

Rapport du Président

Commission permanente
vendredi 20 octobre 2023
N° CP-2023-8-12-11
N° applicatif 7145

12^{ème} Commission
Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur
Service habitat public et adapté

Service consulté

HABITAT PUBLIC - 1 ER AVENANT A LA CONVENTION DE DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE DE L'ETAT - ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS DE FONCTIONNEMENT, D'INVESTISSEMENT ET OU AGRÉMENTS

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente :

- I. d'approuver l'attribution de subventions d'investissement au titre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace pour la réhabilitation thermique de 276 logements locatifs sociaux à la Coopérative Centre Alsace Habitat (CAH), Habitats de Haute-Alsace (HHA), Pôle Habitat Colmar Centre Alsace (PHCCA) et DOMIAL pour un montant total de 341 400 € et d'approuver l'attribution de subventions d'investissement au titre de la délégation des Aides à la Pierre de l'Etat pour la réhabilitation thermique de 49 logements locatifs sociaux à Alsace Habitat pour un montant total de 196 000 €.
- II. d'approuver l'avenant n°1 2023 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat, sur le territoire du Bas-Rhin, afin d'établir le bilan de l'année 2022 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 2023.
- III. d'attribuer des aides financières et des agréments à Alsace Habitat, DOMIAL, 3 F Grand Est, NEOLIA et la Commune FORSTHEIM dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et des dispositifs départementaux volontaristes, Ces 262 logements pourraient bénéficier d'un cofinancement total de 1 488 900 € dont 728 900 € au titre des crédits délégués de l'Etat (PLAI) et 760 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace (création de logements PLAI, Palulos Communale et adaptation offre nouvelle).

I. PDH 67/68 - PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT POUR LA REHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DE LA POLITIQUE VOLONTARISTE DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE ET DE LA DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE DE L'ETAT

Au titre de sa politique volontariste « habitat », la Collectivité européenne d'Alsace a 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 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 comme indiqué dans la convention adoptée par la délibération n° CP-2017-9-10-16 de la Commission permanente du Conseil départemental du Haut-Rhin lors de sa séance du 6 octobre 2017.

Il est ainsi proposé d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 341 400 € à la Coopérative Centre Alsace Habitat (CAH), Habitats de Haute-Alsace (HHA), Pôle Habitat Colmar Centre Alsace (PHCCA) et DOMIAL pour la réhabilitation thermique de 276 logements, détaillées dans l'annexe financière jointe au présent rapport.

- 143 900 € total à la CAH
- 41 400 € total à HHA
- 115 000 € total à PHCCA
- 41 100 € total à DOMIAL

Les Commissions Territoriales de la Région de Colmar et Sud Alsace ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace, lors de leurs réunions respectives du 02 octobre 2023 et du 06 octobre 2023.

Par ailleurs, l'Etat, dans le contexte de crise liée à la Covid 19, a souhaité mettre en place une subvention pour la réhabilitation lourde et thermique de logements locatifs sociaux (Plan de Relance).

La mesure vise à soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM ou aux maîtres d'ouvrage d'insertion notamment, la restructuration ou la réhabilitation lourde de logements existants, vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, travaux couplés à une rénovation énergétique globale.

Bien que faisant l'objet d'une politique dynamique d'entretien et de réhabilitation, une fraction du parc locatif social est aujourd'hui inadaptée aux besoins actuels, notamment au regard des caractéristiques et des aspirations des demandeurs. Par ailleurs, s'il est globalement plus performant au plan énergétique que le reste du parc de logement, 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.

Dans la continuité du Plan de Relance, la programmation du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) 2023 vise à soutenir, par l'octroi de subvention aux organismes HLM et sociétés d'économie mixte, aux maîtres d'ouvrage d'insertion et aux communes, prioritairement la rénovation énergétique et à titre complémentaire les réhabilitations lourdes.

Sont concernées les opérations classées F et G, devant atteindre un niveau de performance énergétique après travaux à minima C.

Le forfait moyen retenu est de 4 000 € par logement pour les opérations de rénovation énergétiques seules et 8 000 € par logement pour les opérations de restructuration ou réhabilitation lourde.

Il est donc proposé à la Commission Permanente, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace, d'attribuer une subvention d'investissement à Alsace Habitat d'un montant total de 196 000 € pour la réhabilitation thermique de 49 logements détaillés dans l'annexe financière jointe au présent rapport.

