



Avenant n° 1 pour l'année 2019 à la convention de délégation de compétence 2018-2023

Le Département du Bas-Rhin représenté par M. Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental et dénommé ci-après « le délégataire »,

et

l'Etat, représenté par M. Jean-Luc MARX, Préfet de la région Alsace, Préfet 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 en date du 6 mai 2019 approuvant les termes du présent avenant et autorisant le Président du Conseil départemental du Bas-Rhin à signer;

Vu l'avis du pré-comité de l'administration régionale du 21 février 2019 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 7 mars 2019 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 2019 du préfet de région en date du ;

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 2018 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 2019.

Article 2 - Les enveloppes de fin de gestion 2018

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

Pour l'année 2018, le délégataire a engagé 598 800 € sur une enveloppe de droits à engagement allouée par l'État d'un montant de 818 978 € (hors actions d'accompagnement). Le reliquat de 220 178 € sera reporté et intégré dans le calcul de la dotation 2019.

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 2018 d'un montant de 9 620 745 € a été révisé pour la fin de gestion à 7 826 775 € (montant consommé : 7 646 776 €).

Article 3 - Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2019

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

Les objectifs de réalisation pour l'année 2019 sont fixés ainsi qu'il suit :

La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de **634 logements locatifs sociaux** dont :

- **142** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), dont 112 PLAI en logements ordinaires et 30 PLAI en logements foyers ;
- **400** logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- **92** logements PLS (prêt locatif social)

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 2019, la réhabilitation de **1002** 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 :

- **57** logements de propriétaires bailleurs (dont **12** logements de propriétaires bailleurs en intermédiation locative (conventionnements avec ou sans travaux))
- **928** logements de propriétaires occupants dont **76** PO LHI/TD, **300** PO autonomie, **552** PO énergie
- **17** logements ou lots en copropriétés fragiles dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires

Parmi ces logements, **657** (hors copropriétés fragiles) seront réhabilités au titre du programme 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 2019

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

Pour 2019, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements est fixée à 1 130 320 € pour le logement locatif social.

Le montant moyen de subvention par PLAI pour le Département du Bas-Rhin est de 7 960 €.

Un montant de 546 085,20 € (Autorisations d'Engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00479 «FNAP-Opérations Nouvelles »), soit 60 % de cette enveloppe prévisionnelle après déduction d'un reliquat d'autorisations d'engagement 2018 d'un montant de 220 178 €, sera alloué au délégataire à la signature du présent avenant.

4-2 : Les actions d'accompagnement

A cette dotation s'ajoute, pour l'année 2019, une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements de 39 400 € dédiée au financement d'actions d'accompagnement (bureaux d'accès au logement de Sélestat et Saverne).

Ce montant de 39 400 € (Autorisations d'Engagement typées Fonds national des aides à la pierre : référence Fonds de concours n° 1-2-00494 « FNAP-Actions d'accompagnement») sera alloué au délégataire à la signature du présent avenant.

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

Pour 2019, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est fixée à **8 416 707 €** se répartissant ainsi qu'il suit :

Travaux PO/PB	Travaux copros Fragiles	Ingénierie suivi-animation	Ingénierie Chefs de projet	Total ANAH
7 518 928 €	62 764 €	800 015 €	35 000 €	8 416 707 €

4-4 : Interventions propres du délégataire

Pour 2019, le montant des crédits qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 2 869 680 € dont 1 869 680 € pour le logement locatif social et 1,8 M € pour le logement privé.

Les données des articles 2, 3 et 4 sont reprises dans la nouvelle annexe 1 à la Convention de délégation du 26 juillet 2018, annexée au présent avenant.

