



Avenant n° 1 pour l'année 2021 à la convention de délégation de compétence 2018-2023

La Collectivité européenne d'Alsace représentée par M. Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace et dénommé ci-après « le délégataire »,

et

l'Etat, représenté par Mme Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète du département du Bas-Rhin ;

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L 301-5-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention de délégation de compétence conclue pour une durée de six ans en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 26 juillet 2018 ;

Vu la délibération de la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 31 mai 2021 autorisant le président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer les avenants à la convention de délégation de compétence ;

Vu l'avis du pré-comité de l'administration régionale du **16 février 2021** 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 **17 mars 2021** 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 2021 du préfet de région en date du **21 avril 2021** ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet de l'avenant

Cet avenant a 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.

Article 2 - Les enveloppes de fin de gestion 2020

2.1 - Moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat pour le logement locatif social

Pour l'année 2020, le délégataire a engagé 1 222 100 € sur une enveloppe de droits à engagement allouée par l'État d'un montant de 1 284 304 € (incluant un reliquat de l'année 2019 de 8 600 €) (hors actions d'accompagnement). Le reliquat 2020 de 62 204 € sera reporté et intégré dans le calcul de la dotation 2021.

2.2 - Moyens mis à disposition du délégataire par l'État pour le parc privé

L'enveloppe initiale de droits à engagement pour l'année 2020 d'un montant de 7 760 398 € a été révisée pour la fin de gestion à 11 425 142 € (montant consommé : 11 201 225 €).

Article 3 - Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2021

3.1. - Le développement et la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux

Les objectifs de réalisation pour l'année 2021 sont fixés ainsi qu'il suit :

La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de **612 logements locatifs sociaux** dont :

- **200** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- **340** logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- **72** logements PLS (prêt locatif social).

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

3.2. - La requalification du parc privé ancien et des copropriétés

Il est prévu, pour l'année 2021, la réhabilitation de **777** logements privés, en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence Nationale de l'Habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- **95** logements de propriétaires bailleurs (dont 0 logement de propriétaire bailleur en intermédiation locative (conventionnement avec ou sans travaux)) ;
- **526** logements de propriétaires occupants dont **48** PO LHI/TD, **221** PO autonomie, **257** PO énergie ;
- **69** logements ou lots traités dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriétaires MaPrimeRénov' Copropriétés Fragiles ;
- **87** logements ou lots traités dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriétaires MaPrimeRénov' Autres Copropriétés.

Parmi ces logements, **522** seront réhabilités au titre du programme Habiter Mieux.

Les objectifs figurant ci-dessus pour l'année 2021 sont susceptibles d'évoluer au cours de l'année du fait notamment des réserves mises en place sur les PO énergie HMS et le dispositif MPR Copropriétés Autres.

L'intégralité des logements des bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah, notamment en cas d'aide au syndicat de copropriétaires).

Article 4 – Modalités financières pour 2021

4-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le logement locatif social

Pour 2021, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements est fixée à 1 638 200 € pour le logement locatif social incluant 35 000 € au titre des primes acquisitions amélioration. Le montant moyen de subvention par PLAI pour la CeA 67 est de 8 016 €.

Un droit à engagement de **945 597,60 €** (Autorisations d'Engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n°1-2-00479 « FNAP-Opérations Nouvelles »), soit 60 % de cette enveloppe prévisionnelle après déduction du reliquat d'autorisations d'engagement 2020 de 62 204 € est accordé au délégataire à la signature du présent avenant.

Le règlement sera effectué selon l'article II-5-2 de la convention de délégation susvisée, qui se rapporte aux conditions de mise à disposition du délégataire des crédits de paiement.

4-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le logement locatif dans le cadre du plan de relance

Dans le cadre des moyens alloués au plan de relance, une dotation régionale spécifique de 22 836 089 € est affectée pour le financement d'opérations de restructuration lourde couplée à une rénovation énergétique relevant des étiquettes E, F, G du diagnostic de performance énergétique, avec une priorité aux opérations conduisant à sortir des logements des étiquettes F et G (dites « passoires énergétiques »).

Le principe de répartition a été validé en CRHH plénier du 17 mars 2021 : dossier déposés et ordre de service avant fin octobre 2021 tout en veillant à l'équilibre territorial et entre bailleurs.

Une première dotation de 429 000 € est ainsi allouée au délégataire, à la signature du présent avenant, pour une rénovation de 39 logements à hauteur moyenne de 11 000 € / logement. La collectivité veillera à engager au plus vite les crédits qui lui sont alloués et en tout état de cause avant le 31 mai 2021 dernier délai.

