

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 16 mai 2022

N° CP-2022-5-12-17

N° applicatif 3693

12^{ème} Commission

Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur

Service habitat public et adapté

Service consulté

PDH67/68 - SUBVENTIONS POUR L'ADAPTATION ET LA RÉHABILITATION THERMIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET PROPOSITION D'AVENANTS À LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES ET A LA CONVENTION DE GESTION ANAH 2018-2023

Résumé : Afin de favoriser l'accès de tous les Alsaciens à un logement adapté, abordable et de qualité, la Collectivité européenne d'Alsace soutient l'adaptation des logements locatifs sociaux à la perte d'autonomie, leur réhabilitation thermique ainsi que la création de logements locatifs sociaux, au titre des Plans Départementaux pour l'Habitat du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

I. Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente de décider de l'attribution de subventions d'investissement d'un montant total de 105 422 euros suite aux demandes d'aides financières présentées par 5 bailleurs pour l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap de 43 logements locatifs sociaux.

II. Il est également proposé à la Commission permanente d'attribuer des aides financières d'un montant total de 53 000 € à deux bailleurs sociaux, dans le cadre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace (convention de partenariat avec la Banque des territoires), afin de leur permettre la réhabilitation de logements locatifs aidés sur le territoire haut-rhinois:

- SOMCO pour une opération située à St Louis,
- NEOLIA pour une opération Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) située à Mulhouse.

III. Enfin il est proposé à la Commission permanente d'approuver l'avenant n°1 2022 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat ainsi que l'avenant n°1 2022 à la convention de gestion des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), sur le territoire du Bas-Rhin, afin d'établir le bilan de l'année 2021 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 2022. L'année 2021 a été particulièrement dynamique en termes de production de logements locatifs sociaux agréés et 2022 devrait, elle aussi, permettre la création de nombreux logements locatifs abordables. Elle l'a été également en termes de réhabilitation du parc privé, notamment pour des projets liés aux énergies.

1. PDH 67 - PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT POUR L'ADAPTATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU HANDICAP ET/OU A LA PERTE D'AUTONOMIE

Dans le cadre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace, sur le territoire du Bas-Rhin, initiée par le Conseil départemental du Bas-Rhin et notamment par la délibération n° CD/2018/008 du 26 mars 2018, il est prévu d'attribuer une subvention d'investissement qui s'élève à 75 % du coût des travaux d'adaptation des logements locatifs sociaux au handicap ou à la perte d'autonomie, plafonnée à 2 300 €, par logement, sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et à 4 000 € sur le territoire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il s'agit d'un soutien spécifique aux bailleurs qui réalisent des travaux de réhabilitation de leur parc ou d'aménagement de logements intégrant des équipements pour le maintien à domicile de personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.

Les logements financés intègrent le dispositif Handilogis, qui s'appuie sur le droit de réservation acquis par la Collectivité européenne d'Alsace au titre du financement, pour faciliter l'attribution de ces logements en priorité aux demandeurs en situation de handicap ou de perte d'autonomie identifiés par des travailleurs sociaux.

Il est ainsi proposé d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 105 422 € à FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM, DOMIAL, FOYER DE LA BASSE BRUCHE, OBERNAI HABITAT et HABITATION MODERNE pour l'adaptation de 43 logements qui se décomposent comme suit :

- 2 300 € à FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM pour l'adaptation d'un logement situé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg
- 34 630 € à DOMIAL pour l'adaptation de 12 logements (cf. détail en annexe) dont :
 - o 7 se situent sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - o 2 se situent sur le territoire Nord Alsace ;
 - o 3 se situent sur le territoire Centre Alsace ;
- 9 803 € au FOYER DE LA BASSE BRUCHE pour l'adaptation de 3 logements, soit 8 000 € pour l'adaptation de 2 logements et 1 803 € pour l'adaptation d'un logement, tous situés sur le territoire Ouest Alsace,
- 4 000 € à OBERNAI HABITAT pour l'adaptation d'un logement situé sur le territoire Centre Alsace,
- 54 689 € à HABITATION MODERNE pour l'adaptation de 26 logements situés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg,
- et de préciser que ces subventions d'investissement feront l'objet d'un versement unique.

