</p> <p>Mise en sécurité des logements (télésurveillance, alarme, etc.) : subvention à hauteur de 20 % du montant des travaux TTC.</p>	<p>Les subventions pour réhabilitation et démolition sont réservées aux seules opérations réalisées dans le cadre des programmes de renouvellement urbain selon les conventions ad hoc.</p> <p>Dans le cadre des avenants aux conventions de renouvellement urbain, les opérations de réhabilitations devront permettre d'atteindre la classe « énergie » C ou a minima un gain de 2 classes.</p> <p>Les réhabilitations réalisées dans le périmètre de renouvellement urbain (hors maquette financière) pourront être subventionnées à titre exceptionnel sur la base de conventions négociées cas par cas.</p> <p>Voir ci-dessus</p> <p>Les travaux de mise en sécurité doivent être ciblés sur la télé-surveillance pour être subventionnés. La subvention est plafonnée à 20 % du montant TTC des équipements.</p> <p>Les dossiers déposés complets au Département avant le 1^{er} février 2011 restent soumis à la réglementation antérieure.</p>	<ul style="list-style-type: none">- convention de renouvellement urbain- plan de financement- ordre de service- état des factures acquittées signé par l'organisme- attestation d'achèvement des travaux - diagnostic de performance énergétique - copie et état des factures acquittées signé par l'organisme

Acquisitions-améliorations

Réglementation actuelle	Nouvelle réglementation	Justificatifs / contrôle									
<p>L'acquisition-amélioration consiste à racheter tout ou partie d'un immeuble dégradé, situé en centre-ville, afin de réaliser des travaux de réhabilitation avant de louer les logements.</p> <p>Cette intervention, qui s'inscrit dans une politique de reconquête des centres urbains et de restauration de la mixité sociale, permet de produire des logements accessibles aux actifs à faibles revenus.</p> <p>Les modalités se définissent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subvention maximale de 115 € par m² de surface utile (SU) - cette subvention peut se cumuler avec celle de surcoût foncier. 	<p>Hors renouvellement urbain, l'aide est réservée aux logements PLUS et PLAI.</p> <p>La subvention est plafonnée à 10 % du coût total de l'opération et sera écrêtée en cas de dépassement du plafond.</p> <p>Les fonds propres de l'organisme doivent représenter au minimum 5% du coût total de l'opération.</p> <p>En zone urbaine, l'aide de la commune et/ou de la structure intercommunale (hors crédits délégués par l'Etat) doit représenter au minimum 5 % du coût total de l'opération. Cette intervention peut prendre la forme d'une mise à disposition du foncier.</p> <p>Les opérations doivent permettre d'atteindre au minimum la classe « énergie » C ou a minima un gain de 2 classes.</p> <p>Le taux de vacance doit atteindre au moins 25 % de la SHON existante ou du nombre total de logements de l'opération au moment de la signature de l'acte d'achat.</p> <p>Sous réserve d'atteindre ce taux minimum, la subvention sera calculée sur la base des m² SU (surface utile des logements vacants sur les seuls PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) en fonction de la zone :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">PLUS</th> <th style="text-align: center;">PLAI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Zone 2 *</td> <td style="text-align: center;">100 €/m²</td> <td style="text-align: center;">150 €/m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Zone 3 *</td> <td style="text-align: center;">300 €/m²</td> <td style="text-align: center;">300 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>*selon arrêté du 17 mars 1978 modifié</p> <p>Les dossiers déposés complets au Département avant le 1^{er} février 2011 peuvent bénéficier d'une subvention maximale de 115 € par m² de surface utile (non cumulable avec le surcoût foncier) et restent soumis aux critères d'éligibilité de la réglementation antérieure.</p>		PLUS	PLAI	Zone 2 *	100 €/m ²	150 €/m ²	Zone 3 *	300 €/m ²	300 €/m ²	<ul style="list-style-type: none"> - agrément de l'Etat - plan de financement - arrêté de subvention et délibération de la commune et de l'EPCI - ordre de service - diagnostic de performance énergétique - attestation signée par l'organisme - descriptif de l'opération faisant apparaître les SU pour les différents types de logements
	PLUS	PLAI									
Zone 2 *	100 €/m ²	150 €/m ²									
Zone 3 *	300 €/m ²	300 €/m ²									

