

Rapport du Président

Commission permanente

lundi 23 septembre 2024

N° CP-2024-7-4-9

N° **applicatif** 10449

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

HABITAT PUBLIC - AVENANT N1 A LA CONVENTION DE DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE ET ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Résumé : I – Il est proposé d'approuver l'avenant n°1 2024 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat, sur le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace et de fixer les montants prévisionnels des enveloppes financières relatives à la réhabilitation thermique pour l'année 2024.

II - Il est proposé d'approuver l'attribution de subventions d'investissement sur le territoire du Bas-Rhin pour la construction de 306 logements aidés, dont 103 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 141 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 62 PLS (Prêt Locatif Social) dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et au titre du dispositif de la politique volontariste de la Collectivité Européenne d'Alsace aux bailleurs sociaux CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS et ALSACE HABITAT pour un montant total de 1 546 648 € dont 825 648 € au titre des crédits délégués de l'Etat (PLAI) et 721 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace (création de logements PLAI), et sur le territoire du Haut-Rhin pour la construction de 188 logements aidés, dont 66 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 81 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 41 PLS (Prêt Locatif Social) dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et au titre du dispositif de la politique volontariste de la Collectivité Européenne d'Alsace aux bailleurs sociaux DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH pour un montant total de 1 132 036 € dont 630 036 € au titre des crédits délégués de l'Etat (PLAI) et 502 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace (création de logements PLAI), de valider les conventions types pour les PLUS-PLAI et d'autoriser le Président à les signer.

I. PROJET D'AVENANT N°1 A LA DELEGATION DE COMPETENCES POUR LES AIDES A LA PIERRE DE L'ETAT

Le 13 mai 2024, la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace a approuvé la convention de délégation des aides à la pierre à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat, pour 6 ans (2024-2029), sur l'ensemble du territoire des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, à l'exception du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et de celui de Mulhouse Métropole Agglomération (délibération n° CP-2024-4-4-3).

La convention de délégation précitée prévoit, en son article 5, la conclusion d'un avenant annuel ayant pour objet de définir le montant prévisionnel des objectifs et enveloppes financières pour la réhabilitation du parc public.

Les éléments essentiels de l'avenant n°1, pour l'année 2024, à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat sur le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace, sont exposés ci-après.

1. Objectifs quantitatifs et modalités financières

Territoire du Bas-Rhin

Enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 2 820 186 €, divisée comme suit :

- 2 745 500 € pour la réhabilitation de 289 logements (montant moyen de subvention fixé à 9 500 €),
- 74 686 € de reliquat calculé au prorata de l'objectif pour mieux et/ou plus.

Le montant de droit à engagements de 2 820 186 € est alloué à la CeA à la signature du présent avenant.

Territoire du Haut-Rhin

Enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 5 132 934 €, divisée comme suit :

- 4 997 000 € pour la réhabilitation de 526 logements (montant moyen de subvention fixé à 9 500 €),
- 135 934 € de reliquat calculé au prorata de l'objectif pour mieux et/ou plus.

Le montant de droit à engagements de 5 132 934 € est alloué à la CeA à la signature du présent avenant.

2. Actualisation des règles relatives à l'agrément des PLS et aux majorations de loyers

Territoire du Bas-Rhin

L'avis de loyers en date du 8 février 2024 établi par l'Etat fixe les « LM zone » (loyers maximum selon les zones B1, B2 et C du zonage dit Robien) que la Collectivité européenne d'Alsace, en tant que délégataire, peut décider de modifier afin de tenir compte du niveau de loyer du parc privé.

Pour 2024, il est proposé de maintenir les plafonds de loyer 2023, dans un souci de cohérence des loyers privés et locatifs sociaux à l'échelle du territoire bas-rhinois, soit 8,26 € en zone B1, 8,08 € en zone B2 et 7,72 € en zone C.

Comme en 2023, l'octroi d'agréments PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha (cf. carte de zonage en annexe 7 de la convention) qui regroupe les territoires où le loyer médian du parc privé est suffisamment élevé pour justifier la

production de logements PLS. Dans la zone Bêta, seuls les logements de type résidences étudiantes et les structures collectives de type EHPAD ou résidences seniors pourront bénéficier d'un agrément PLS.

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver le maintien des règles 2023 d'agrément PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS « ... *telles que approuvées par délibération n° CP-2023-8-12-11 du 20 octobre 2023 de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace* ».

Les annexes 8.1 à 8.4 jointes à l'avenant n°1 reprennent les barèmes des majorations de loyers applicables sur le territoire du Bas-Rhin et de leurs loyers accessoires.

A l'avenant de fin de gestion 2023 conclu pour le territoire du Bas-Rhin au titre de la précédente convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat signée le 26 juillet 2018, il est précisé, à titre d'information, que s'ajoutent 127 agréments de logements « prêts locatifs sociaux » (PLS) et 58 agréments « prêts sociaux de location accession » (PSLA) accordés par le Président de la Collectivité européenne d'Alsace, en vertu de l'article D331-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Il vous est proposé d'en prendre acte.

Territoire du Haut-Rhin

Pour l'année 2024, la Collectivité européenne d'Alsace a décidé de pratiquer les loyers PLS conformément à l'avis de loyers en date du 8 février 2024 établi par l'Etat soit 14,68 € en zone A Bis, 11,31 € en zone A, 9,75 € en zone B1, 9,34 € en zone B2 et 8,66 € en zone C.

Pour information, l'annexe 8.5 jointe à l'avenant n°1 reprend le barème des majorations de loyers applicables sur le territoire du Haut-Rhin.

Il vous est ainsi proposé d'approuver l'avenant n°1 évoqué, joint en annexe au présent rapport.

II. PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS ET D'AGREMENTS POUR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En articulation avec la nouvelle délégation des aides à la pierre de l'Etat précitée, la Collectivité européenne d'Alsace a souhaité compléter les aides financières de l'Etat au titre de la stratégie habitat et plus précisément du Fonds Alsace Dévelop. La stratégie de l'habitat a ainsi été adoptée par l'assemblée plénière, le 15 mars 2024 (délibération n° CD-2024-1-4-2).

A ce titre, des agréments et subventions sont accordés aux bailleurs sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la Pierre et de la stratégie habitat de la Collectivité européenne d'Alsace.

Au titre du Fonds Alsace Dévelop, crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, les bailleurs sociaux peuvent prétendre à des subventions d'investissement pour la construction de logements à loyer minoré (logements dits PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à hauteur de 7 000 € par logement. Concernant les petites opérations de moins de 12 logements situées dans les centres bourg, la subvention s'élève à 12 000 € par logement, à condition de réaliser 35 % de PLAI. Un bonus de 10 000 € peut également être appliqué pour les logements de type 5.

Territoire du Bas-Rhin

Les projets de CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS et ALSACE HABITAT représentent un total de 306 logements sociaux, dont 141 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 103 logements en Prêt Locatifs d'intégration (PLAI), 62 logements en Prêt Locatif Social (PLS), qui vont venir compléter l'offre de logements abordables au profit des ménages modestes et très modestes.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte des agréments et de décider d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 1 546 648 € dont 825 648 € au titre des crédits délégués de l'Etat (PLAI) et 721 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, Fonds Alsace Dévelop (création de logements PLAI) à CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS et ALSACE HABITAT pour la construction de 306 logements sur le territoire du Bas-Rhin, détaillées dans l'annexe jointe au présent rapport, ainsi qu'une opération de DOMIAL située rue du Dr Schweitzer à Mutzig de 8 PLUS et 8 PLS sans engagement comptable.

Territoire du Haut-Rhin

Les projets de DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH représentent un total de 188 logements sociaux, dont 81 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 66 logements en Prêt Locatif d'intégration (PLAI), 41 logements en Prêt Locatif Social (PLS), qui vont venir compléter l'offre de logements abordables au profit des ménages modestes et très modestes.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte des agréments et de décider d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 1 132 036 €, dont 630 036 € au titre des crédits délégués de l'Etat (PLAI) et 502 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, Fonds Alsace Dévelop (création de logements PLAI) à DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH pour la construction de 188 logements sur le territoire du Haut-Rhin, détaillées dans l'annexe jointe au présent rapport.

Pour permettre de formaliser notamment la participation financière de la Collectivité européenne d'Alsace pour la construction de logements locatifs aidés au titre des PLUS et des PLAIs, il vous est proposé d'adopter la convention type jointe en annexe du présent rapport.

Les conventions à conclure avec les bailleurs précités pour diverses opérations de constructions envisagées seront déclinées à partir de la convention type mentionnées ci-avant.

Les Commissions Territoriales du Territoire de la Région de Colmar, du Territoire Nord Alsace, Ouest Alsace, Centre Alsace et du Territoire Sud-Alsace, ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace, lors des réunions du 3 septembre 2024, 4 septembre 2024 et 6 septembre 2024.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver l'avenant n°1 à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2024-2029 à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat, ayant pour objet d'indiquer les objectifs quantitatifs et les modalités financières notamment les montants prévisionnels des enveloppes financières pour la réhabilitation du parc public ainsi que les modalités de fixation des loyers et redevances maximum pour l'année 2024, joint en annexe au présent rapport ;

- De m'autoriser à signer cet avenant n°1 ;
- De prendre acte de l'agrément de 127 logements « prêts locatifs sociaux » (PLS) et de l'agrément de 58 « prêts sociaux de location accession » (PSLA) accordés par le Président de la Collectivité européenne d'Alsace, en vertu de l'article D.331-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, et intervenu au titre de la précédente délégation des aides à la pierre de l'Etat 2018-2023 pour le territoire du Bas-Rhin, tels que détaillés en annexe jointe au présent rapport ;
- D'approuver le maintien au titre de l'année 2024 des règles 2023 d'agrément PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS « ... *telles que approuvées par délibération n° CP-2023-8-12-11 du 20 octobre 2023 de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace* » ;
- D'approuver le principe du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérations de création d'offre nouvelle de 188 logements locatifs aidés portées par DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH sur le territoire du Haut-Rhin et de 306 logements aidés portés par CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS, et ALSACE HABITAT sur le territoire du Bas-Rhin telles que détaillées en annexe au présent rapport, ainsi qu'une opération de DOMIAL située rue du Dr Schweitzer à Mutzig de 8 PLUS et 8 PLS sans engagement comptable ;
- D'attribuer à CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS et ALSACE HABITAT pour les opérations de construction de logements locatifs aidés dans le cadre des crédits délégués de l'Etat, une subvention d'investissement d'un montant total de 825 648 € correspondant à 8 016 € par logement PLAI créé sur le territoire du Bas-Rhin ;
- D'attribuer à CDC HABITAT SOCIAL, DOMIAL, VOSGELIS et ALSACE HABITAT, pour les opérations de construction de logements locatifs aidés, dans le cadre du dispositif Fonds « Alsace Dévelop », crédits volontaristes de la CeA, une subvention d'investissement d'un montant total de 721 000 € correspondant à 7 000 € par logement PLAI créé sur le territoire du Bas-Rhin ;
- D'attribuer à DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH pour les opérations de construction de logements locatifs sociaux à loyer minoré dans le cadre des crédits délégués de l'Etat, une subvention d'investissement d'un montant total de 630 036 € correspondant à 8 016 € par logement PLAI ainsi que 3 000 € de bonus sobriété foncière par logement PLAI/PLUS créé sur le territoire du Haut-Rhin ;
- D'attribuer à DOMIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH pour les opérations de construction de logements locatifs aidés précitées, dans le cadre du dispositif Fonds « Alsace Dévelop », crédits volontaristes de la CeA, une subvention d'investissement d'un montant total de 502 000 € correspondant à 7 000 € par logement PLAI créé et 12 000 € par logement PLAI en centre bourg créé (petites opérations) sur le territoire du Haut-Rhin ;
- D'approuver le modèle type de convention de participation financière pour la construction de logements locatifs aidés de type PLUS et PLAI à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et les bailleurs, joint en annexe au présent rapport ;
- De décider que le modèle type de convention de participation financière pour la construction de logements locatifs aidés de type PLUS et PLAI précité s'applique immédiatement aux subventions attribuées à l'occasion de la présente séance de la

Commission permanente et à toutes les demandes de subvention dont l'instruction n'est pas achevée à la date à laquelle la délibération correspondante sera rendue exécutoire ;

- De m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir entre la Collectivité européenne d'Alsace et les bailleurs sociaux DOMIAL, CDC HABITAT SOCIAL, PHCCA, NEOLIA, HHA, 3F GRAND EST, CAH, VOSGELIS et ALSACE HABITAT sur la base du modèle type de convention pour les PLUS-PLAI précitée, précisant les éléments relatifs à l'opération précitée, listée dans l'annexe jointe au présent rapport et destiner à permettre le versement des subventions précitées, en y apportant, le cas échéant, toute adaptation mineure qui s'avèrerait nécessaire,
- D'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à la construction de 161 logements PLAI situés hors EMS et M2A (1 127 000 €) sur le programme P037 – Opération 013 – Enveloppe 13 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,
- D'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à la construction de 8 logements PLAI en centre bourg (petites opérations) situés hors EMS et M2A (96 000 €) sur le programme P037 – Opération 012 – Enveloppe 13 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,
- D'autoriser le prélèvement des crédits délégués de l'Etat correspondants à la construction de 169 logements PLAI situés hors EMS et M2A (1 455 684 €) sur le programme P038 – Opération 003 – Enveloppe 07 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,
- De préciser que les subventions précitées seront versées selon les modalités définies dans les conventions particulières précitées.

Les crédits concernés seront prélevés sur les imputations budgétaires suivantes :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P037	O013	P037E13	T94	(3258)-204-2324-555	1 127 000 €
P038	O003	P038E07	T94	(3258)-204-2324-555	1 455 684 €
P037	O012	P037E13	T94	(3258)-204-2324-555	96 000 €
TOTAL					2 678 684 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.