

## **Rapport du Président**

Commission permanente du  
lundi 20 septembre 2021  
N° CP-2021-8-4-16

### **4<sup>ème</sup> Commission**

Commission Solidarité, habitat et lutte contre la pauvreté

#### **Service instructeur**

Service habitat public et adapté

#### **Service consulté**

### **PDH 67 - PROPOSITION D'UN PROJET D'AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE ET D'ATTRIBUTION D'AGRÉMENTS ET DE SUBVENTIONS PLUS/PLAI POUR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente d'approuver l'avenant n°2 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre de l'Etat qui doit permettre d'augmenter le volume d'agrément et l'enveloppe financière délégués par l'Etat pour la création et la rénovation de logements locatifs sociaux dans le Bas-Rhin en 2021.

Il s'agit également d'attribuer des aides financières et des agréments aux bailleurs suivants, dans le cadre de cette délégation des aides à la pierre de l'Etat et des dispositifs volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, afin de leur permettre de créer 215 logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à revenus modestes :

- ALSACE HABITAT pour cinq opérations de logements aidés situées à Hochfelden, Val de Moder (Uberach), Kilstett, Haguenau et Wasselonne ;
- 3F Grand Est pour une opération située à Bouxwiller ;
- NEOLIA pour une opération située à Saverne ;
- la Commune de HOFFEN pour une opération à Hoffen.

Ces logements pourraient bénéficier d'un cofinancement total de 1 170 956 € dont 546 000 € au titre des crédits délégués de l'Etat (logements PLAI uniquement) et 624 956 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace (création de logements PLAI et de logements PLAI et PLUS adaptés au-delà de la réglementation en vigueur).

Lors de sa séance plénière du 26 mars 2018, le Conseil départemental du Bas-Rhin a adopté une convention de délégation de compétences par l'Etat des aides à la pierre en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour 6 ans, sur le territoire départemental, en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération n°CD/2018/009). Cette convention a été signée le 26 juillet 2018.

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 création de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux.

A ce titre, un volume annuel d'agrément et des fonds dédiés à la création et à la rénovation de logements locatifs sociaux, fixés par avenants, sont délégués par l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace, pour le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole, chaque année, et la Collectivité européenne d'Alsace accorde des agréments et des subventions aux bailleurs sociaux, pour la création de logements accessibles aux ménages à revenus modestes.

### **1. Approbation de l'avenant intermédiaire n°2 pour 2021 à la convention de délégation de compétences 2018-2023**

Il est proposé de compléter l'avenant n°1 pour 2021 à la convention de délégation de compétences 2018-2023, approuvé par la délibération n°CP-2021-6-5-14 du 31 mai 2021, par un nouvel avenant.

Les dispositions de ce nouvel avenant prévoient de permettre à la Collectivité européenne d'Alsace d'accorder un volume plus important d'agrément ainsi que des financements corrélés et donc de soutenir la création de plus de logements locatifs sociaux sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg (733 au lieu de 612), les bailleurs sociaux ayant annoncé une production en augmentation par rapport à leurs prévisions initiales.

L'avenant n°2 propose ainsi les modifications suivantes (articles 2.1 et 3.1 du projet d'avenant) :

- Objectif de 252 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) dont 35 logements PLAI adaptés au lieu de 200 PLAI,
- Enveloppe prévisionnelle de droits à engagements de 2 251 032 € au lieu de 1 638 200€ (enveloppe calculée sur la base de 8 016 € par PLAI et 5 600 € supplémentaires pour les PLAI adaptés et incluant 35 000€ pour les primes acquisitions amélioration),
- Objectif de 409 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage social) au lieu de 340.

Il s'agit également de financer (article 3.2) la réhabilitation de 58 logements sociaux supplémentaires, avec une enveloppe de crédits délégués de 638 000 €, dans le cadre du Plan de relance de l'Etat (déjà 39 logements financés dans le cadre de l'avenant n°1).

Enfin, l'avenant (article 3.3.1) prévoit un financement de 29 700 € de la Maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) Gens du voyage 2021 portée par la CeA qui a pour objectif d'étudier les possibilités de relogement de ménages très défavorisés résidant en habitat précaire ainsi que la faisabilité d'opérations de terrains familiaux, dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage (SDAGV) et du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Bas-Rhin.

## 2. Attributions d'agréments et/ ou de subventions aux bailleurs sociaux

Il est proposé à la Commission permanente d'attribuer des agréments et/ou subventions au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité européenne d'Alsace aux bailleurs suivants :

### ALSACE HABITAT :

Un agrément et une subvention de 175 800 € pour la construction de 21 logements en Prêt Locatif Social (PLUS) et 9 en Prêt Locatif Aidés d'Intégration (PLAI) collectifs situés lotissement les Hirondelles à Hochfelden :

		21 PLUS	9 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	64 800 €	64 800 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	63 000 €	63 000 €
	Adaptation	33 600 €	14 400 €	48 000 €
			Total	175 800 €

Un agrément et une subvention de 42 600 € pour la construction de 9 PLUS et 3 PLAI individuels situés rue des Prés à Val-de-Moder (Uberach) :

		9 PLUS	3 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	21 600 €	21 600 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	21 000 €	21 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	42 600 €

Un agrément et une subvention de 123 756 € pour la construction de 34 PLUS et 4 PLAI collectifs et individuels situés rue Denzlach à Kilstett :

		34 PLUS	4 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	28 800 €	28 800 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	28 000 €	28 000 €
	Adaptation	48 000 €	18 956 €	66 956 €
			Total	123 756 €