ANNEXE 2

■ Arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques JO NC du 6 avril 1978

Arrêté du 20 mars 1981 (JONC 7 avr. 1981)

Arrêté du 21 avril 1982 (JONC 28 avr. 1982)

Arrêté du 1^{er} septembre 1983 (JO 11 sept. 1983)

Arrêté du 3 janvier 1986 (JO 22 janv. 1986)

Arrêté du 30 novembre 1989 (JO 23 déc. 1989)

Arrêté du 10 septembre 1991 (JO 3 nov. 1991)

Arrêté du 25 juin 1992 (JO 26 juill. 1992)

Arrêté du 26 avril 2002 (JO 3 mai)

Arrêté du 29 novembre 2004 (JO, 30 nov.)

Arrêté du 28 novembre 2005 (JO, 2 déc.)

Vu la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement ;

Vu le décret n° 77-934 du 27 juillet 1977 fixant les conditions d'octroi de prêts aidés par l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs ;

Vu le décret n° 77-944 du 27 juillet 1977 fixant les conditions d'octroi de prêts aidés par l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété ;

Vu l'arrêté du 29 juillet 1977 relatif aux prix témoins des logements à usage locatif bénéficiant de prêts aidés par l'État ;

Vu l'arrêté du 29 juillet 1977 relatif aux caractéristiques techniques et aux prix des logements neufs en accession à la propriété financés au moyen de prêts aidés par l'État, et notamment son Annexe I ;

Vu l'arrêté du 29 juillet 1977 relatif aux prix témoins et aux prix de vente des logements en accession à la propriété financés au moyen de prêts aidés par l'État,

Arrêtent :

Art. 1 - Les communes incluses dans les zones géographiques I et II définies :

A l'article 2 de l'arrêté susvisé relatif aux prix témoins de logements à usage locatif ;

A l'article 1^{er} de l'arrêté susvisé relatif aux prix témoins et aux prix de vente des logements en accession à la propriété ;

En Annexe I à l'arrêté susvisé relatif aux caractéristiques techniques et aux prix des logements neufs en accession à la propriété financés au moyen de prêts aidés par l'État, sont énumérées en Annexe au présent arrêté.

ANNEXE

(Arr. 20 mars 1981 ; Arr. 21 avr. 1982 ; Arr. 1^{er} sept. 1983 ; Arr. 3 janv. 1986 ; Arr. 30 nov. 1989 ; Arr. 10 sept. 1991 ; Arr. 25 juin 1992 ; Arr. 26 avr. 2002 ; Arr. 29 nov. 2004, art. 1^{er} ; Arr. 28 nov. 2005, art. 1^{er}).

Zone II

06 - Alpes-Maritimes

Nice

Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Berre-les-Alpes, Cagnes-sur-Mer, Cantaron, Carros, Castagniers, Châteauneuf-de-Contes, La Colle-sur-Loup, Colomars, Contes, Drap, Falicon, Gattières, La Gaude, Nice, Saint-André, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, La Trinité, Vence, Villefranche et Villeneuve-Loubet.

Cannes - Grasse - Antibes

Antibes, Auribeau-sur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Biot, Cabris, Cannes, Le Cannet, Châteauneuf-Grasse, Grasse, Mandelieu-la-Napoule, Mouans-Sartoux, Mougins, Opio, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, La Roquette-sur-Siagne, Le Rouret, Spéracédès, Théoule-sur-Mer, Le Tignet, Valbonne et Vallauris.

Menton-Monaco (communes françaises de l'agglomération de)

Beausoleil, Cap-d'Ail, Castellar, Eze, Gorbio, La Turbie, Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Sainte-Agnès.