La Commission Ouest Alsace-Saverne-Molsheim du 2 mai, la Commission du territoire d'action de l'Eurométropole de Strasbourg du 3 mai 2022, la Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale et la Commission Nord Alsace – Haguenau – Wissembourg du 5 mai 2022 ont émis un avis favorable sur l'attribution de ces subventions et sur les termes du projet de convention d'attribution de subvention.

2. PDH 68 - PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT POUR LA REHABILITATION THERMIQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX

S'il est globalement plus performant au plan énergétique que le reste du parc de logements, le parc locatif social, qui compte nationalement un logement sur deux de plus de 40 ans, présente dans sa composante la plus ancienne, des performances énergétiques nécessitant des travaux de rénovations thermiques indispensables, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise des charges des locataires (environ 15 % du parc en étiquettes énergie E, F, G). Toutefois, au regard des coûts inhérents à ce type de rénovations lourdes, l'équilibre des opérations peine à se concrétiser sans subvention complémentaire.

La Collectivité européenne d'Alsace a donc souhaité soutenir financièrement les travaux d'économie d'énergie du parc social existant.

Fin 2020, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont signé la convention-cadre de financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux pour 2021 et 2022 avec l'AREAL et la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de l'éco-prêt accordé aux bailleurs sociaux. Cette convention est jointe pour information au présent rapport. A ce titre, des subventions sont accordées aux bailleurs sociaux dans le cadre de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité européenne d'Alsace. Leur montant est défini dans la convention cadre sur la base de l'âge des logements, des travaux réalisés et des gains énergétiques.

Par ailleurs, sur le territoire haut-rhinois, la subvention peut être doublée si le niveau de performance énergétique après travaux est un niveau BBC, avec une priorité pour les opérations utilisant des matériaux bio-sourcés (délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental du Haut-Rhin n°CP-2020-12-10-9 en date du 11 décembre 2020).

Il est ainsi proposé à la Commission permanente d'attribuer des subventions d'investissement pour un montant total de 53 000 €, au titre de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité européenne d'Alsace aux bailleurs suivants :

SOMCO:

- une subvention de 9 000 € pour la réhabilitation thermique de 10 logements locatifs sociaux collectifs situés 2 et 2bis Rue Vauban à Saint-Louis.

NEOLIA :

- une subvention de 44 000 € pour la réhabilitation thermique de 40 logements locatifs sociaux collectifs situés 1-3-5-7 Rue des Œillets à Mulhouse, dans le secteur NPNRU.

Ces deux projets représentent un total de 50 logements sociaux à réhabiliter et vont permettre aux ménages modestes de bénéficier d'économies de charges et de lutter ainsi contre la précarité énergétique.

Un modèle spécifique de convention de financement pour les opérations de réhabilitation thermique a été validé par la Commission permanente par une délibération du 06 décembre 2021 (référence CP/2021-12-12-10).

Les Commissions Territoriales de l'Agglomération de Mulhouse et Sud Alsace ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace lors de leurs réunions des 2 et 5 mai 2022.

3. Projet d'avenant n°1 2022 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat et d'avenant à la convention de gestion des aides de l'ANAH

DELEGATION PARC HLM - Bilan 2021, objectifs 2022 et règles relatives aux plafonds PLS (prêt locatif social) et aux marges locales de loyer

- **Bilan 2021** (article 2 du projet d'avenant)

Les opérations de logement locatif aidé finalement agréées en 2021 sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg représentent un volume de :

- 213 logements « Prêts locatifs aidés d'intégration » dits PLAII (destinés aux ménages aux revenus les plus modestes)
- 375 logements « Prêts locatifs à usage social » dits PLUS (ménages à revenus intermédiaires).
- 12 logements « Palulos Communale » (logements sociaux des communes)
- A ces agréments s'ajoutent 91 agréments de logements « prêts locatifs sociaux » (PLS) (cf. détail en annexe) accordés par le Président de la Collectivité européenne d'Alsace, en vertu de l'article D331-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

soit 691 logements agréés pour des engagements de crédits délégués par l'Etat à hauteur de 1 831 400 € (article 2-1 du projet d'avenant joint en annexe).

La Commission Permanente a décidé de l'attribution de 1 706 856 € de crédits pour la réalisation de ces opérations au titre de sa politique volontariste.

Au total, ce sont ainsi **691 logements locatifs sociaux** qui ont été agréés et financés, en 2021.

Il s'agit d'une production 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 2021 et des montants financiers liés.

- **Objectifs 2022 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 2022 sur le territoire de gestion du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg seraient fixés à **779 logements locatifs sociaux** dont :

- 228 logements PLAII (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- 413 logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 138 logements PLS (prêt locatif social);

Ces chiffres, ambitieux, ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs HLM, fin 2021, malgré les difficultés liées à la crise sanitaire persistante. Il est possible qu'ils doivent être ajustés en cours de programmation, d'autant que les coûts de construction ont fortement augmenté, face aux crises récentes.

Ces agréments correspondent à une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 2 035 648 € pour le logement locatif social (calculée sur la base d'un montant moyen de subvention de 8 016 € par PLAI et incluant 208 000€ correspondant à 52 primes acquisition amélioration).

Une dotation complémentaire de 218 400 € est allouée au titre des prêts locatifs d'intégration adaptés (PLAI-A).

Dans le cadre du plan de relance de l'Etat, se rajoutera 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 2022.

Il est proposé à la Commission permanente de prendre acte, dans le projet d'avenant, du volume d'agréments délégués et de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements liés pour 2022.

- 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 2 mars 2022 établi par l'Etat fixe les « LM zone » (loyers maximum selon les zones B1, B2 et C du zonage dit Robien) que la Collectivité européenne d'Alsace, en tant que délégataire, peut décider de modifier afin de tenir compte du niveau de loyer du parc privé.

Pour 2022, il est proposé de maintenir les plafonds de loyer 2021, 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 2021, l'octroi d'agréments 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 2021 mais en les adaptant à la nouvelle réglementation thermique dite RE 2020 qui s'applique pour les opérations dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2022 (cf. tableau en annexe du projet d'avenant).

Il est proposé à la Commission permanente d'approuver le maintien des règles 2021 d'agrément PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS locaux et d'actualiser les marges locales de loyer pour tenir compte de la nouvelle réglementation thermique.

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 2022 des barèmes locaux de majoration des loyers et carte de zonage Alpha/Bêta.

DELEGATION PARC PRIVE- Bilan 2021 et objectifs 2022

Dans le cadre de la délégation de compétences pré-citée, conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat, la Collectivité européenne d'Alsace attribue les aides en faveur de l'habitat privé, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), dans la limite des droits à engagement qui lui sont délégués.

Cette convention est complétée par une convention pour la gestion des aides à la pierre de l'Anah.

Deux avenants à ces conventions doivent être conclus pour acter le bilan de l'année 2021 et les nouveaux objectifs pour l'année 2022.

Bilan 2021

En 2021, **1 071 logements** ont été réhabilités grâce à une aide financière dont :

- **879 logements financés en 2021 au titre de la délégation de l'Anah** (884 en 2019)
- **192 logements financés uniquement par les aides volontaristes du Département**

La totalité de l'enveloppe déléguée a été consommée, soit 12 662 376 € pour l'ANAH. Grâce au complément d'enveloppe obtenu en fin d'année, soit 4,2 M € d'autorisation d'engagement de l'Anah, l'ensemble des dossiers déposés a pu être engagé.

Objectifs 2022

Pour l'année d'application des avenants, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixée à 7 528 147 €.

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2022, la réhabilitation d'environ **719** 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 :

- **607** logements de propriétaires occupants,
- **58** logements de propriétaires bailleurs,
- **54** logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

Ces objectifs ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs des Programmes d'Intérêt Général (PIG) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Collectivité européenne d'Alsace et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les intercommunalités.

Les crédits de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'année d'application des présents avenants affectés sur son budget propre au parc public et à l'habitat privé s'élèvent à :

- 2,5 M€ pour l'appui à la création, à l'adaptation et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux (parc public),
- 5 M€ pour l'aide aux travaux au titre du dispositif Fonds Alsace Renov,
- 900 000 € pour l'ingénierie, notamment le suivi-animation des PIG.