Un agrément et une subvention de 638 400 € pour la construction de 60 PLUS et 42 PLAI collectifs situés route de Weitbruch à Haguenau :

		60 PLUS	42 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	344 400 €	344 400 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	294 000 €	294 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	638 400 €

Un agrément et une subvention de 42 600 € pour la construction de 5 PLUS et 3 PLAI collectifs situés 18 rue du Gal de Gaulle à Wasselonne :

		5 PLUS	3 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	21 600 €	21 600 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	21 000 €	21 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	42 600 €

### 3F Grand Est :

Un agrément et une subvention de 71 000 € pour la construction de 8 PLUS et 5 PLAI situés 9, rue Poincaré à Bouxwiller :

		8 PLUS	5 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	36 000 €	36 000 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	35 000 €	35 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	71 000 €

### NEOLIA :

Un agrément et une subvention de 56 800 € pour l'acquisition-amélioration de 6 PLUS et 4 PLAI situés 18, rue de l'Orangerie à Saverne:

		6 PLUS	4 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	28 800 €	28 800 €
Politique volontariste CeA	Création logt	/	28 000 €	28 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	56 800 €

### Commune de HOFFEN :

Un agrément et une subvention de 20 000 € pour l'acquisition-amélioration de 2 PLUS collectifs situés 2, Cité des Cadres à Hoffen:

		2 PLUS	0 PLAI	Total
Délégation des aides à la Pierre - Etat	Création logt	/	/	/
Politique volontariste CeA	Création logt	20 000 €	/	20 000 €
	Adaptation	/	/	/
			Total	20 000 €

Ces agréments et subventions font l'objet de conventions avec les bailleurs qui permettent pour chaque opération de délivrer les agréments et de fixer les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace et du bailleur en matière notamment de réservation des logements financés, dans le cadre du dispositif de Réservation départementale de logements sociaux.

Ces projets représentent un total de 215 logements sociaux, dont 145 logements en Prêt Locatif Social (PLUS) et 70 logements en Prêt Locatif d'intégration (PLAI), qui vont venir compléter l'offre de logements abordables au profit des ménages modestes et très modestes.

46 logements font l'objet d'adaptations au-delà de la réglementation en vigueur et faciliteront ainsi l'accès au logement des personnes âgées en perte d'autonomie ou des Alsaciens en situation de handicap.

Par ailleurs, il est proposé à la Commission permanente d'approuver le modèle type de convention de réservation départementale d'attribution de subvention pour la construction de logements locatifs aidés, joint au présent rapport, qui intègre les éléments réglementaires issus du Code de la Construction et de l'Habitat et les dispositions du Règlement budgétaire et financier de la CeA.

Ce modèle type de convention permettra de formaliser les agréments délivrés par l'assemblée délibérante de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérateurs (bailleurs sociaux, communes, ...) et de procéder au versement des subventions allouées aux opérations dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité.

Le projet d'avenant intermédiaire n°2 pour 2021 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre de l'Etat ainsi que le modèle type de convention ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, habitat et lutte contre la pauvreté lors de sa réunion du 3 septembre 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'avenant intermédiaire n°2 pour 2021 à la convention de délégation de compétences 2018-2023 des aides à la pierre de l'Etat ayant pour objet d'augmenter le volume d'agrément et l'enveloppe financière délégués pour la création et la rénovation de logements locatifs sociaux, joints en annexe au présent rapport ;
- de m'autoriser à signer cet avenant ;
- d'approuver le principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace aux projets de construction de logements locatifs aidés portés par les bailleurs sociaux Alsace Habitat, 3F Grand Est, Néolia et la commune de HOFFEN (67250) détaillés en annexes financières au présent rapport ;
- d'attribuer des agréments et des subventions d'investissements pour ces projets de construction de logements locatifs aidés d'un montant total de 546 000 € au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et d'un montant total de 624 956 € au titre de la politique volontariste Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérateurs tel que détaillés en annexes financières au présent rapport ;
- d'autoriser l'augmentation de la durée de validité de ces subventions à 9 ans, par dérogation au règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace en application de l'article D331-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant la durée de validité des décisions d'agrément et aides de l'Etat jusqu'à 9 ans maximum ;

- de déroger à l'article 5b du règlement budgétaire et financier de la Collectivité européenne d'Alsace quant aux modalités de versement des subventions et d'autoriser ainsi le versement d'acomptes pour les subventions précitées au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures tel que précisé dans le modèle type de convention de réservation départementale d'attribution de subvention pour la construction de logements locatifs aidés ;
- d'approuver les termes du modèle de convention type de réservation départementale d'attribution de subvention pour la construction de logements locatifs aidés joint en annexe au présent rapport et qui reprend notamment les dispositions ci-dessus en matière de durée de validité et de modalités de versement de la subvention ;
- d'autoriser le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer les conventions particulières à intervenir, sur la base du modèle type de convention précitée et des éléments relatifs à chaque opération listée dans les annexes financières précitées, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement Alsace Habitat, 3F Grand Est, Néolia et la Commune de HOFFEN ;
- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondant à la délégation des aides à la pierre de l'Etat et la politique volontariste habitat pour la création de logements des bailleurs sociaux, soit 1 056 000 € sur le programme P038 - Opération 003 - Enveloppe 05 - chapitre 204 - fonction 555 - nature 2042324, tranche P038O003T15 ;
- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondant aux actions volontaristes habitat pour l'adaptation des logements sociaux, soit 114 956 € sur le programme P037 - Opération 006 - Enveloppe 09 - chapitre 204 - fonction 555 - nature 2042324, tranche P037O006T07.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY