

**73010 - Délégation des aides à  
la pierre pour le logement social**

**PDH - Proposition d'approbation des termes d'un avenant à la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Proposition d'approbation des règles d'attribution des subventions en faveur des logements aidés pour l'année 2019 au titre de la délégation des aides à la pierre et de prendre acte des chiffres du bilan 2018 et des objectifs 2019**

**Rapport n° CP/2019/153**

**Service gestionnaire :**  
L5 - Habitat et logement

**Résumé :**

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le parc public (aide à la création de logements locatifs aidés) et privé, il est proposé à la Commission Permanente de décider d'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention de délégation de compétences conclue le 26 juillet 2018 pour l'année 2019 entre l'Etat et le Département ainsi que la convention conclue entre l'ANAH et le Département.

Pour le parc public, ce projet d'avenant prévoit de prendre acte des montants de crédits délégués par l'Etat au Département en 2018 ainsi que des objectifs 2019 et des montants liés. Il actualise également les conditions d'agrément et les plafonds pour les loyers des logements aidés agréés en Prêt Locatif Social (PLS) ainsi que pour les majorations de loyers.

Dans le cadre de l'approbation de cet avenant, il est également proposé de prendre acte du bilan des agréments PLS pour 2018 (41 agréments au profit d'investisseurs privés et 47 au profit de bailleurs sociaux).

Pour le parc privé, ce projet d'avenant prévoit de prendre acte des montants de crédits délégués par l'Anah au Département en 2019 de ces objectifs 2019 ainsi que de son bilan.

Une première convention de délégation des aides à la pierre, sur le territoire départemental en dehors de celui de la Communauté Urbaine de Strasbourg, a été conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Etat, le 30 janvier 2006, pour une durée de 6 ans.

Cette délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat a été renouvelée une première fois, par une convention conclue le 9 janvier 2012, puis une deuxième fois pour la période 2018-2023, suite à la délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 (CD/2018/009), avec un effet rétroactif au 1er janvier 2018.

Le Département du Bas-Rhin est ainsi compétent pour « l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition, la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ».

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet de l'avenant n°1 au titre de l'année 2019 à la convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence nationale de l'habitat.

## **1 – DELEGATION PARC HLM - Un avenant à la convention de délégation de compétences pour prendre acte des chiffres du bilan 2018 et des objectifs 2019 et pour actualiser les règles relatives aux agréments PLS (prêt locatif social)**

### **❖ Bilan 2018**

- **351 logements dits « Prêts locatifs aidés d'intégration » (PLAI) et « Prêts locatifs à usage social » (PLUS) agréés pour des engagements à hauteur de 598 800€** (article 2-1 du projet d'avenant joint en annexe)

Les opérations de logement locatif social finalement agréées en 2018 représentent un volume de :

- 93 logements PLAI,
- 258 logements PLUS.

Ces opérations ont été approuvées par la Commission Permanente tout au long de l'année. Elles correspondent à un montant final de crédits délégués engagés de 598 800€.

- **88 logements « prêts locatifs sociaux » (PLS) agréés en 2018**

Lorsqu'un Etablissement public de coopération intercommunale ou un Département a signé une convention mentionnée aux articles L301-5-1 et L301-5-2 (convention de délégation des aides à la pierre), son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa de l'article I 301 -3 DU CCH.

Le Président du Conseil Départemental a ainsi agréé 88 logements, dans le cadre du 1 er alinéa de l'article 1 pour des demandes de prêts locatifs sociaux déposées **pour l'année 2018**, pour :

- des investisseurs privés correspondants à 41 logements,
- des bailleurs sociaux correspondants à 47 logements.

Le détail de ces agréments est présenté en annexe du présent rapport.

Au total, ce sont ainsi 439 logements locatifs sociaux qui ont été agréés et financés, en 2018. Ainsi, les objectifs fixés au Département ont été atteints.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de prendre acte du volume définitif d'agréments PLA-I, PLUS et PLS pour 2018 et des montants financiers liés.