Une deuxième dotation à la collectivité pourra être envisagée, dans la limite de l'enveloppe régionale et dans une recherche d'équité entre les territoires et entre les bailleurs, sous réserve de l'engagement de l'enveloppe initiale allouée, et que des besoins complémentaires soient confirmés par des dossiers déposés, instruits et retenus par la collectivité.

4-3 : Autres actions financées

4.3.1 : Les actions d'accompagnement

A cette dotation s'ajoutera, pour l'année 2021, une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements dédiée au financement d'actions d'accompagnement. Cette enveloppe étant actuellement en cours de répartition au niveau régional, elle fera l'objet d'un autre avenant au cours de l'année 2021.

4-4 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le parc privé

Pour 2021, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est fixée à **8 454 055 €** se répartissant comme suit :

Travaux PO/PB	Copro « Autres »	Travaux copros Fragiles	Ingénierie suivi-animation	Ingénierie chefs de projet	Ingénierie « autres »	AMO MPR COPRO	Total ANAH
6 965 397,00 €	301 629,00 €	444 680,00 €	541 280,00 €	35 000,00 €	154 469,00 €	11 600,00 €	8 454 055,00 €
	Partie non fongible Copro "Autres "	Partie non fongible Copros fragiles				Partie non fongible AMO MPR COPRO	Total ANAH non fongible Plan de relance
	301 629,00 €	137 928,00 €				11 600,00 €	451 157,00 €

Les enveloppes de droits à engagement figurant ci-dessus pour l'année 2021 sont susceptibles d'évoluer au cours de l'année du fait notamment des réserves mises en place sur les PO énergie HMS et le dispositif MPR Copropriétés Autres.

Les enveloppes allouées pour l'année 2021 comprennent une part non fongible et issue du Plan de relance. Cette part est destinée uniquement à la mise en œuvre des objectifs du Plan de relance. Les parts non fongibles des enveloppes allouées sont détaillées dans le tableau ci-dessus. Elles correspondent, conformément à la circulaire de programmation, à :

- 100% de l'enveloppe MPR "autres copro " soit 301 629,00 € ;
- 100% de l'enveloppe AMO MPR copro soit 11 600,00 € ;
- 31% de l'enveloppe copropriétés fragiles soit 137 928,00 €.

Le montant total de l'enveloppe non fongible au titre du Plan de Relance pour l'année 2021 s'élève à 451 157,00 €

4-5 : Interventions propres du délégataire

Pour 2021, le montant des crédits qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 2 900 000 € dont 1 900 000 € pour le logement locatif social et 1 M€ pour le logement privé.

Article 5 – Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

Annexe 6 de la convention

Pour l'année 2021, la Collectivité européenne d'Alsace a décidé de maintenir les loyers PLS pratiqué en 2020 (cf. avenant n° 1 de l'année 2020) ainsi qu'il suit :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum zone PLS pratiqué sur le territoire de délégation de la CeA en 2021	8,26 €	8,08 €	7,72 €

Pour information, le loyer maximum de zone PLS fixé dans l'avis loyers 2021 s'établit à 9,05 € en zone B1, 8,67 € en zone B2 et 8,05 € en zone C.

Comme en 2020, l'octroi d'agrément PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha. Cette zone est définie par la carte de zonage en annexe 6 de cette convention 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 carte, seuls les logements de type résidences étudiantes et les structures collectives de type EHPAD ainsi que les résidences seniors pourront bénéficier d'un agrément PLS.

L'annexe 7 relative au barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figurant dans la convention de délégation est remplacée par l'annexe 7 jointe au présent avenant, à savoir le tableau 2021 des barèmes locaux de majoration des loyers et carte de zonage Alpha/Bêta

Article 6 – Publication

Le présent avenant fera l'objet d'une publication aux recueils des actes administratifs de la préfecture et de la Collectivité européenne d'Alsace.

