

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 7 septembre 2012

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° CP-2012-8-10-6

Service consulté

**GESTION DES CREDITS DELEGUES PAR L'ETAT AU TITRE DES AIDES A LA
PIERRE**

Résumé : Le présent rapport a pour objet la conclusion d'un avenant modificatif à la convention de délégation de compétence conclue avec l'Etat, portant sur l'annexe relative aux marges locales d'ajustement sur les loyers.

Le 8 décembre 2011, le Conseil Général, en application de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a délibéré en faveur de la reconduction de la délégation de compétence dans le domaine du logement, avec effet au 1^{er} janvier 2012 pour une durée de 6 ans.

La convention de délégation de compétence, conclue avec l'Etat le 2 avril 2012, comporte différentes annexes dont une portant sur les marges locales d'ajustement sur les loyers qui concerne la fixation des loyers maximum des opérations de production de logements locatifs sociaux.

Les marges locales d'ajustement sur les loyers permettent de calculer le loyer maximal de chaque opération qui est inscrit dans la convention d'aide Personnalisée au Logement (APL), en tenant compte de ses qualités thermiques, de sa localisation et d'autres critères tels que des services complémentaires (ascenseur, logement individuel...).

Ces marges sont toutefois limitées à 12 % par opération ou à 18 % pour une opération comportant un ascenseur.

Elles ont été élaborées en concertation avec les bailleurs sociaux et l'Association régionale des HLM (AREAL) dans le cadre d'un groupe de travail, afin de tenir compte du contexte local notamment en terme de localisation des opérations. En outre, les nouvelles réglementations thermiques ont été prises en compte.

Elles s'appliquent à toute opération de production de logements sociaux financée dans le cadre de la délégation de compétence sur le territoire concerné par la dite convention (soit le territoire départemental hors Mulhouse Alsace Agglomération).

Je vous propose :

- ❖ d'approuver et de m'autoriser à signer l'avenant n° 2 pour l'année 2012 à la convention de délégation de compétence relative aux aides à la pierre du 2 avril 2012 conclue avec l'ÉTAT, portant sur la modification de l'annexe 6 relative aux marges locales d'ajustement sur les loyers.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

Avenant pour l'année 2012 n°2012/2/DC/CG à la convention de délégation de compétence

Entre :

Le Département du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Charles BUTTNER, président du Conseil Général et dénommé ci-après le Département,

et

l'État, représenté par Monsieur Alain PERRET, préfet du département du Haut-Rhin.

Vu la convention de délégation de compétence du 2 avril 2012 conclue entre le Département du Haut-Rhin et l'État en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, et ses avenants ;

Vu la délibération du Conseil Général en date du _____ autorisant le Président à conclure avec l'État, le présent avenant ;

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier les marges locales d'ajustement sur les loyers pour le logement locatif social.

ARTICLE 2 – MODIFICATION APPORTEE POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

L'annexe 6 « modalités de calcul des loyers et des redevances maximales » de la convention de délégation de compétence est remplacée en son point 1 par l'annexe jointe au présent avenant.

La date d'effet des nouvelles marges s'applique à toute convention signée à compter du 1^{er} septembre 2012.

ARTICLE 3 – PUBLICATION

Le présent avenant fera l'objet d'une publication aux recueils des actes administratifs de la Préfecture et du Département du Haut-Rhin.

Fait à Colmar, le

Le Président du Conseil Général

Le Préfet du Haut-Rhin

Charles BUTTNER

Alain PERRET

ANNEXE 6

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

1 – Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration

En application du 2° de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal, applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, est exprimé en m² de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération.

Il est déterminé à cette fin à partir d'un loyer maximal de zone, fonction du secteur géographique de l'opération (a), majoré le cas échéant en fonction de ses caractéristiques de qualité (b) et pondéré par un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements (c) :

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont révisées chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Loyer mensuel en €par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4.73	4.38
II. Logements financés avec du PLUS	5.32	4.94
TYPES DE LOGEMENT	Zone B2	Zone C
III. Logements financés en PLS	7.98	7.42

b) le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 20% le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

MARGES D'AJUSTEMENT SUR LES LOYERS

Ensemble plafonné à 12% ou 18% si ascenseurs

I. Localisation

1. opérations réalisées dans les zones suivantes (CN + AA)

a) zones tendues :

- agglo INSEE Colmar : Colmar, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, Wettolsheim, Wintzenheim
- secteur frontalier suisse : Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Rosenau, Sierentz,
- agglo de Saint-Louis (zone II)

⇒ 8%

b) zones moyennement tendues :

- ZOH de Colmar (hors agglo INSEE de Colmar)
- ZOH d'Ensisheim- Fessenheim
- ZOH de Thann-Cernay
- Communes de + de 3 500 habitants

⇒ 6%

c) autres zones :

- Communes de - de 3 500 habitants hors secteurs visés en a) et b)

⇒ 5%

2. opérations réalisées en secteur sauvegardé, dans le périmètre de monuments historiques ou dans les ZPPAU ou patrimoine UNESCO

⇒ 5%

II. Qualités thermiques

1. Construction neuve

a) niveau BBC ⇒ 6%

b) utilisation d'énergies renouvelables : ⇒ 3%

2. Acquisition-amélioration

a) niveau exigé après travaux

- niveau BBC rénovation mini à atteindre de 104 kwh/m²/an ⇒ 6%

- niveau HPE rénovation mini à atteindre de 195 kwh/ m²/an ⇒ 4%

b) utilisation d'énergies renouvelables : ⇒ 3%

III. Services complémentaires

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Ascenseurs (au prorata des logements desservis) | ⇒ | 5% |
| ⇒ si sous-sol desservi | ⇒ | 6% |
| 2. Habitat individuel | ⇒ | 6% |
| ⇒ pas de loyers accessoires pour les jardins, cours, terrasses en PLAI | | |
| 3. Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) | ⇒ | $\frac{0.77 \times \text{SLCR}}{\text{CS} \times \text{SU}}$ |
| CS : coefficient de structure | | |
| SU : surface utile | | |
| SLCR : surface des locaux collectifs résidentiels | | |
| 4. Construction de logements collectifs
(nombre de logements figurant sur le permis de construire) | | |
| - jusqu'à 15 logements | ⇒ | 6% |
| - de 16 à 25 logements | ⇒ | 4% |

c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

$$\text{CS} = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LMzone) de plus de 20% ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25%. Pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant qui sera inscrit dans ce cas dans la convention est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage.