PRÉFET
DU HAUT-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

ALSACE
Collectivité européenne

Avenant de fin de gestion pour l'année 2024
à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre

la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), représentée par M. Frédéric Bierry, président

et

l'État, représenté par M. Jacques WITKOWSKI préfet du Bas-Rhin et par M. Thierry Queffélec, préfet du Haut-Rhin ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 301-5-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation du 1 août 2024 faisant office d'avenant de début de gestion

Vu la délibération de la commission permanente du xx/xx/2024 autorisant le Président à signer le présent avenant ;

Vu l'avis du pré-Comité de l'Administration Régionale dématérialisé émis en mars 2024 sur la répartition des objectifs et des crédits des parcs public et privé ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 19 mars 2024 sur la répartition des objectifs et des crédits des parcs public et privé ;

Vu la lettre de notification des objectifs et des crédits relatifs au parc public et au parc privé pour l'année 2024 de la préfète de région en date du 18 avril 2024 ;

Vu le courriel de notification de la DREAL Grand Est concernant les objectifs et enveloppes relatifs aux rénovations énergétiques et changement de vecteurs du parc public en date du 21 juin 2024 ;

Vu le courriel de la DREAL de notification de la dotation définitive des objectifs et crédits relatifs au parc public du 25 octobre 2024 ;

Vu le courriel de notification de la DREAL Grand Est concernant les objectifs et crédits relatifs à l'enveloppe « zone tendue » du 30 octobre 2024 ;

Vu le courriel de notification de la DREAL Grand Est concernant les crédits dédiés aux Mous du 14 novembre 2024 ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de fixer de façon définitive les objectifs et les moyens mis à disposition du délégataire par l'État au titre de l'année 2024, pour le logement locatif social. Il porte également sur les modalités de fixation des loyers et redevances maximum.

Article 2 - Les objectifs quantitatifs pour 2024

2.1 Objectifs sur le territoire du Bas-Rhin

Les objectifs de réalisation pour l'année 2024 sont modifiés ainsi qu'il suit :

La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration est fixée à **714 logements locatifs sociaux** dont :

- **238** logements PLAI (dont **32** PLAI-Adapté)
- **309** logements PLUS
- **167** logements PLS

L'attribution de **30 primes Pension de Famille / Résidence Sociale** (PF/RS), de **2 primes Recyclage Foncier et Immobilier (RFI)** et de **24 primes Zone Tendue** ont également été accordées.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU hormis les logements PLS.

L'objectif définitif de démolitions pour 2024 est fixé à 48 logements.

Concernant la réhabilitation des logements locatifs sociaux, les objectifs notifiés pour l'année 2024 sont de 289 logements en rénovation énergétique correspondant à une dotation de 2 810 186 €. En raison du gel budgétaire intervenu au cours de l'été 2024, l'enveloppe correspondante de droits à engagements de 2 820 186 € (AE) sera mise à disposition en 2025.

2.2 Objectifs sur le territoire du Haut-Rhin

Les objectifs de réalisation pour l'année 2024 sont modifiés ainsi qu'il suit :

La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration est fixée à **313** logements locatifs sociaux dont :

- **100** logements PLAI (dont **4** PLAI-Adaptés)
- **123** logements PLUS
- **90** logements PLS

L'attribution de 0 **primes Pension de Famille / Résidence Sociale** (PF/RS),de 19 **primes Recyclage Foncier et Immobilier (RFI)** et de **57 primes Zone Tendue** ont également été accordées.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU hormis les logements PLS.

Concernant la réhabilitation des logements locatifs sociaux, les objectifs notifiés pour l'année 2024 sont de 526 logements en rénovation énergétique correspondant à une dotation de 5 132 934 €. En raison du gel budgétaire intervenu au cours de l'été 2024, l'enveloppe correspondante de droits à engagements de 5 132 934 € (AE) sera mise à disposition en 2025.

Article 3 : Modalités financières pour l'année 2024

3.1. Modalités financières pour l'année 2024 **pour le Bas-Rhin**

1. Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le logement locatif social (BOP 135 ACAL)

Pour 2024, l'enveloppe définitive de droits à engagements est de 2 476 260 € pour le logement locatif social.

Le montant moyen de subvention est de 8 016 € par PLAI, de 5 600 € par PLAI-A en Résidence Sociale, de 13 980 € par PLAI-A en Logement Ordinaire, de 3 250 € par prime Pension de Famille / Résidence Sociale, de 3 000 € par prime Recyclage Foncier et Immobilier, de 3 000 € par prime Zone Tendue et de 4 104 € par logement démoli.
Soit :

- **1 907 808 €** pour le financement du logement locatif social (PLAI)
- **195 960 €** pour le financement de 32 PLAI-Adaptés (PLAI-A)
- **97 500 €** pour le financement de 30 primes Pension de Famille / Résidence Sociale
- **6 000 €** pour le financement de 2 primes Recyclage Foncier et Immobilier
- **72 000€** pour le financement de 24 primes Zone tendue
- **196 992 €** pour le financement de la démolition de 48 logements

Un 1er acompte de **2 143 418,40 €** a été alloué par l'État au délégataire lors de la signature de la convention de délégation pour 2024, réparti en :

- **1 766 750,40 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence fonds de concours n°1-2-00479 « FNAP opérations nouvelles »
- **179 676,00 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00480 « FNAP PLAI adaptés »
- **196 992 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence fonds de concours n°A-2-00479 « FNAP démolitions » (soit 100 % de la dotation « démolitions »)

Au titre du présent avenant :
Un solde de droit à engagement de **332 841,60 €** sera accordé selon les modalités suivantes :

- **mise à disposition de 316 557,60 €** solde opérations nouvelles (Autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n°1-2-00479 « FNAP - Opérations nouvelles » : domaine fonctionnel 0135-01-17 ;[2 083 308,00-€ (montant définitif de droits à engagement 2024) – 1 766 750,40- € (acompte 2024)]

- **mise à disposition de 16 284,00 €** solde PLAI-A (Autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n°1-2-00480 « FNAP – PLAI adaptés » : domaine fonctionnel 0135-01-17) ; [195 960,-€ (montant définitif de droits à engagement 2024) – 179 676,- € (acompte 2024)].

