

**ARRETE N°2022/061 PORTANT DECISION D'AGREMENT
POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS FAISANT
L'OBJET D'UN CONTRAT EN LOCATION-ACCESSION**

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.3211-1 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment l'article R. 331-1 -76-5-1 II ;

VU la délibération n°CD/2018/008 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 portant stratégie départementale de l'habitat 2018-2023 ;

VU la convention de délégation de compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre, approuvée par la délibération n°CD/2018/009 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 et conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Etat, le 26 juillet 2018 en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), modifiée ;

VU la lettre du Préfet de la Région Grand Est au Préfet de Département du **13 avril 2022** pour la programmation **2022** des aides à la pierre pour le logement locatif social (LLS) ;

VU le plan départemental de l'habitat 2018-2023 (PDH) du Département du Bas-Rhin ;

VU le décret n°2019-142 du 27 février 2019 portant regroupement des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ;

VU la loi n°2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace et notamment son article 10, I ;

VU la convention conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'opérateur, en application de l'article R331-76-5-1 II, qui restera annexée à la présente décision (annexe 2) ;

CONSIDERANT que 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).

CONSIDERANT que la délégation confiée par l'Etat au Département du Bas-Rhin substitué par la Collectivité européenne d'Alsace au 1^{er} janvier 2021 en vertu de l'article 10 I de la loi n°2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace porte notamment sur l'agrément en location-accession (PSLA) des logements sociaux.

CONSIDERANT la stratégie départementale de l'habitat 2018-2023 susvisée,

CONSIDERANT que le projet envisagé par le bénéficiaire **OIKOS** sur la commune de **BALDENHEIM** s'inscrit dans le cadre de la stratégie départementale de l'habitat 2018-2023 susvisée et est donc éligible aux dispositifs PSLA.

DECIDE

Article 1er - Objet de la décision

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par l'Etat en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA pour les logements neufs. La loi de finances pour 2020 l'a étendu à l'acquisition de logements existants sous conditions de travaux.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases.

Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »).

A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

Les projets concernés par ce dispositif doivent disposer d'un agrément en location-accession.

La présente décision a pour objet de définir les conditions et modalités de l'agrément PSLA par la Collectivité européenne d'Alsace, ci-après dénommée CeA, du programme d'investissement pour la construction de logements locatifs aidés porté par le bénéficiaire **OIKOS** ci-dessous défini(e) :

Libellé et nature du projet : **construction de 9 logements individuels en location-accession situés lieu-dit « Bruehli », à BALDENHEIM - 67600.**

Le descriptif du programme d'investissement porté par le bénéficiaire figure en ANNEXE 1 de la présente décision.

Le programme d'investissement est porté par le bénéficiaire, à son initiative et sous sa responsabilité, dans les conditions prévues par la présente décision, ses annexes et ses éventuelles modifications.

La CeA n'attend aucune contrepartie directe de cette contribution.

Article 2 – Organisme prêteur

La présente décision ouvre droit pour la réalisation de ce projet à un prêt du **Crédit Coopératif** d'un montant de **1 500 000 €** sur ses ressources propres à un taux fixe de **3,10 %** en phase locative sans phase de mobilisation et à un taux fixe de **3,21 %** en phase locative avec phase de mobilisation de 24 mois maximum.

Article 3 – Agrément pour la construction de logements locatifs sociaux

Le bénéficiaire mentionné à l'article 1^{er} du présent arrêté est agréé pour **la construction de logements locatifs sociaux** précités ouvrant droit aux réductions fiscales en application du Code Général des Impôts et des articles y afférents.

Le nombre de logements, la nature et le montant des travaux sont précisés dans le dossier déposé par le bénéficiaire.

La demande de prêt devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la date de notification de la présente décision.

La déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la présente décision attribuant un agrément pour cette opération.

Article 4 - Obligations à la charge du bénéficiaire de l'agrément

Le bénéficiaire du présent agrément PSLA, s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er} ;
- à faciliter le contrôle, notamment sur place, par les services de la CeA de la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}, notamment par l'accès à toutes pièces justificatives ou autres documents ;
- à tenir sa comptabilité selon les normes en vigueur et dans le respect de la réglementation applicable aux organismes de droit privé subventionnés par des fonds publics ;
- à informer sans délai le service de la CeA gestionnaire de l'attribution de l'agrément, en cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de l'opération de construction précitée,
- à informer la CeA de l'ouverture de toute procédure de redressement ou liquidation judiciaire le concernant.

Article 5 – Signalétique et communication

Le bénéficiaire doit impérativement mettre en évidence l'existence d'un concours financier de l'Etat selon les moyens de communication dont il dispose.

Cette information se matérialise par la présence du logotype de l'Etat sur les documents édités par le bénéficiaire et par tout autre moyen de communication (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, ...). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype de l'Etat, le bénéficiaire pourra prendre contact auprès de la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin (BP 61003, 14 rue du Maréchal Juin bâtiment D - porte 7, 67070 Strasbourg Cedex)

En outre, en vue d'informer le public de la contribution de l'Etat à ces opérations, il y a lieu d'apposer à proximité des chantiers de construction une signalétique propre à l'Etat. Celle-ci est délivrée par la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin.

Le contrôle du respect de ces règles par la CeA se fait à l'occasion de visite sur place et/ou par l'envoi de tout document justifiant le respect des obligations (photos, ...).

Article 6 – Date d’effet de la décision et durée de validité de l’agrément

6.1. Date d’effet de la décision d’agrément

La présente décision entrera en vigueur à compter de sa notification au bénéficiaire précité.

6.2. Durée de validité de la décision d’agrément

La présente décision d’agrément deviendra définitive à la présentation par le vendeur des documents mentionnés au II de l’article R331-76-5-1 du code de la construction et de l’habitation.

Article 7 – Abrogation de l’agrément

La présente décision pourra faire l’objet d’une abrogation et entraîner sa disparition juridique pour l’avenir dans les situations suivantes :

- en application du 1° de l’article L.242-2 du Code des relations entre le public et l’administration, en cas de non-respect par le bénéficiaire des conditions inscrites dans la présente décision.

Cette décision d’abrogation prendra alors effet à l’expiration d’un délai d’un mois suivant sa notification valant mise en demeure restée sans effet ;

- en application du 1° de l’article L.242-2 du Code des relations entre le public et l’administration, en cas d’ouverture d’une procédure de liquidation judiciaire du bénéficiaire, la CeA se réserve le droit d’abroger la présente décision au motif de l’impossibilité pour le bénéficiaire et/ou son repreneur de poursuivre le projet de construction précité.

Article 8 – Annexe

L’annexe 1 référencée dans la présente décision fait partie intégrante de celle-ci et a valeur prévisionnelle.

Article 9 – Recours

La présente décision peut faire l’objet d’un recours :

- gracieux devant le Président de la Collectivité européenne d’Alsace dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision ;
- contentieux devant le Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter, soit de la notification de la présente décision, soit du rejet du recours gracieux, soit de l’absence de réponse pendant deux mois au recours gracieux.

Si vous êtes un particulier ou une personne morale de droit privé non chargée de la gestion d'un service public, et que vous n'êtes pas représenté par un avocat, vous avez la possibilité de déposer votre requête soit en mains propres auprès de l'accueil de la juridiction, soit par voie postale à l'adresse suivante : Tribunal administratif 31 avenue de la Paix BP51038-67070 Strasbourg Cedex ; soit par voie électronique par l'intermédiaire de l'application Télérecours citoyens (la procédure est détaillée sur le site internet dédié <https://www.telerecours.fr/particuliers-personnes-droit-prive/>).

Fait à Strasbourg, le 18 NOV. 2022

Pour la Collectivité européenne d'Alsace,
Le Président de la CeA,
Pour le Président,
La Directrice de l'Habitat et de
l'Innovation Urbaine
Par délégation,



Anne HAUMESSER

ANNEXE 1 :

22/061

**PRÉFET
DU BAS-RHIN***Liberté
Égalité
Fraternité***ANNEXE A LA DECISION D'AGREMENT****Bénéficiaire : OIKOS - Construction de 9 logements****« Ls Fibulles », Lieu-dit « Le Bruehli » à BALDENHEIM 67600
9 PSLA****A - DESCRIPTIF DES TRAVAUX PREVUS PAR LA PRESENTE CONVENTION**

LOT	TYPE	Surface Utile (m ²)	Prix de vente TTC	Prix de vente HT
1	T4	103,06	293 349 €	278 056 €
2	T4	94,39	268 671 €	254 664 €
3	T4	94,37	268 614 €	254 610 €
4	T4	94,37	268 614 €	254 610 €
5	T4	94,37	268 614 €	254 610 €
6	T4	104,06	296 195 €	280 754 €
7	T4	93,57	266 337 €	252 452 €
8	T4	93,44	265 967 €	252 101 €
9	T4	105,31	299 753 €	284 126 €
		876,94	2 496 112 €	2 365 983 €

B - INFORMATIONS FINANCIERES

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (TVA 5,5%)

	PSLA	
	Montant	Quotité (en %)
I . SUBVENTIONS		
Sous-total Subventions	0,00	0,00%
II . PRETS		
Prêt bancaire PSLA Crédit Coopératif	1 500 000 €	60,09%
Prêt		0,00%
Autres		0,00%
Sous-total Prêts	1 500 000 €	60,09%
III . FONDS PROPRES	996 112 €	39,91%
TOTAL	2 496 112 €	100,00%