

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

**PDH - Proposition d'approbation des termes d'un avenant n°1 pour 2020 à la convention de délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat ainsi que des termes de la convention d'objectifs et d'adaptation avec VILOGIA et des avenants aux conventions d'objectifs et d'adaptation avec la SIBAR et l'OPUS et proposition d'attribution de subventions pour la création de logements locatifs sociaux communaux à STEINBOURG et à MATZENHEIM**

CP/2020/132

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

L520 - Service Développement du logement social

Résumé :

I. Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le parc public (aide à la création de logements locatifs aidés) et le parc privé, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver le projet d'avenant n°1 pour 2020 à la convention de délégation de compétences conclue le 26 juillet 2018 entre l'Etat et le Département.

II. En application de la politique volontariste de l'habitat du Département, adoptée le 26 mars 2018 (CD/ 2018/008), il est également proposé à la Commission permanente d'approuver les termes du projet d'une nouvelle convention d'objectifs et d'adaptation à conclure entre le Département et VILOGIA ainsi que les termes des projets d'avenant prolongeant les conventions d'objectifs et d'adaptation entre le Département et, respectivement, la SIBAR et l'OPUS.

III. Enfin, le présent rapport propose à la Commission Permanente d'attribuer des aides financières en vue de la création de logements locatifs sociaux dans le cadre du dispositif de la PALULOS communale (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) à la Commune de Steinbourg pour 2 logements et à la Commune de Matzenheim pour 5 logements, et d'approuver les termes des projets de conventions correspondant.

**I. Projet d'avenant n°1 2020 à la convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre de l'Etat**

**DELEGATION PARC HLM - Bilan 2019, objectifs 2020 et règles relatives aux plafonds PLS (prêt locatif social) et aux marges locales de loyer**

➤ **Bilan 2019**

Les opérations de logement locatif social finalement agréées en 2019 représentent un volume de :

- 74 logements « Prêts locatifs aidés d'intégration » dits PLAII,

- 283 logements « Prêts locatifs à usage social » dits PLUS.

Soit 357 logements agréés pour des engagements de crédits délégués par l'Etat à hauteur de 588 400 € (article 2-1 du projet d'avenant joint en annexe).  
Ces opérations ont été approuvées par la Commission Permanente tout au long de l'année.

A ces agréments s'ajoutent 19 agréments de logements PLS (cf. détail en annexe) accordés par le Président du Conseil Départemental, en vertu de l'article D331-13-1 du Code de la construction et de l'habitat, se décomposant en :

- 13 logements agréés au profit d'investisseurs privés,
- 6 logements au profit de bailleurs sociaux.

Au total, 376 logements locatifs sociaux ont ainsi été agréés et financés, en 2019. Il s'agit donc d'une production particulièrement peu élevée au regard des objectifs de la convention de délégation pluri-annuelle (530 logements dont 100 PLAI). Elle s'explique par l'absence de projets de structures collectives de type résidences sociales ou EHPAD et par un ralentissement de la production de la part des bailleurs, en pleine réorganisation suite à la loi ELAN (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) et mobilisés, pour certains, par les opérations de renouvellement urbain sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

Il est proposé à la Commission Permanente de prendre acte du volume définitif d'agréments PLAI, PLUS et PLS pour 2019 et des montants financiers liés.

#### - **Objectifs 2020 en termes d'agrément et montants financiers liés**

Les objectifs de réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration proposés pour l'année 2020 seraient fixés à 597 logements locatifs sociaux dont :

- 154 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration),
- 351 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 72 logements PLS (prêt locatif social) en tranche ferme et 20 en tranche conditionnelle.

Ces chiffres, ambitieux, ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs HLM, fin 2019, sur la base d'une reprise des constructions, anticipée avant le démarrage de la crise sanitaire. Il est possible qu'ils doivent être ajustés en cours de programmation au regard des difficultés actuelles.

Ces agréments correspondent à une enveloppe prévisionnelle de droits à engagements fixée à 1 234 464 € pour le logement locatif social (calculée sur la base d'un montant moyen de subvention de 8 016€ 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 2020.

#### - **Actualisation des règles relatives à l'agrément des PLS et aux majorations de loyers**

L'avis des loyers du 21 janvier 2020 établi par l'Etat fixe les « LM zone » (loyers maximum selon les zones B1, B2 et C du zonage dit Robien) que le Département peut décider de modifier afin de tenir compte du niveau de loyer du parc privé.

Pour 2020, il est proposé de maintenir les plafonds départementaux 2019, dans un souci de cohérence des loyers privés et locatifs sociaux à l'échelle du territoire départemental, soit 8,26€ en zone B1, 8,08€ en zone B2 et 7,72€ en zone C.

Comme en 2019, l'octroi d'agrément PLS sera réservé à des opérations de logements situés en zone Alpha (cf. carte de zonage en annexe 7 du projet d'avenant) 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, seuls les logements de type résidences seniors, respectant le cahier des charges départemental et co-financés par le Département dans le cadre des contrats départementaux, pourront bénéficier d'un agrément PLS.

