

**Avenant n° 1 pour l'année 2023  
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 et L 302-5 et suivants ;

**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 20 octobre 2023 autorisant le président de la Collectivité européenne d'Alsace à signer l'avenant à la convention de délégation de compétence ;

**Vu** les avis du pré-comité de l'administration régionale dématérialisé de fin mars 2023 et mai 2023 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 3 avril 2023 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 2023 du préfet de région en date du 9 mai 2023 ;

**Vu** le courriel valant notification concernant les enveloppes rénovation thermique et restructuration des logements locatifs sociaux en date du 27 mai 2023,

**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 2022 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.

## **Article 2 - Les enveloppes de fin de gestion 2022**

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

Pour l'année 2022, le délégataire a engagé en droit commun 1 509 227,-€ sur une enveloppe de droits à engagement allouée par l'État d'un montant de 1 577 688,-€ (incluant un reliquat de l'année 2021 de 51 008,-€) hors actions d'accompagnement. Le reliquat 2022 de 68 461,-€ sera reporté et intégré dans le calcul de la dotation 2023.

### **2.2. - Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le logement locatif social dans le cadre du plan de relance**

Pour l'année 2022, le délégataire a engagé 576 000 ,-€ pour la réhabilitation lourde - rénovation thermique de 59 logements.

### **2.3. - Moyens mis à disposition du délégataire par l'État pour le parc privé**

L'enveloppe initiale de droits à engagement pour l'année 2022 d'un montant de 7 528 147-€ a été révisée pour la fin de gestion à 9 381 020- € (montant consommé : 10 690 733-€).

## **Article 3 - Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2023**

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

Les objectifs de réalisation pour l'année 2023 sont fixés ainsi qu'il suit :

Réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de **1 061 logements locatifs sociaux** dont :

**333** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) comprenant 283 logements ordinaires et 50 logements structures (dont 6 PLAI-Adaptés en logements ordinaires et 10 PLAI-Adaptés en logements structures)

**524** logements PLUS (prêt locatif à usage social)

**204** logements PLS (prêt locatif social)

En outre, il est prévu l'attribution de **89** primes sobriété foncière

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

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

Il est prévu, pour l'année 2023, la réhabilitation de **884** 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 :

**51** logements de propriétaires bailleurs

**697** logements de propriétaires occupants dont **30** PO LHI/TD, **322** PO autonomie, **345** PO énergie

**58** logements ou lots traités dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriétaires  
MaPrimeRénov' Copropriétés Fragiles

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

Parmi ces logements, **542** seront réhabilités au titre des objectifs « Energie » (ex Habiter Mieux)

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 2023**

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

Pour 2023, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement est fixée à 2 936 328,- € pour le logement locatif social, incluant 267 000,-€ au titre des primes sobriété foncière. Le montant moyen de subvention par PLAI pour le délégataire est de 8.016,-€.

Une dotation prévisionnelle complémentaire d'un montant de 139 880,- € 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 **1 720 720,20 €** (Autorisation 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 2022 de 68 461,-€, est accordé au délégataire à la signature du présent avenant.
- Un droit à engagement de **83 928,-€** (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 dans le cadre de la réhabilitation du logement locatif social**

Dans la continuité du plan de relance, la programmation du FNAP 2023 vise à soutenir par l'octroi de subvention aux bailleurs, la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux et à titre complémentaire, la restructuration lourde couplée à une rénovation énergétique globale.

Une dotation de **196 000,-€** d'autorisation d'engagement est ainsi allouée au délégataire, à la signature du présent avenant, pour une rénovation énergétique seule de 49 logements à hauteur de 4 000€/logement (BOP 135 / Domaine fonctionnel 0135-01-18 - Rénovation énergétique LLS)

#### **4-3. - Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le parc privé**

Pour 2023, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est fixée à **9 630 801,- €** se répartissant ainsi qu'il suit :