Au vu des éléments de bilan et des estimations de programmation pour le parc public et le parc privé, il est proposé à la Commission permanente d'approuver les termes du projet d'avenant 2022 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat, pour les parties parc public et parc privé, d'approuver les termes de l'avenant à la convention de gestion des aides de l'Anah et d'autoriser son Président à signer les deux avenants.

Ces avenants ont fait l'objet d'un avis favorable de la 4^{ème} Commission thématique lors de sa réunion du 29 avril 2022.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'attribuer des subventions d'investissement pour l'adaptation de logements locatifs sociaux au handicap et/ou à la perte d'autonomie pour un montant total maximal de 105 422 €, correspondant à 75 % du coût des travaux d'adaptation des logements, plafonnée à 2 300 € par logement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, et à 4 000 € sur le territoire de délégation du Bas-Rhin, qui se décomposent comme suit :
 - 2 300 € à FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM pour l'adaptation d'un logement, situés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg,
 - 34 630 € à DOMIAL pour l'adaptation de 12 logements dont :
 - 7 se situent sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - 2 se situent sur le territoire Nord Alsace ;
 - 3 se situent sur le territoire Centre Alsace ;
 - 9 803 € au FOYER DE LA BASSE BRUCHE pour l'adaptation de 3 logements, tous situés sur le territoire Ouest Alsace,
 - 4 000 € à OBERNAI HABITAT pour l'adaptation d'un logement, situé sur le territoire Centre Alsace,
 - 54 689 € à HABITATION MODERNE pour l'adaptation de 26 logements situés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- D'autoriser le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer les conventions à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM, DOMIAL, FOYER DE LA BASSE BRUCHE, OBERNAI HABITAT, et HABITATION MODERNE, sur la base de la convention type jointe au présent rapport ;
- De préciser que les modalités de versement seront détaillées dans chaque convention particulière établie sur la base de la convention-type précitée ;
- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondant à l'adaptation des logements de FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM (2 300€), DOMIAL (34 630 €), FOYER DE LA BASSE BRUCHE (9 803€), OBERNAI HABITAT (4 000 €) et HABITATION MODERNE (54 689 €) sur le programme P037 – Opération 006 – Enveloppe 09 – chapitre 204 – nature 20422 – fonction 555 ;

- d'attribuer une subvention d'investissement pour les deux projets portés par les bailleurs sociaux SOMCO et NEOLIA détaillés dans l'annexe financière jointe au présent rapport, pour un montant total de 53 000 € répartie comme suit :
 - * SOMCO: une subvention de 9 000 € pour la réhabilitation thermique de 10 logements locatifs sociaux collectifs situés 2 et 2bis Rue Vauban à Saint-Louis.
 - * NEOLIA : une subvention de 44 000 € pour la réhabilitation thermique de 40 logements locatifs sociaux collectifs situés 1-3-5-7 Rue des Œillets à Mulhouse, dans le secteur NPNRU ;
- 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 ;
- de m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir, sur la base des modèles types de convention adoptés par délibération n°CP-2021-12-12-10 de la Commission permanente lors de sa séance du 06 décembre 2021 susvisée, ainsi que des éléments relatifs à chaque opération listée dans l'annexe financière précitée, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement SOMCO et NEOLIA ;
- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à la politique volontariste habitat pour la réhabilitation thermique de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux, soit 9 000 € sur le programme P044 - Opération 009 - Tranche 09 - Enveloppe 10 - chapitre 204 - nature 2324 - fonction 555 ;
- d'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à la politique volontariste habitat pour la réhabilitation thermique de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux sur le périmètre NPNRU, soit 44 000 € sur le programme P037 - Opération 001 - Tranche 05 - Enveloppe 02 - chapitre 204 - nature 2324 - fonction 555 ;
- d'approuver l'avenant 2022 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'acter le bilan de gestion 2021 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 2022, joint en annexe au présent rapport ;

- d'approuver l'avenant n°1 au titre de l'année 2022 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue en 2018 entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence nationale de l'habitat, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, joint en annexe au présent rapport ;
- de m'autoriser à signer ces avenants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY