

**Avenant n° 1 pour l'année 2022
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 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 **16 mai 2022** 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 **17 février 2022** 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 **21 février 2022** 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 2022 du préfet de région en date du **13 avril 2022** ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du **20 avril 2022** ;

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 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.

Article 2 - Les enveloppes de fin de gestion 2021

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

Pour l'année 2021, le délégataire a engagé 1 831 400,-€ sur une enveloppe de droits à engagement allouée par l'État d'un montant de 1 882 408,-€ (incluant un reliquat de l'année 2020 de 62 204,-€) (hors actions d'accompagnement). Le reliquat 2021 de 51 008,- € sera reporté et intégré dans le calcul de la dotation 2022.

Pour l'année 2021, le délégataire a engagé 1 067 000 ,-€ en opérations de réhabilitation lourdes, correspondant à 97 logements et 412 000,-€ en rénovation énergétique, représentant 103 logements.

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 2021 d'un montant de 8 454 055-€ a été révisée pour la fin de gestion à 12 662 976- € (montant consommé : 12 662 376-€).

Article 3 - Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2022

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

Les objectifs de réalisation pour l'année 2022 sont fixés ainsi qu'il suit :

La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de **779 logements locatifs sociaux** dont :

- **228** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) [188 logements ordinaires et 40 logements structures - dont 39 PLAI-A structures]
- **413** logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- **138** logements PLS (prêt locatif social)

En outre, il est prévu l'attribution de **52** primes AA

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

A noter qu'un objectif prévisionnel de 3 PLAI adaptés ordinaires est fixé à la collectivité pour impulser une politique en faveur du logement très social adapté. La mise à disposition financière sera faite en fonction de la confirmation de la réalisation de l'objectif.

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

Il est prévu, pour l'année 2022, la réhabilitation de **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 :

- **58** logements de propriétaires bailleurs
- **607** logements de propriétaires occupants dont **29** PO LHI/TD, **255** PO autonomie, **323** PO énergie
- **34** logements ou lots traités dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriétaires MaPrimeRénov' Copropriétés Fragiles

- **20** logements ou lots traités dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriétaires MaPrimeRénov' Autres Copropriétés

Parmi ces logements, **443** seront réhabilités au titre des objectifs « Energie » (ex Habiter Mieux)

Les objectifs figurant ci-dessus pour l'année 2022 sont susceptibles d'évoluer au cours de l'année du fait notamment des réserves régionales mises en place sur les différentes priorités de l'ANAH.

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 2022

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

Pour 2022, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement est fixée à 2 035 648,- € pour le logement locatif social, incluant 208 000,-€ au titre des primes acquisitions amélioration. Le montant moyen de subvention par PLAI pour le délégataire est de 8 016,-€.

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

Dans le cadre de cet avenant et conformément aux dispositions de l'article II-5-1-1 de la convention qui prévoit la mise à disposition de 60 % du montant du droit à engagement de l'année, il est alloué :

- Un droit à engagement de **1 190 784,-€** (Autorisations d'Engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00479 «FNAP- Opérations Nouvelles » / domaine fonctionnel 0135-01-17), soit 60 % de l'enveloppe prévisionnelle, après déduction du reliquat d'autorisations d'engagement 2021 de 51 008,-€, est accordé au délégataire à la signature du présent avenant.
- Un droit à engagement de **131 040,-€** (Autorisations d'Engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00480 «FNAP- PLAI adaptés» / domaine fonctionnel 0135-01-17), soit 60 % de l'enveloppe prévisionnelle PLAI-A, 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

S'agissant de la notification 2022 et au regard des contraintes calendaires liées à la signature de cet avenant, les crédits alloués au délégataire devront faire l'objet d'un avenant spécifique ultérieur.

4-3 : Autres actions financées

4.3.1 : Les actions d'accompagnement

A cette dotation pourra s'ajouter, pour l'année 2022, 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.

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

Pour 2022, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est fixée à **7 528 147,- €** se répartissant ainsi qu'il suit :

Travaux PO/PB	Copro « Autres »	Travaux copros Fragiles	Ingénierie suivi-animation	Ingénierie chefs de projet	Ingénierie « autres »	Total ANAH
6 549 455,00 €	69 333,00 €	212 160,00 €	601 740,00 €	50 723,00 €	44 736,00 €	7 528 147,00 €
	Partie non fongible issue du Plan de relance	Partie non fongible issue du Plan de relance				Total ANAH non fongible Plan de relance
	69 333,00 €	68 000,00 €				137 333,00 €

Les enveloppes de droits à engagement figurant ci-dessus pour l'année 2022 sont susceptibles d'évoluer au cours de l'année du fait des réserves mises en place sur les différentes priorités.