Travaux PO/PB	Copro « Autres »	Travaux copros Fragiles	Ingénierie suivi-animation	Ingénierie chefs de projet	Ingénierie « autres »	AMO MPR COPRO	Total ANAH
7 723 191,00 €	371 202,00 €	499 786,00 €	910 654,00 €	13 365,00 €	106 250,00 €	6 353 €	9 630 801,00 €

#### **4-4 : Interventions propres du délégataire**

Pour 2023, 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 2,5 M€ 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 2023, le délégataire a décidé de maintenir les loyers PLS pratiqué en 2022 (cf. avenant n° 1 de l'année 2022) ainsi qu'il suit :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Lm zone plafonné à sur le territoire de délégation de la CeA en 2023	8,26 €	8,08 €	7,72 €

Pour information, le loyer maximum de zone PLS fixé dans l'avis loyers 2023 s'établit à 9,42 € en zone B1, 9,02 € en zone B2 et 8,37 € en zone C.

Comme en 2022, 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 2023 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

**ANNEXE 1 : objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord**

	2018			2019			2020			2021			2022			2023			TOTAL		
	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
	Avenant n° 1	réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés	financés	Avenant n° 1	réajustés	financés		ajustés	financés
<b>PARC PUBLIC</b>	530	486	439	634	411	382	627	611	611	612	691	691	779	646	645	1 061					
PLAI	80	107	93	142	75	74	144	144	144	200	213	213	228	173	173	333					
PLUS	358	277	258	400	291	289	391	391	391	340	387	387	413	365	364	524					
Total PLUS-PLAI	438	384	351	542	366	363	535	535	535	540	600	600	641	538	537	857					
PLS	92	102	88	92	45	19	92	76	76	72	91	91	138	108	108	204					
Accession à la propriété (PSLA,)			62			65			85			133			28						
<b>Droits à engagements de l'Etat</b>	<b>0,61 M€</b>	<b>598 800 €</b>		<b>1,13 M€</b>	<b>588 400,00 €</b>			<b>1 222 100 €</b>		<b>1,64 M€</b>	<b>1 831 400,00 €</b>		<b>2,25M €</b>	<b>1 509 227,00 €</b>		<b>3,07M €</b>					
<b>Droits à engagements de l'Etat (Plan de relance)</b>											<b>1 479 000 €</b>			<b>576 000 €</b>							
<b>Droits à engagements du délégataire pour le parc public</b>	<b>2,66 M€</b>			<b>2,75</b>									<b>2,75</b>			<b>2,75</b>				<b>16,4</b>	
<b>PARC PRIVE</b>		Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés	
		réajustés	financés																		
<b>Logts de propriétaires occupants</b>	<b>883</b>	<b>780</b>	<b>692</b>	<b>924</b>		<b>1201</b>	<b>647</b>		<b>781</b>	<b>526</b>		<b>765</b>	<b>607</b>		<b>686</b>	<b>697</b>				<b>5339</b>	
dt logts indignes ou très dégradés	132	132	27	76		50	70		43	48		38	29		30	30				736	
dt travx lutte précarité énergétique	547	448	465	552		937	369		564	336		509	323		389	345				3287	
dt aide autonomie de la personne	204	200	200	300		214	208		174	221		218	255		267	322				1320	
<b>Logts de propriétaires bailleurs</b>	<b>85</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>57</b>		<b>48</b>	<b>70</b>		<b>88</b>	<b>95</b>		<b>49</b>	<b>58</b>		<b>69</b>	<b>51</b>				<b>482</b>	
<b>Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>70</b>	<b>43</b>	<b>28</b>	<b>17</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>13</b>	<b>156</b>		<b>65</b>	<b>54</b>		<b>80</b>	<b>136</b>				<b>367</b>	
dt trvx d'amélioration de la performance énergétique en copro fragiles	70		28	17		0	40		13	69		62	34		65	58				367	
dont copro autres									87			3	20		15	78					
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>	<b>751</b>	<b>699</b>	<b>534</b>	<b>657</b>		<b>1034</b>	<b>482</b>		<b>690</b>	<b>522</b>		<b>660</b>	<b>443</b>		<b>545</b>	<b>542</b>				<b>4412</b>	
dont PO	671		492	612		987	425		606	289		547	343		419	365				2705	
dont PB	80		42	45		47	56		84	77		48	46		46	41				345	
dont copropriété									156			65	54		80	136					
<b>Total droits à engagements ANAH</b>	<b>9,6M€</b>	<b>7,8</b>	<b>7,6</b>	<b>8,4</b>		<b>10,810</b>	<b>7,7</b>		<b>11,2</b>	<b>8,45</b>		<b>12,6</b>	<b>7,5</b>		<b>10,7</b>	<b>9,6</b>				<b>56,64</b>	
dt OPAH CB Schirmeck			0,4																		
dt OPAH RU Sélestat			0,4																		
dt OPAH RU CDV Saverne			0																		
Total droits à engagement prog. Nat.	2,03		0,8	2,28			2,25		1,21				0,41								
<b>Total droits à engagements délégataire pour le parc privé</b>	<b>1 M€</b>	<b>0,7 M€</b>		<b>1</b>		<b>0,891</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>0,9</b>	<b>1</b>		<b>1,2</b>	<b>1</b>				<b>7</b>		