Zone III

L'ensemble des autres communes des Alpes-Maritimes.

DEMANDES DE SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES – BP 2011

Demandeurs	Libellé de l'opération	subvention réglementaire	subvention exceptionnelle	total des subventions CG	prix de revient de l'opération	observations
HABITAT 06	Résidence « La Treille 2 » à Levens (12 logements)	69.600 €	276.000 €	345.600 €	1.753.063 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 258 480 € - NCA : 266 400 € (dont 72 000 € FAU) - Région : 108.000 € - Commune : 36.000 € – Collecteur : 120.000 € - Prêts : 618 583 €.
Observations	Cette opération est labellisée « Habitat et Environnement » et Très Haute Performance Energétique Enr 2005. Elle est située en centre ancien.					
ERILIA	Résidence Etudiants quartier St-Jean d'Angely à Nice (phase 2) (81 logements)	0 €	469 800 €	469 800 €	5 411 074 €	<i>Plan de financement :</i> NCA : 810 000 € - Commune : 469 800 € - Prêts : 3 523 019 € - Fonds propres : 138 455 €.
Observations	L'Etat n'intervenant pas sur la 2 ^{ème} tranche (logements PLS), il est proposé une dérogation à la réglementation départementale. La ville de Nice maintient le prix de vente du foncier sur la base de l'estimation de France Domaine de 2006. Le projet global de cette résidence étudiante comporte 170 logements. La 1 ^{ère} tranche de cette opération a été subventionnée à hauteur de 480 600 € (89 logements).					
HABITAT 06	Acquisition-amélioration d'un immeuble de 3 logements « Baus Roux » à La Roquette-sur-Var	17 400 €	25 600 €	43 000 €	282 137 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 32 731 € - NCA : 27 395 € (dont 16 437 € FAU) - Région : 15 752 € - Prêts : 147 507 €.
		15 752 €	-	15 752 €		
Observations	Réhabilitation d'une maison du hameau.					
HABITAT 06	Acquisition-amélioration de deux logements situés au « Cros de Casté » à Roquebrune Cap Martin.	11 600 €	28 400 €	40 000 €	351 857 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 9 967 € - Région : 19 160 € - CARF : 23 325 € - Collecteur : 30 000 € - Prêts : 190 254 € - Fonds propres : 20 000 €.
		19 160 €		19 160 €		
Observations	Réhabilitation lourde de deux bâtiments anciens					
HABITAT 06	Acquisition en VEFA de 94 logements situés avenue de la Plage à Roquebrune Cap Martin.	388 600 €	1 692 000 €	2 080 600 €	15 308 966 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 752 912 € - CARF : 1 076 927 € - Collecteur : 660 000 € - Prêts : 10 738 526 €.
Observations	Cette opération s'intègre à un projet d'éco-quartier dans le centre ville.					
HABITAT 06	Acquisition-amélioration d'un immeuble de 3 logements situé rue Jean André et rue Sorgentino à Nice	17 400 €	350 000 €	367 400 €	818 509 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 63 703 € - Région : 18 170 € - NCA : 25 280 € - Commune : 25 280 € - Collecteur : 30 000 € - Prêts : 270 506 €.
		18 170 €	-	18 170 €		
Observations	Outre l'opération d'acquisition-amélioration, le programme comprend l'implantation d'une salle d'animations pour les séniors du quartier St-Roch.					

HABITAT 06	Construction de 13 logements situés Place Albert Ollivier à Contes	75 400 €	662 600 €	738 000 €	2 462 219 €	<i>Plan de financement :</i> Etat : 260 537 € - Commune : 351 000 € - Collecteur : 90 000 € - Prêts : 1 022 682 €.
Observations	Cette opération s'intègre à un vaste programme d'aménagement urbain intéressant l'actuelle Place Albert Ollivier ainsi que la requalification des abords de la R.D. 15. Les constructions sont labellisées Bâtiment Basse Consommation.					
TOTAL		633 082 €	3 504 400 €	4 137 482 €	26 387 825 €	