Les Commissions Territoriales Nord, Centre et Ouest Alsace ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace, lors de leurs réunions du 02 octobre 2023

II. PROJET D'AVENANT N°1 - 2023 A LA CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCES POUR LES AIDES A LA PIERRE DE L'ETAT

DELEGATION PARC HLM – Dispositions fin de gestion 2022, objectifs 2023 et règles relatives aux plafonds PLS (prêt locatif social) et aux marges locales de loyer

- Bilan 2022 (article 2 du projet d'avenant)

Les opérations de logement locatif social finalement agréées en 2022 sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg représentent un volume de :

- 173 logements « Prêts locatifs aidés d'intégration » dits PLAII (destinés aux ménages aux revenus les plus modestes),
- 357 logements « Prêts locatifs à usage social » dits PLUS (ménages à revenus intermédiaires),
- 7 logements « Palulos Communale » (logements sociaux des communes),
- à ces agréments s'ajoutent 108 agréments de logements «Prêts Locatifs Sociaux» (PLS) (cf. détail en annexe) et 28 agréments PSLA 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 et de l'article .

soit 673 logements agréés pour des engagements de crédits délégués par l'Etat à hauteur de 1 509 227 € (article 2-1 du projet d'avenant joint en annexe).

La Commission Permanente a décidé en 2022 de l'attribution de 1 547 418 € de crédits pour la réalisation de ces opérations au titre de sa politique volontariste.

Au total, ce sont ainsi **673 logements locatifs sociaux** qui ont été agréés et financés, en 2022.

Il s'agit d'une production élevée au regard des objectifs de la convention de délégation pluri-annuelle (530 logements dont 100 PLAI) 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'agrément PLAI, PLS, PSLA et PLS pour 2022 et des montants financiers liés.

- **Objectifs 2023 en termes d'agrément 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 **2023** sur le territoire de gestion du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg seraient fixés à **1061 logements locatifs sociaux** dont :

- **333** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- **524** logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- **204** logements PLS (prêt locatif social) ;
- **PSLA non contingentés.**

Ces chiffres, ambitieux, ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs HLM, fin 2022, 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 ont fortement augmenté.

Ces agréments correspondent à une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 1 480 900 € pour le logement locatif social (calculée sur la base d'un montant moyen de subvention de 8 016 € par PLAI et incluant 267 000 € correspondant à 89 primes sobriété foncière).

Une dotation complémentaire de 139 880 € est allouée au titre des prêts locatifs d'intégration adaptés (PLAI-A).

Dans le cadre du cahier des charges de l'Etat relatif à la réhabilitation du parc public, 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 2023.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte, dans le projet d'avenant, du volume d'agrément délégués et de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements liés pour 2023.

- 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 21 janvier 2023 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 2023, il est proposé à la Commission permanente de maintenir les plafonds de loyer 2022, 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 2022, l'octroi d'agrément 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 (cf. carte de zonage en annexe 6 de la convention), 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 à la Commission permanente de maintenir pour l'année 2023 les mêmes possibilités de majoration de nouveaux loyers qu'en 2022 (cf. tableau en annexe du projet d'avenant).

En conséquence, l'annexe 7 relative au barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figurant dans la convention de délégation serait remplacée par l'annexe 7 jointe à l'avenant n°1 précité, à savoir le tableau 2023 des barèmes locaux de majoration des loyers et carte de zonage Alpha/Bêta.

DELEGATION PARC PRIVE- Bilan 2022 et objectifs 2023

Le rapport n° 6269 (délibération CP-2023-7-4-4) proposé à la Commission Permanente du 21 septembre dernier propose le bilan de la délégation de compétence de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'attribution des aides à l'habitat privé.

Les objectifs globaux sont également repris dans l'avenant à la convention de délégation figurant en annexe, ainsi que les enveloppes financières correspondantes (9 630 801 € délégués par l'ANAH pour un objectif de réhabilitation de 884 logements du parc privé).

Il est donc proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet d'avenant 2023 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat, pour les parties parc public et parc privé, tels que détaillé ci-dessus et d'autoriser son Président à le signer.

III. PDH 67 - PROPOSITION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS ET D'AGREMENTS POUR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Lors de sa séance plénière du 26 mars 2018, le Conseil départemental du Bas-Rhin a adopté une convention de délégation de compétence 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 (PDH - 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, des agréments et subventions sont accordés aux bailleurs sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la Pierre de l'Etat et de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité.

Ces projets représentent un total de 262 logements sociaux, dont 163 logements en Prêt Locatif Social (PLUS), 96 logements en Prêt Locatifs d'intégration (PLAI) et 3 logements PALULOS COMMUNALE, qui vont venir compléter l'offre de logements abordables au profit des ménages modestes et très modestes.

Il est ainsi proposé d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 1 488 900 €.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de prendre acte des agréments et d'attribuer des subventions au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de la politique volontariste « Habitat » de la Collectivité Alsace Habitat, DOMIAL, 3F Grand Est, NEOLIA et la Commune de FORSTHEIM détaillés dans l'annexe financière jointe au présent rapport.

Les Commissions Territoriales Nord, Centre et Ouest Alsace ont donné un avis favorable aux propositions de subventions sur crédits de la Collectivité européenne d'Alsace, lors de leurs réunions du 02 octobre 2023.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver le principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérations de réhabilitation thermique de 325 logements locatifs du parc public portées respectivement par la Coopérative Centre Alsace Habitat (CAH), Habitats de Haute-Alsace (HHA), Pôle Habitat Colmar Centre Alsace (PHCCA), DOMIAL et Alsace Habitat telles que détaillées en annexe au présent rapport,
- D'attribuer, au titre du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérations précitées de réhabilitation thermique de 325 logements locatifs du parc public, des subventions d'investissement pour un montant total de 537 400 € à la CAH, HHA, PHCCA, DOMIAL et Alsace Habitat tel que détaillées en annexe au présent rapport et réparties comme suit :
 - 143 900 € total à la CAH
 - 41 400 € total à HHA
 - 115 000 € total à PHCCA
 - 41 100 € total à DOMIAL
 - 196 000 € total à Alsace Habitat
- De m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir, sur la base du modèle type de convention adopté par délibération n° CP-2021-12-12-10 de la Commission permanente lors de sa séance du 6 décembre 2021 pour le territoire haut-rhinois et des éléments relatifs à chaque opération listée dans l'annexe précitée, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement la CAH, HHA, PHCCA et DOMIAL,
- De m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir, sur la base du modèle type de convention adopté par délibération n° CP-2021-10-12-26 de la

Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 novembre 2021 pour le territoire bas-rhinois et des éléments relatifs à chaque opération listée dans l'annexe précitée, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et Alsace Habitat,

- D'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à 325 logements situés hors du NPNRU M2A (537 400 €) sur le programme P044 – Opération 009 – Enveloppe 10 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,
- De prendre acte que 673 logements locatifs sociaux (173 PLAI – 357 PLUS et 3 PALULOS COMMUNALES) ont été agréés et financés en 2022 pour un montant de 1 509 227 € au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de 1 547 418 € au titre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace,
- De maintenir pour l'année 2023 les plafonds de loyer 2022, dans un souci de cohérence des loyers privés et locatifs sociaux à l'échelle du territoire bas-rhinois :
 - o soit 8,26 € en zone B1,
 - o 8,08 € en zone B2
 - o et 7,72 € en zone C ;
- De maintenir pour l'année 2023 les mêmes possibilités de majoration de nouveaux loyers que celle prévue en 2022 tel que détaillé en annexe p 4 du projet d'avenant
 - D'approuver l'avenant 2023 n°1 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'indiquer le bilan 2022 et les objectifs 2023 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 2023, joint en annexe au présent rapport,
 - De m'autoriser à signer cet avenant,
 - D'attribuer au titre du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace aux opérations de création d'offre nouvelle de 262 logements locatifs sociaux au handicap et/ou à la perte d'autonomie des subventions d'investissement pour un montant total de 1 488 900 € à Alsace Habitat, DOMIAL, 3F Grand Est, NEOLIA et la Commune de FORSTHEIM telles que détaillées en annexe au présent rapport,
 - de m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir, sur la base du modèle type de convention pour les PLUS-PLAI adopté par délibération n°CP-2021-8-4-16 de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 20 septembre 2021 et par délibération n°CP-2021-10-12-25 de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 novembre 2021 pour les PALULOS COMMUNALES et des éléments relatifs à chaque opération listée dans l'annexe précitée, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et respectivement Alsace Habitat, DOMIAL, NEOLIA, 3F Grand Est et la Commune de FORSTHEIM,
 - D'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à 262 logements situés sur le territoire bas-rhinois hors EMS (1 480 900 €) sur le programme P038 – Opération 003 – Enveloppe 05 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,
- D'autoriser le prélèvement des crédits correspondants à l'adaptation de 8 logements offre nouvelle situés sur le territoire bas-rhinois hors EMS (8 000 €) sur le programme P037 – Opération 006 – Enveloppe 09 – chapitre 204 – fonction 555 – nature 2324,

- De préciser que les subventions précitées seront versées selon les modalités définies dans les conventions types jointes en annexe au présent rapport.
- 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.

Les crédits concernés seront prélevés sur les imputations budgétaires suivantes :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P038	O003	P038E05	T15	(3258) 204-2324-555	1 480 900 €
P037	O006	P037E09	T07	(3258) 204-2324-555	8 000 €
P044	O009	P044E10	T09	(3258) 204-2324-555	537 400 €
TOTAL					2 026 300 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.