

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 31 mai 2021
N° CP-2021-6-5-14

5^{ème} Commission

Commission de l'insertion, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service habitat public et adapté

Service consulté

PDH 67 - PROPOSITION D'UN PROJET D'AVENANT A LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE DE L'ETAT ET PROPOSITION D'AGRÉMENTS DE PALULOS COMMUNALES

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet d'avenant 2021 de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2018-2023 et d'attribuer des aides financières et des agréments en vue de la création de logements locatifs sociaux dans le cadre du dispositif de la Palulos communale (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatifs et à Occupation Sociale) pour les communes de Cleebourg-Bremmelbach, Obersteinbach et Saint-Blaise-la-Roche, dans le Bas-Rhin.

Le 26 mars 2018, le Département du Bas-Rhin et l'Etat ont conclu une convention de délégation des aides à la pierre, pour 6 ans, sur le territoire départemental en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération n° CD/2018/009). Cette convention de délégation fait l'objet d'avenants annuels pour prendre acte du bilan de l'année précédente et pour fixer les modalités de l'année N pour le parc public et privé.

Par ailleurs, lors de cette même réunion, l'Assemblée départementale a décidé d'une nouvelle politique départementale de l'habitat (délibération n° CD/2018/008) confirmant les dispositifs d'aide en faveur de la réhabilitation par les communes de leur patrimoine pour réaliser des logements aidés.

Dans ce cadre, des agréments et subventions peuvent être accordés aux communes dans le cadre du dispositif de la PALULOS COMMUNALE.

I. Projet d'avenant n°1 2021 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat

DELEGATION PARC HLM - Bilan 2020, objectifs 2021 et règles relatives aux plafonds Prêt Locatif Social (PLS) et aux marges locales de loyer

- Bilan 2020 (article 2 du projet d'avenant)

Les opérations de logement locatif social finalement agréées en 2020 sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg représentent un volume de :

- 144 logements « Prêts Locatifs Aidés d'Intégration » dits PLAII (destinés aux ménages aux revenus les plus modestes)
- 391 logements « Prêts Locatifs à Usage Social » dits PLUS (ménages à revenus intermédiaires).

soit 535 logements agréés pour des engagements de crédits délégués par l'Etat à hauteur de 1 222 100 € (article 2-1 du projet d'avenant joint en annexe).

Ces opérations ont été approuvées par la Commission Permanente tout au long de l'année.

A ces agréments s'ajoutent 76 agréments de logements « Prêts Locatifs Sociaux » (PLS) (cf. détail en annexe) accordés par le Président du Conseil Départemental, en vertu de l'article D331-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, se décomposant en :

- 24 logements agréés au profit d'un établissement médico-social,
- 52 logements au profit de bailleurs sociaux.

Au total, ce sont ainsi **611 logements locatifs sociaux** qui ont été agréés et financés, en 2020. Il s'agit d'une production plutôt élevée au regard des objectifs de la convention de délégation pluri-annuelle (530 logements dont 100 PLAII) et, ce, en dépit de la situation sanitaire et de la forte baisse de production au niveau national.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de prendre acte dans le projet d'avenant du volume définitif d'agréments PLAII, PLUS et PLS pour 2020 et des montants financiers liés.

- Objectifs 2021 en termes d'agréments et montants financiers liés (articles 3.1 4.1 et 4.2 du projet d'avenant)

Les objectifs de réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration proposés pour l'année 2021 sur le territoire de gestion du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg seraient fixés à **612 logements locatifs sociaux** dont :

- 200 logements PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ;
- 340 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
- 72 logements PLS (Prêt Locatif Social).

Ces chiffres, ambitieux, ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs HLM, fin 2020, malgré les difficultés liées à la crise sanitaire persistante. Il est possible qu'ils doivent être ajustés en cours de programmation.

Ces agréments correspondent à une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 1 638 200 € pour le logement locatif social (calculée sur la base d'un montant moyen de subvention de 8 016 € par PLAII et incluant 35 000€ correspondant à 7 primes acquisition amélioration).

Dans le cadre du plan de relance de l'Etat, se rajoute à ce montant une première dotation de 429 000 € pour la réhabilitation lourde et la réhabilitation énergétique (bâtiments E, F, G) pour la **rénovation de 39 logements** à hauteur de 11 000 €/logement.

Ce montant ne correspond qu'à une partie des besoins remontés par les bailleurs et pourra être actualisé en cours d'année.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte, dans le projet d'avenant, du volume d'agrément délégués et de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements liés pour 2021.

- Actualisation des règles relatives à l'agrément des PLS et aux majorations de loyers (article 5 du projet d'avenant)

L'avis de loyers en date du 12 février 2021 établi par l'Etat fixe les « LM zone » (loyers maximum selon les zones B1, B2 et C du zonage dit Robien) que la CeA, en tant que délégataire, peut décider de modifier afin de tenir compte du niveau de loyer du parc privé.

Pour 2021, il est proposé de maintenir les plafonds de loyer 2020, 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 2020, l'octroi d'agrément 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.

Concernant les majorations de loyer, il est proposé de maintenir les mêmes possibilités de majoration de nouveaux loyers qu'en 2020 (cf. tableau en annexe du projet d'avenant).

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver le maintien des règles 2020 d'agrément PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS locaux et les marges locales de loyer.

DELEGATION PARC PRIVE- Bilan 2020 et objectifs 2021

Un rapport proposé à la Commission Permanente de ce même jour propose le bilan de la délégation de compétence de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'attribution des aides à l'habitat privé, ainsi que l'avenant à la convention de gestion qui s'y rapporte.

Les objectifs globaux sont également repris dans l'avenant à la convention de délégation figurant en annexe, ainsi que les enveloppes financières correspondantes (**8 454 055 €** délégués par l'ANAH pour un objectif de réhabilitation de **777** logements du parc privé).

Il est donc proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet d'avenant 2021 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat, pour les parties parc public et parc privé, et d'autoriser son Président à le signer.

II. Proposition de subventions en vue de la création de logements locatifs sociaux par les Communes de Cleebourg-Bremmelbach, Obersteinbach et Saint Blaise la Roche

La Collectivité européenne d'Alsace est sollicitée, dans le cadre de la mise en œuvre de la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat et de sa stratégie de l'habitat par 3 Communes du Bas-Rhin, pour la création de logements sociaux.

Des aides mobilisables au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat (la Palulos communale) et de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace

La convention de délégation des aides à la pierre prévoit la possibilité d'agréer et de subventionner la création de logements sociaux par les Communes à partir de leur patrimoine, dans le cadre de la « Palulos communale ».

La subvention sur crédits de l'Etat est déterminée par l'application d'un taux maximum de 30 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables dans la limite de 13 000 € TTC (TVA réduite) par logement.

Elle est plafonnée à 3 500 € par logement. Sur les territoires des SCoTs (Schéma de cohérence territoriale) d'Alsace Bossue, de la Région de Saverne, du SCOTAN et du SCoT de la Région de Sélestat ainsi que sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche, le plafond est porté à 3 900 €.

L'aide volontariste de la CeA est subordonnée à l'attribution par l'Etat d'une PALULOS communale. Le montant de la subvention est calculé sur la base du taux modulé s'il est supérieur ou égal à 35 %, appliqué au coût hors taxes des travaux, et plafonné à 10 000 € par logement créé ; le versement de ces subventions relevant de la délégation des aides à la pierre.

Commune de BREMMELBACH-CLEEBOURG

Par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2020, la Commune de Cleebourg/Bremmelbach a décidé de créer un logement dans l'ancien presbytère sis 22, route de Hunspach à Bremmelbach en vue d'y créer un logement locatif social dans le cadre du dispositif de la Palulos communale.