Les enveloppes allouées pour l'année 2022 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 69 333,00 €
- 32 % de l'enveloppe MPR « copro fragiles » soit 68 000 €.

Le montant total de l'enveloppe non fongible au titre du Plan de Relance pour l'année 2022 s'élève à 137 333 €

4-5 : Interventions propres du délégataire

Pour 2022, le montant des crédits qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 7,5 M€ dont 2 500 000€ pour le logement locatif social et 5 M€ pour le logement privé.

Article 5 – Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

Annexe 6 de la convention

Pour l'année 2022, le délégataire 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 2022	8,26 €	8,08 €	7,72 €

Pour information, le loyer maximum de zone PLS fixé dans l'avis loyers 2022 s'établit à 9,09€ en zone B1, 8,71€ en zone B2 et 8,08€ 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 2022 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 du Bas-Rhin

Le Président de la Collectivité européenne
d'Alsace

Josiane CHEVALIER

Frédéric BIERRY

Total droits à engagements délégataire pour le parc privé	1 M€	0,7 M€	1	0,891	1		1	0,9	1		54		7	
---	------	--------	---	-------	---	--	---	-----	---	--	---------------	--	---	--

Plan de relance (BOP 135 RGES) :

Financement de réhabilitations lourdes et de rénovations thermiques seules de logements sociaux 2021 : 1 479 000 € de droits à engagements (200 logements après travaux)



**DGA ATTRACTIVITE,
DIRECTION HABITAT ET INNOVATION URBAINE
SERVICE HABITAT PUBLIC ET ADAPTE**

**BAREMES LOCAUX DE MAJORATION DES LOYERS
en vigueur pour les dossiers déposés en 2022**

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>
Pour les dossiers dont le permis est déposé avant le 1 er Janvier 2022 :	
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UNE CERTIFICATION</u> (agrée par le COFRAC) ⇒ 7 %
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL (E+ C-) BBC effinergie, BEPOS effinergie 2017, BEPOS + effinergie 2017)</u> ⇒ 9 %
Pour les dossiers dont le permis est déposé après le 1 er janvier 2022 et donc soumis à la RE2020 ;	
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UNE CERTIFICATION</u> (agrée par le COFRAC) ⇒ 7 %
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL</u> BBIO (RE2020) -10 % ou atteinte conjointe Cep, nr – 10 % et Cep (RE2020) - 10 % ⇒ 9 %
Pour tous les dossiers.	
2.3	<u>OPERATIONS SANS LABEL OU CERTIFICATION POUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS (SI DE- POT PC AVANT 1^{ER} JANVIER 2022) ET COLLECTIFS</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 actualisée établie par la CeA</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 %

Eco critères pris en compte pour subventions & majorations de loyers

Eco construction

Au moins deux critères dans des rubriques différentes.

1. Conception bioclimatique

- orientation sud-ouest, maximum de surfaces vitrées au sud, et minimum au nord, pièces à vivre au sud et ouest, pièces de service au nord,
- maisons accolées,
- construction compacte,
- récupération des eaux pluviales, infiltration en parcelle, drainage par noues...

2. Structure

- monomur thermopierre (béton cellulaire), brique monomur, ossature bois,
- végétalisation des façades au sud,
- toiture végétalisée,
- isolation par l'extérieur

3. Isolation (matériaux sains)

- Fibre de bois, laine de chanvre, de mouton, ouate de cellulose, liège...
- vitrage à isolation renforcée lame d'argon (triple vitrage au nord)
- volets roulants avec coffres isolés...
- fondations semelles pierre ponce...

Critères énergétiques

1. chauffage

- Chaufferies collectives ;
- Chauffage bois (plaquettes, pellets...) pour les logements collectifs et individuels si PC déposé avant le 1 er janvier 2022 pour ces derniers ;
- Pompes à chaleur eau ou air ;
- Géothermie par captage horizontal ou vertical (puits canadien ou provençal) pour les logements collectifs si PC déposé avant le 1 er janvier 2022 pour ces derniers ;
- Planchers, plafonds rayonnants ;
- VMC double flux ;

2. énergie électrique

- Panneaux photovoltaïques pour les logements collectifs et individuels si PC déposé avant le 1 er janvier 2022 pour ces derniers ;
- Eoliennes pour les logements collectifs et individuels si PC déposé avant le 1 er janvier 2022 pour ces derniers ;

3. ECS par panneaux solaires pour les logements collectifs et individuels si PC déposé avant le 1 er janvier 2022 pour ces derniers

Ces techniques et matériaux sont référencés ici à titre indicatif. Tout autre procédé apportant des résultats identiques en termes d'isolation, d'économie d'énergie et de confort final sera pris en compte (éventuellement au cas par cas).

HABITAT PRIORITAIRES - ZONAGE LLS*