3.2. Modalités financières pour l'année 2024 pour le Haut-Rhin

1. Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le logement locatif social (BOP 135 ACAL)

Pour 2024, l'enveloppe définitive de droits à engagements est de **1 318 143 ,31€** pour le logement locatif social (dont 55 920,-€ pour les PLAI-A et 403 623,31 € pour la bonification Zones tendues).

Le montant moyen de subvention est de 8 016 € par PLAI, de 5 600 € par PLAI-A en Résidence Sociale, de 13 980 € par PLAI-A en Logement Ordinaire, de 3 250 € par prime Pension de Famille / Résidence Sociale, de 3 000 € par prime Recyclage Foncier et Immobilier. Soit :

- **801 600 €** pour le financement du logement locatif social (PLAI)
- **403 623,31 €** pour le financement de 57 primes zones tendues et le bonus accordé
- **57 000 €** pour le financement de 19 primes Recyclage Foncier et Immobilier
- **55 920** € pour le financement de 4 PLAI-Adaptés (PLAI-A)

Un 1er acompte de **1 207 955,60 €** correspondant à 60 % de la notification et la dotation 2024 de la MOUS sur la commune de Cernay, ont été alloués par l'État au délégataire lors de la signature de la convention de délégation pour 2024, répartis en :

- **1 116 075,60 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence fonds de concours n°1-2-00479 « FNAP opérations nouvelles »
- **83 880,00 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00480 « FNAP PLAI adaptés »
- **8 000,00 €** en autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence fonds de concours 479 domaine fonctionnel 0135-01-20- MOUS de Cernay

Au titre du présent avenant :

Un versement de droit à engagement d'un montant total de **146 147,71 €** pour le financement du logement social « offres nouvelles » ,(Autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n°1-2-00479 « FNAP - Opérations nouvelles » : domaine fonctionnel 0135-01-17 ; [1 262 223,31-€ (montant définitif de droits à engagement 2024, incluant les primes « zones tendues ») – 1 116 075,60- € (acompte 2024)])

Une reprise de droits à engagement d'un montant total de **35 960 €** selon les modalités suivantes :

- reprise de **27 960,00 €** (Autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n°1-2-00480 « FNAP – PLAI adaptés » : domaine fonctionnel 0135-01-17) ; [55 920,00,-€ (montant définitif de droits à engagement 2024) – 83 880,00 € (acompte 2024)].
- reprise de **8 000,00 €** (Autorisations d'engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence fonds de concours 1-2-00479 domaine fonctionnel 0135-01-20- MOUS de Cernay) ; [0-€ (montant définitif de droits à engagement 2024) – 8 000 € (acompte 2024)].

Article 4 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

L'annexe 8 est complétée des sous-annexes 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 et 8.5 du présent avenant.

4.1 Loyers et redevances maximums pour le Bas-Rhin

Pour l'année 2024, le délégataire a décidé de maintenir les loyers PLS pratiqué en 2023 ainsi qu'il suit :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum plafonné par zone exprimé en € par m² sur le territoire de délégation CeA /Bas-Rhin en 2024	8,26 €	8,08 €	7,72 €

Pour information, le loyer maximum de zone PLS fixé dans l'avis loyers 2024 s'établit à 9,75€ en zone B1, 9,34€ en zone B2 et 8,66€ en zone C.

Comme en 2023, l'octroi des agréments PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha. Cette zone est définie par la liste des communes avec leurs zonages en Annexe 8.1 de cet avenant et regroupe les territoires où le loyer médian du parc privé, étudié par l'Observatoire local des Loyers de l'ADEUS, est suffisamment élevé pour justifier la production de logements PLS.

Dans la zone Bêta de cette même liste, seuls les logements de type résidences étudiantes et les structures collectives de type EHPAD ainsi que les « résidences séniors » pourront bénéficier d'un agrément PLS.

Les annexes 8.2 à 8.4 jointes au présent avenant reprennent les barèmes des majorations de loyers applicables sur le territoire du Bas-Rhin et de leurs loyers accessoires.

4.2 Loyers et redevances maximums pour le Haut-Rhin

Pour l'année 2024, le délégataire a décidé de pratiquer les loyers PLS dans le respect de l'avis loyers 2024.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum plafonné par zone, exprimé en € par m^2 sur le territoire de délégation CeA /Haut-Rhin en 2024	14,68€	11,31€	9,75 €	9,34 €	8,66 €

L'Annexe 8.5 jointe au présent avenant reprend le barème des majorations de loyers applicables sur le territoire du Haut-Rhin.

Article 5 – Publication

Le présent avenant fera l'objet d'une publication aux recueils des actes administratifs des préfectures du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et de la Collectivité européenne d'Alsace.

Fait en 3 exemplaires

Le

Le préfet du Bas-Rhin,	Le préfet du Haut-Rhin,	Le président de la Collectivité européenne d'Alsace
Jacques WITKOWSKI	Thierry QUEFFÉLEC	Frédéric BIERRY