Fait en 2 exemplaires

A Strasbourg, le

La Préfète de la Région Alsace
Préfète du Bas-Rhin

Le Président de la Collectivité européenne
d'Alsace

Josiane CHEVALIER

Frédéric BIERRY

ANNEXE 1 : objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord

	2018			2019			2020			2021			2022			2023			TOTAL		
	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
		réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés			financés			financés			financés			financés		financés		
PARC PUBLIC	530	486	439	634	411	382	627	611	611	612			0			0			0		
PLAI	80	107	93	142	75	74	144	144	144	200			100			100			622		
PLUS	358	277	258	400	291	289	391	391	391	340			338			338			2110		
Total PLUS-PLAI	438	384	351	542	366	363	535	535	535	540			438			438			2732		
PLS	92	102	88	92	45	19	92	76	76	72			92			92			552		
Accession à la propriété (PSLA,)	47												47			47			282		
Droits à engagements de l'ETAT	0,61 M€	598 800 €		1,130	588 400			1 222 100 €		1,64			0,77			0,77			4,82		
Droits à engagements du délégataire pour le parc public	2,66 M€			2,75									2,75			2,75			16,4		
PARC PRIVE		Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés	
		réajustés	financés																		
Logts de propriétaires occupants	883	780	692	924		1201	647	781	526				883			883			5339		
dt logts indignes ou très dégradés	132	132	27	76		50	70		43	48			132			132			736		
dt travx lutte précarité énergétique	547	448	465	552		937	369		564	336			547			547			3287		
dt aide autonomie de la personne	204	200	200	300		214	208		174	221			204			204			1320		
Logts de propriétaires bailleurs	85	62	45	57		48	70		88	95			85			85			482		
Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	70	43	28	17		0	0		13	156			70			70			367		
dt trvx d'amélioration de la performance énergétique en copro fragiles	70		28	17		0	40		13	69			70			70			367		
dont copro autres										87											
Total des logements Habiter Mieux	751	699	534	657		1034	482		690	522			751			751			4412		
dont PO	671		492	612		987			606	289			671			671			3967		
dont PB	80		42	45		47			84	77			80			80			445		
dont copropriété										156											
Total droits à engagements ANAH	9,6M€	7,8	7,6	8,4		10,810	7,7		11,2	8,45			9,6			9,6			56,64		
dt OPAH CB Schirmeck			0,4																		
dt OPAH RU Sélestat			0,4																		
dt OPAH RU CDV Saverne			0																		
<i>Total droits à engagement prog. Nat.</i>	<i>2,03</i>		<i>0,8</i>	<i>2,28</i>			<i>2,25</i>			<i>1,21</i>			<i>0,41</i>								
Total droits à engagements délégataire pour le parc privé	1 M€	0,7 M€		1	0,891		1	1		1	1		1	1		1	1		7		



**DGA AMENAGEMENTS TERRITOIRES ET PARTENARIATS,
DIRECTION HABITAT ET INNOVATION URBAINE
SERVICE HABITAT PUBLIC ET ADAPTE**

**BAREMES LOCAUX
DE MAJORATION DES LOYERS
en vigueur pour les dossiers
déposés en 2021**

Marges d'ajustement sur les loyers au m² ENSEMBLE PLAFONNE A 15 %	
①	<u>CRITERES DE LOCALISATION</u>
1.1	<u>Opérations réalisées en zone alpha</u> La zone alpha correspond aux zones à loyers élevés et modérés définies par l'ADEUS ⇒ 5 %
1.2	<u>Opérations réalisées en zone bêta</u> La zone bêta correspond aux zones à loyers faibles définies par l'ADEUS ⇒ 4 %
②	<u>PRESTATIONS TECHNIQUES</u>
2.1	- <u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UN LABEL OU D'UNE CERTIFICATION</u> (Cerqual, Promotelec, Prestaterre, etc.) ⇒ 7 %
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UN LABEL (E+ C-) BBC effinergie, BEPOS effinergie 2017, BEPOS + effinergie 2017)</u> ⇒ 9 %
2.3	<u>OPERATIONS SANS LABEL OU CERTIFICATION</u>
	<u>Chauffage - utilisation d'énergies renouvelables</u> ⇒ 2 %
	<u>Production d'ECS - utilisation d'énergies renouvelables</u> ⇒ 2 %
2.4	<u>Critères d'éco-construction avec ou sans label</u> ⇒ 2 % <i>Au moins deux dans des rubriques différentes : voir liste établie par le Département</i>
2.5	<u>Ascenseur (si non obligatoire).....</u> ⇒ 4 %
③	<u>PARTICULARITE DE L'OPERATION</u>
3.1	<u>Habitat individuel</u> (dans ce cas, il ne pourra pas être demandé de loyers accessoires au titre des cours et jardins) ⇒ 8 %
3.2	<u>Opération de moins de 12 logements en collectif</u> ⇒ 6 %
3.3	<u>Opération de 13 à 24 logements en collectif</u> ⇒ 5 %

HABITAT PRIORITAIRES - ZONAGE LLS*