**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 2023**

<b>Marges d'ajustement sur les loyers au m<sup>2</sup> ENSEMBLE PLAFONNE A 15 %</b>	
<b>①</b>	<b><u>CRITERES DE LOCALISATION</u></b>
1.1	<u>Opérations réalisées en zone alpha</u> La zone alpha correspond aux zones à loyers élevés et modérés définies par l'ADEUS <span style="float: right;">⇒ 5 %</span>
1.2	<u>Opérations réalisées en zone bêta</u> La zone bêta correspond aux zones à loyers faibles définies par l'ADEUS <span style="float: right;">⇒ 4 %</span>
<b>②</b>	<b><u>PRESTATIONS TECHNIQUES</u></b>
<b>Pour les dossiers dont le permis est déposé avant le 1 er Janvier 2022 :</b>	
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UNE CERTIFICATION</u> (agréé par le COFRAC) <span style="float: right;">⇒ 7 %</span>
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL (E+ C-) BBC effinergie, BEPOS effinergie 2017, BEPOS + effinergie 2017)</u> <span style="float: right;">⇒ 9 %</span>
<b>Pour les dossiers dont le permis est déposé après le 1 er janvier 2022 et donc soumis à la RE2020 ;</b>	
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT D'UNE CERTIFICATION</u> (agréé par le COFRAC) <span style="float: right;">⇒ 7 %</span>
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL</u> BBIO (RE2020) -10 % ou atteinte conjointe Cep, nr - 10 % et Cep (RE2020) - 10 % <span style="float: right;">⇒ 9 %</span>
<b>Pour tous les dossiers.</b>	
2.3	<u>OPERATIONS SANS LABEL OU CERTIFICATION POUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS (SI DE- POT PC AVANT 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022) ET COLLECTIFS</u>
	<u>Chauffage - utilisation d'énergies renouvelables</u> <span style="float: right;">⇒ 2 %</span>
	<u>Production d'ECS - utilisation d'énergies renouvelables</u> <span style="float: right;">⇒ 2 %</span>
2.4	<u>Critères d'éco-construction avec ou sans label</u> <span style="float: right;">⇒ 2 %</span> <i>Au moins deux dans des rubriques différentes : voir liste actualisée établie par la CeA</i>
2.5	<u>Ascenseur (si non obligatoire).....</u> <span style="float: right;">⇒ 4 %</span>
<b>③</b>	<b><u>PARTICULARITE DE L'OPERATION</u></b>
3.1	<u>Habitat individuel</u> (dans ce cas, il ne pourra pas être demandé de loyers accessoires au titre des cours et jardins) <span style="float: right;">⇒ 8 %</span>
3.2	<u>Opération de moins de 12 logements en collectif</u> <span style="float: right;">⇒ 6 %</span>
3.3	<u>Opération de 13 à 24 logements en collectif</u> <span style="float: right;">⇒ 5 %</span>

## **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\*