### **❖ Objectifs 2019 en termes d'agrément et montants financiers liés**

- **634 logements pour 1 130 320€** (articles 3.1 et 4.1 du projet d'avenant)

Les objectifs de réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration proposés pour l'année 2019 seraient fixés à **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 ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs HLM.

Si les opérations se concrétisent la programmation 2019 marquerait une reprise de la construction de logements au profit des ménages les plus modestes avec la perspective de réalisation de 142 logements PLAI, proche des objectifs du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (150 logements/an).

Ces agréments correspondent à une enveloppe prévisionnelle de **droits à engagements fixée à 1 130 320 €** pour le logement locatif social (calculée sur la base d'un montant moyen de subvention de 7 960 € par PLAI).

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte du volume d'agréments délégués et de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements liés pour 2019.

- o **Actualisation des règles relatives à l'agrément des PLS et aux majorations de loyers** (article 5 du projet d'avenant)

- a. *Une nouvelle cartographie*

Depuis la première délégation des aides à la pierre de 2006, les Prêts Locatifs Sociaux sont accordés sur les Communes B1 et B2 et C sur secteur géographique dit « alpha » correspondant aux zones d'observations élevées et modérées issues de l'observatoire de l'ADEUS.

La démarche engagée en 2017 auprès du Ministère du Logement visant à revoir le zonage PINEL a conduit à se réinterroger également sur ce zonage alpha et à élaborer une nouvelle cartographie en adéquation avec les loyers observés en 2017.

Il est donc proposé de valider cette nouvelle cartographie qui servira de base à la délivrance d'agréments PLS.

Cette cartographie est aussi l'élément de base de l'élaboration des loyers plafonds des garages et emplacements de stationnement issus de la grille de loyers accessoires du parc HLM pour les logements en PLUS, PLAI et PLS. Elle permet de distinguer deux montants de loyers plafonds distincts selon les secteurs géographiques dits alpha (orangé) ou bêta (en blanc).

En dehors de la zone alpha, il est proposé d'agréer, sur l'ensemble du territoire départemental, uniquement la création de logements PLS dans le cadre de résidences seniors, respectant le cahier des charges départemental, et cofinancées par le Département dans le cadre des contrats départementaux. Ces projets répondent en effet à des exigences sociales fortes (partenariat local, niveau de service, etc) qui justifient un agrément PLS.

- b. *De nouveaux plafonds de loyers PLS et de majoration de loyers pour les PLAI et les PLUS*

Depuis le 1er juillet 2009, le loyer plafond des PLS ordinaires est fixé sur la base d'un zonage B1, B2 ou C (zonage Robien) au lieu du zonage 3 relevant de la réglementation HLM.

L'avis des loyers du 17 janvier 2019, établi par l'Etat, fixe ainsi les « LM zone » (loyers maximum selon les zones B1, B2 et C) pour 2019.

Le Département peut décider de modifier ces plafonds de loyers afin de tenir compte du niveau de loyer du parc privé.

Pour 2019, il est proposé d'ajuster les plafonds selon les montants ci-dessous, dans un souci de cohérence à l'échelle du territoire départemental.

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer maximum zone PLS (pour information)	8,85 €	8,48 €	7,88 €

Loyer maximum zone PLS – territoire de délégation du Département du Bas-Rhin	8,26 €	8,08 €	7,72 €
--	--------	--------	--------

Par ailleurs, l'Etat a mis fin à la possibilité de plafonner à 20% au lieu de 15% les possibilités de majoration de loyers, pour les logements PLAI et PLUS, définies par le délégataire en réponse au respect par les opérateurs de critères de qualité énergétique ou de typologie de logements par exemple (cf. nouvelle annexe 7 proposée par le projet d'avenant).

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les nouvelles conditions d'agrément des PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS locaux et de prendre acte du plafonnement à 15% des possibilités de majorations de loyers.