La subvention maximale pouvant être attribuée à la Commune de Cleebourg/Bremmelbach pour la réalisation de cette opération s'élève à 13 900 € se décomposant de la manière suivante :

- 3 900 € dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat ;
- 10 000 € dans le cadre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une subvention de 13 900 € à la Commune de Bremmelbach-Cleebourg, en complément de la subvention au titre du fonds de solidarité communal des contrats départementaux d'un montant de 22 292 € attribuée par la Commission Plénière du 30 novembre 2020 (délibération n°CD/2020/53).

Commune d'OBERSTEINBACH

Par délibération du Conseil Municipal du 12 février 2021, la Commune d'Obersteinbach a décidé de créer un logement situé 42, rue Principale en vue d'y créer un logement locatif social dans le cadre du dispositif de Palulos communale.

La subvention maximale pouvant être attribuée à la Commune d'Obersteinbach pour la réalisation de cette opération s'élève à 13 900 € selon le même calcul que précédemment.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une subvention de 13 900 € à la Commune d'Obersteinbach, en complément de la subvention d'un montant de 16 103 €, attribuée au titre du fonds de solidarité communal des contrats départementaux par la Commission Plénière du 30 Novembre 2020 (délibération n°CP/2020/53).

Commune de **SAINT-BLAISE-LA-ROCHE**

Par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2020, la Commune de Saint-Blaise-la-Roche a décidé de créer un logement situé 13, rue Principale en vue d'y créer un logement locatif social dans le cadre du dispositif de Palulos communale.

La subvention maximale pouvant être attribuée à la Commune de Saint-Blaise-la-Roche pour la réalisation de cette opération s'élève à 13 900 € selon le même calcul que précédemment.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une subvention de 13 900 € à la Commune de Saint-Blaise-la-Roche.

Il n'y a pas eu de fonds de solidarité communal pour ce dossier.

Ces propositions ont fait l'objet d'avis favorables de la Commission de l'insertion, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté, lors de sa réunion du 7 mai 2021 ainsi que de la Commission de territoriale Nord Alsace Haguenau Wissembourg et la Commission de territoriale Ouest Alsace Saverne Molsheim lors de leur réunion du 6 mai 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Approuver l'avenant 2021 à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2018-2023 à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat, ayant pour objet d'indiquer les dispositions de fin de gestion 2020 pour le parc locatif social et le parc privé et de fixer les objectifs de réalisation ainsi que les montants prévisionnels des enveloppes financières pour le parc locatif social et la réhabilitation du parc privé pour l'année 2021, joint en annexe au présent rapport ;
- M'autoriser à signer cet avenant ;
- D'attribuer des subventions d'investissement aux Communes détaillées ci-après au titre de la Palulos communale pour la création sur chaque opération d'un logement locatif social comme suit :
 - o une subvention de 13 900 € à la Commune de CLEEBOURG-BREMMELBACH pour le logement aidé situé 22, route d'Hunspach à 67160 Cleebourg-Bremmelbach,
 - o une subvention de 13 900 € à la Commune de OBERSTEINBACH pour le logement aidé situé 42, rue Principale à 67510 Obersteinbach,
 - o une subvention de 13 900 € à la Commune de SAINT-BLAISE-LA-ROCHE pour le logement aidé situé 13, rue Principale à 67420 Saint-Blaise-La-Roche ;
- Approuver les termes des conventions d'agrément et de subventions pour les Communes de Cleebourg-Bremmelbach, Obersteinbach et Saint-Blaise-la-Roche ;
- M'autoriser à signer ces conventions ;
- Autoriser le prélèvement des crédits correspondant aux logements hors NPNRU pour les communes ci-dessus, soit 41 700 € sur le programme P038- Opération 003 - Enveloppe 05 – chapitre 204 – fonction 554 – nature 2041482,

Par dérogation à l'article 5b du règlement budgétaire et financier de la CeA, les modalités de versement de ces subventions sont détaillées dans les conventions afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY