



PRÉFET DU BAS-RHIN

..

**ARRETE N°2022/XXX PORTANT DECISION D'AGREMENT PLUS POUR  
LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES**

**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 ses articles R. 331-1 à R.331-6 et R 331-17 à R 331-19

**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** la délibération n°402 du Conseil Général du Bas-Rhin du 13 décembre 1993 instituant un dispositif départemental de réservation de logements sociaux, appelé Règlement Départemental du Logement Social RDLS .

**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

**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<sup>er</sup> 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 des logements sociaux PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

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

**CONSIDERANT** que le projet envisagé par le bailleur **XXX** sur la commune **XX** s'inscrit dans le cadre de la stratégie départementale de l'habitat 2018-2023 susvisée et est donc éligible au dispositif PLUS

DECIDE

### **Article 1er - objet de la décision**

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

Libellé et nature du projet : **construction de [XX] logements PLUS collectifs situés [lotissement et/ou rue,....] à [commune XXX].**

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

Le programme d'investissement est porté par le bailleur, 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 – agrément pour la construction de logements locatifs sociaux**

Le bailleur mentionné à l'article 1<sup>er</sup> 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 bailleur.

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 3 – clause de réservation de logements sociaux**

**3.1.** Le RDLS applicable sur le territoire bas-rhinois prévoit qu'en contrepartie des aides accordées par la CeA au titre de sa politique d'intervention en faveur du logement social sous forme de subventions et / ou de garantie d'emprunt, les bailleurs sociaux doivent réserver dans leurs opérations, pour le public prioritaire de la CeA (7 catégories de ménages accompagnés par les services sociaux et se trouvant en situation d'urgence sociale ou ménages ayant besoin d'un logement adapté à leur autonomie), 5 % de logements pour les opérations de réhabilitation et 10 % pour les opérations de constructions.

Le bailleur prend donc l'engagement de réserver prioritairement à la CeA : **X** logement (s) du programme **de construction de logements locatifs sociaux réalisés en PLUS/PLAI** de l'opération citée à l'article 1<sup>er</sup>.

[Disposition 6.2. à ajouter uniquement en cas de sollicitation de l'aide « adaptation »]

**3.2.** Par ailleurs, X logements de l'opération bénéficient d'une subvention pour leur adaptation, au-delà de la réglementation, à la perte d'autonomie et au handicap.

A ce titre, le bailleur accepte de participer au dispositif « HANDILOGIS 67 » mis en place par la Collectivité européenne d'Alsace pour l'accès au logement adapté au handicap et prend l'engagement d'affecter, dès leur vacance, à la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du dispositif « HANDILOGIS 67 », les XXX logements adaptés situés XXXX.

**3.3.** Si pour quelque raison que ce soit, le bailleur n'est pas en mesure de réserver les logements prévus au présent article dans les opérations faisant l'objet de cette convention, ou si la CeA en fait la demande, le bailleur pourra proposer à la CeA l'attribution de logements sur d'autres sites de son patrimoine sous réserve que ceux-ci offrent un niveau d'adaptation au handicap ou de confort équivalent.

L'obligation de réservation précitée court sur la durée du prêt le plus long contracté par le bailleur.

#### **Article 4 - modalités de réservation**

Le droit à la réservation de logements consenti à la CeA sera exercé en faveur des ménages inscrits dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) au titre du RDLS (Règlement Départemental du Logement Social) bas-rhinois, en vigueur au moment de l'attribution du logement, à savoir pour l'ACD 2019-2021 :

- parent isolé ou couple avec enfant(s) sortant d'un centre parental,
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison notamment de l'absence de logement ou lorsqu'il existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement,
- jeunes de 18 à 25 ans en difficulté sociale aptes à occuper un logement autonome,
- ménages relogés dans le cadre de la Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) départementale,
- accédants à la propriété qui sont obligés de vendre suite à une rupture professionnelle, familiale, ou suite à un problème de santé,
- ménages exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent (logés dans le parc privé hors Eurométropole de Strasbourg) ayant fait l'objet d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un diagnostic de non décence par le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND),
- personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap moteur bénéficiant d'une demande Handilogis ou Seniorlogis, ayant besoin d'un logement adapté ou accessible.

[Disposition à ajouter uniquement en cas de sollicitation de l'aide « adaptation »]

Pour les logements ayant bénéficié d'une aide à l'adaptation, le droit à réservation de logements consenti à la Collectivité européenne d'Alsace sera exercé en faveur de ménages dont le logement nécessite une adaptation à la perte d'autonomie et/ou au handicap ayant sollicité le dispositif « HANDILOGIS 67 ».

Le bailleur sera tenu d'aviser la CeA de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés à la CeA qui lui adressera alors d'urgence une liste des candidats locataires avec indication d'un ordre de priorité.

Si la CeA n'a fait aucune proposition pour combler la vacance dans un délai de deux mois, les logements resteront à la disposition du bailleur qui aura la faculté de les louer aux candidats de son choix.

La CeA pourra présenter les candidatures à l'attribution de ces logements dès la signature de la présente convention.

A l'échéance de la convention, les logements réservés à la CeA reviendront au bailleur qui pourra en disposer lui-même lors de leur vacance.

### **Article 5 - Obligations à la charge du bénéficiaire de l'agrément**

Le bailleur, bénéficiaire du présent agrément PLUS, s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1<sup>er</sup> ;
- à faciliter le contrôle, notamment sur place, par les services de la CeA de la réalisation de l'objet défini à l'article 1<sup>er</sup>, 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 ;
- à maintenir la destination de l'investissement spécifié à l'article 1<sup>er</sup> pendant une durée de 15 ans en application de l'article D.331-4 du Code de la construction et de l'habitation.

### **Article 6 – signalétique et communication**

Le bailleur 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 bailleur 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 bailleur 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 7--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 bailleur précité.

#### **6.2 Durée de validité de la décision d'agrément**

La présente décision d'agrément demeure valable jusqu'à la date d'expiration du prêt le plus long consenti par le bailleur pour la réalisation du programme d'investissement mentionné à l'article 1er.

### **Article 8 – 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 bailleur 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 bailleur, la CeA se réserve le droit d'abroger la présente décision au motif de l'impossibilité pour le bailleur et/ou son repreneur de poursuivre le projet de construction précité.

### **Article 9 - Annexe**

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

### **Article 10 - 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

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 :**

PRÉFET DU BAS-RHIN

22/XXX

**ANNEXE A LA DECISION DE SUBVENTION**

Bailleur XXX - Construction neuve /AA de logements collectifs - individuels

..... à .....

PLUS

**A - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (TVA réduite)**

	PLUS	
	Montant	Quotité (en %)
<b>II . PRETS</b>		
PRET PLUS 40 ans		
PRET PLS 50 ans		
prêt autre		
<b>Sous-total Prêts</b>		
<b>III . FONDS PROPRES</b>		
<b>TOTAL</b>		

**B - PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES DE L'OPERATION**

	PLUS
Nombre de logements individuels	
Nombre de logements collectifs	
Surface utile (en m <sup>2</sup> )	

Prix de revient au m<sup>2</sup> surf.utile

:

€

Loyer principal maximum de la convention APL PLUS logts collectifs et/ou individuels