## **2 – DELEGATION PARC PRIVE - Un avenant n°1 au titre de l'année 2019 à la convention de délégation de compétence, ainsi que l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence nationale de l'habitat pour prendre acte des chiffres du bilan 2018 et des objectifs 2019.**

### ❖ **Bilan 2018**

**783 logements ont été agréés pour des engagements à hauteur de 7 646 776 €.** (Article 2-2 du projet d'avenant de délégation de compétence joint en annexe) :

- 50 logements de propriétaires bailleurs
- 704 logements de propriétaires occupants
- 1 copropriété de 29 lots d'habitation principale
- *dont 200 logements pour l'adaptation liée à la perte d'autonomie*

Ainsi, les objectifs fixés au Département ont été quasiment atteints sur tous les volets, en-dehors de la lutte contre l'habitat indigne.

L'enveloppe initiale de droits à engagement pour l'année 2018 d'un montant de 9 620 745 € a été révisée pour la fin de gestion à 7 826 775 € (montant consommé : 7 646 776 €).

### ❖ **Objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2019 pour la requalification du parc ancien et des copropriétés** (Article 3.2 du projet d'avenant de délégation de compétence)

Il est prévu, pour l'année 2019, la réhabilitation de **1 002** 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).

Ces chiffres ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par opérateurs des PIG et des OPAH. Ils sont à la hausse par rapport à 2018.

Le montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire par l'Anah pour l'année d'application de l'avenant, destinée au parc privé 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 €

Les Crédits du Département pour l'année d'application du présent avenant affectés sur son budget propre à l'habitat privé s'élève à :

- 1 M€ € pour l'aide aux travaux
- 800 000 € pour l'ingénierie.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte du volume d'agrément délégués et de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements liés pour 2019.

### **3. FINANCEMENT DES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT** (article 4-2.1 du projet d'avenant à la convention de délégation de compétences)

L'article 4-2.1 du projet d'avenant à la convention de délégation de compétences prévoit, pour l'année 2019, une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements de 39 400 € dédiée au co-financement des bureaux d'accès au logement de Sélestat et Saverne.

Toutefois, l'Etat n'est pas en mesure, dans ce projet d'avenant, de reconduire les 30 000€ de crédits correspondant au cofinancement à 50% de la MOUS départementale. Cette action, prévue par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, vise au relogement des ménages en situation précaire. Elle a été instituée pour 4 ans (2016-2020) et repose sur 2 opérateurs, recrutés suite à un marché public.

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte du montant de 39 400€ dédié au cofinancement aux bureaux d'accès au logement.

Le cofinancement de la MOUS départementale sera à renégocier avec les services de l'Etat et à intégrer dans un prochain avenant.

La Commission Emploi, Insertion et Logement a donné un avis favorable à ces propositions lors de sa réunion du 18 avril 2019.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :*

- *approuve les termes du projet d'avenant n°1 pour l'année 2019 à la convention de délégation de compétences conclue le 26 juillet 2018 entre l'Etat et le Département du Bas-Rhin, annexée à la présente convention ;*
- *approuve les termes du projet d'avenant n°1 pour l'année 2019 à la convention de gestion des aides à la pierre de l'ANAH, annexé à la présente convention ;*

*Ces avenants ont pour objet de :*

- prendre acte des 88 agréments PLS délivrés en 2018, agréments dont la liste est annexée dans le tableau joint à la présente délibération, et du montant définitif des engagements en 2018 ainsi que des objectifs de programmation 2019 et du montant d'engagements liés en matière d'agrément de logements aidés ;

- décider l'actualisation des conditions d'agréments des logements dits "prêts locatifs sociaux" (PLS) sur la base de la nouvelle cartographie alpha-beta et des montants des loyers maximum de zone départementaux suivants : 8,26 € en zone B1, 8,08 € en zone B2 et 7,72 € en zone C ;

- autorise son président à signer le moment venu les avenants de ces conventions à conclure respectivement entre le Département et l'Etat et entre le Département et l'ANAH.

Strasbourg, le 26/04/19

Le Président,



Frédéric BIERRY