Article 5 – Modalités de fixation des loyers et redevances maximum

Les annexes 6 et 7 de la convention de délégation de compétence signée le 26 juillet 2018 sont modifiées ainsi qu'il suit :

Dans l'annexe 6, le paragraphe a) du chapitre 1) est complété ainsi qu'il suit :

Afin de garder une cohérence sur le territoire du département du Bas-Rhin entre les deux délégataires de compétence pour le calcul des loyers des logements financés en PLS, le Conseil

Département du Bas-Rhin adapte sur son territoire de compétence les valeurs maximales des loyers de zone figurant dans l'avis des loyers 2019 ainsi qu'il suit :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum zone PLS fixé dans l'avis des loyers 2019 (pour information)	8,85 €	8,48 €	7,88 €
Loyer maximum zone PLS pratiqué sur le territoire du Département du Bas-Rhin en 2019	8,26 €	8,08 €	7,72 €

L'octroi d'agrément PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha (regroupant les zones B1, B2 et C « tendu »). Cette zone est définie par la carte de zonage en annexe 7 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 créés dans le cadre de résidences seniors, respectant le cahier des charges départemental et co-financés par le Conseil départemental dans le cadre des contrats départementaux, 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 2019 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 du Conseil Départemental du Bas-Rhin.

Fait en 2 exemplaires

A Strasbourg, le

Le Préfet de la Région Alsace
Préfet du Bas-Rhin

Le Président du Conseil Départemental

Jean Luc MARX

Frédéric BIERRY

Nouvelle ANNEXE 1 à la Convention de délégation du 26 juillet 2019 (avenant n° 1 - 2019)
(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	
		réajustés	financés	Avenant n° 1				financés			financés			financés			financés		financés		
PARC PUBLIC	530	486	439	634			0			0			0			0			0		
PLAI	80	107	93	142			100			100			100			100			622		
PLUS	358	277	258	400			338			338			338			338			2110		
Total PLUS-PLAI	438	384	351	542			438			438			438			438			2732		
PLS	92	102	88	92			92			92			92			92			552		
Accession à la propriété (PSLA,)	47						47			47			47			47			282		
Droits à engagements de l'ETAT	0,61 M€	598 800 €		1,130			0,77			0,77			0,77			0,77			4,82		
Droits à engagements du délégataire pour le parc public	2,66 M€			1,87			2,75			2,75			2,75			2,75			16,4		
PARC PRIVE		Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés			Réalisés	
		réajustés	financés																		
Logts de propriétaires occupants	883	780	692	924						883			883			883			5339		
dt logts indignes ou très dégradés	132	132	27	76			132			132			132			132			736		
dt travx lutte précarité énergétique	547	448	465	552			547			547			547			547			3287		
dt aide autonomie de la personne	204	200	200	300			204			204			204			204			1320		
Logts de propriétaires bailleurs	85	62	45	57			85			85			85			85			482		
Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	70	43	28	17			70			70			70			70			367		
dt trvx d'amélioration de la performance énergétique en copro fragiles	70		28	17			70			70			70			70			367		
Total des logements Habiter Mieux	751	699	534	657			751			751			751			751			4412		
dont PO	671		492	612			671			671			671			671			3967		
dont PB	80		42	45			80			80			80			80			445		
Total droits à engagements ANAH	9,6M€	7,8	7,6	8,4			9,6			9,6			9,6			9,6			56,64		
dt prog revitalisation centres-bourgs			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								
Total droits à engagements délégataire pour le parc privé	1 M€	0,7 M€		1			1			1			1			1			7		



MISSION AMENAGEMENT,
DEVELOPPEMENT ET EMPLOI
SECTEUR HABITAT ET LOGEMENT
SERVICE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

**BAREMES LOCAUX
DE MAJORATION DES LOYERS
en vigueur pour les dossiers
déposés en 2019**

Marges d'ajustement sur les loyers au m ² 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>
2.1	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL OU D'UNE CERTIFICATION</u> (Cerqual, Promotelec, etc.) ⇒ 7 %
2.2	<u>OPERATIONS BENEFICIANT d'UN LABEL (E+ C-) BBC effinergie, BEPOS effinergie 2017, BEPOS + effinergie 2017)</u> ⇒ 9 %
2.3	<u>OPERATIONS SANS LABEL OU CERTIFICATION</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 établie par le Département</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 %

HABITAT PRIORITAIRES - ZONAGE LLS*