Concernant les majorations de loyer, il est proposé de maintenir les mêmes possibilités de majoration de nouveaux loyers qu'en 2019 (cf. tableau en annexe du projet d'avenant).

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver le maintien des règles 2019 d'agrément PLS ainsi que les plafonds de loyers PLS locaux et les marges locales de loyer.

## **DELEGATION PARC PRIVE- Bilan 2019 et objectifs 2020**

Le présent rapport propose à la Commission Permanente le bilan de la délégation de compétence de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'attribution des aides à l'habitat privé, ainsi que l'avenant à la convention de gestion qui s'y rapporte.

Les objectifs globaux sont également repris dans l'avenant à la convention de délégation figurant en annexe, ainsi que les enveloppes financières correspondantes (7 760 398 € délégués par l'ANAH pour un objectif de réhabilitation de 662 logements du parc privé).

Sur cette base, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet d'avenant joint en annexe à la présente délibération, pour la partie parc privé.

## **II. Projet de convention d'objectifs et d'adaptation 2020-2022 avec VILOGIA et projets d'avenants aux conventions d'objectifs et d'adaptation de la SIBAR et OPUS**

La délégation de compétences de l'Etat au Département s'adosse à la nouvelle politique départementale, adoptée le 26 mars 2018 (délibération CD/2018/008).

Il est ainsi proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet d'une nouvelle convention d'objectifs et d'adaptation qui pourrait lier le Département et le bailleur social VILOGIA pour trois ans, sur la période 2020-2022.

VILOGIA s'engagerait ainsi dans une série d'actions concrètes accompagnant le déploiement de la politique départementale de l'habitat :

- la production de logements locatifs aidés sur le territoire départemental hors EMS, en construction et en réhabilitation ;
- le développement d'une offre de logement en faveur des publics spécifiques ;
- la prise en compte de la santé dans l'habitat ;
- l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement ;
- l'amélioration du parc existant et le développement d'un habitat durable ;
- la participation aux actions du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

- l'implication dans la réforme des attributions.

En contrepartie, le Département s'engagerait à apporter au bailleur une garantie à 100% des prêts souscrits auprès de la Banque des Territoires pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PAM, PRU et tout autre dispositif qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts) et apporterait également, en complément des financements de l'Etat gérés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, des financements sur son budget propre:

- pour des logements accessibles financièrement (PLAI - Prêt Locatif Aidé d'intégration) ;
- pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap en encourageant la production de logements adaptés et accessibles financièrement (majoration de l'aide à la production de PLAI adaptés) ;
- pour un logement performant énergétiquement ;
- pour favoriser la mise à disposition du foncier des Communes ou EPCI au profit de bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- pour les projets permettant de sauvegarder ou développer les « maisons alsaciennes », dans le cadre des dispositifs en cours de définition,
- pour des projets structurants et partenariaux de type résidences seniors ou Smart City dans le cadre des nouveaux contrats départementaux.

Par ailleurs, les conventions d'objectifs et d'adaptation conclues entre le Département et, respectivement, la SIBAR et l'OPUS et approuvées par la Commission permanente du Conseil Départemental, le 1 octobre 2018 (CP/2018/320), sont arrivées à expiration le 31 décembre 2019.

Il est proposé de conclure un avenant à ces conventions afin de les prolonger d'un an, avant la conclusion d'une nouvelle convention d'objectifs triennale avec la future structure en cours de constitution, Alsace Habitat.

Il est donc proposé à la Commission permanente d'approuver les termes du projet de convention d'objectifs et d'adaptation avec VILOGIA ainsi que les termes des projets d'avenants aux conventions d'objectifs et d'adaptation conclues avec respectivement la SIBAR et OPUS.

La Commission Emploi Insertion et Logement a émis un avis favorable à ces propositions, lors de sa réunion du 12 mars 2020.

### **III. Proposition de subventions en vue de la création de logements locatifs sociaux par les Communes de Steinbourg et Matzenheim**

Le 26 mars 2018, le Département, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) 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).

Par ailleurs, lors de de cette même réunion, l'Assemblée départementale a décidé d'une nouvelle politique départementale de l'habitat (délibération n° CD/2018/008) confirmant les dispositifs d'aide en faveur de la réhabilitation par les communes de leur patrimoine pour réaliser des logements aidés.

### **Au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat : la Palulos communale**

La convention de délégation des aides à la pierre prévoit l'application d'un taux maximum de 30 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables dans la limite de 13 000 € TTC (TVA réduite) par logement. La subvention est plafonnée à 3 500 € par logement pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Sur les territoires des SCoTs (Schéma de cohérence territoriale) d'Alsace Bossue, de la Région de Saverne, du SCOTAN et du SCoT de la Région de Sélestat ainsi que sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche, le plafond est porté à 3 900 €.

### **Au titre de la politique volontariste du Département du Bas-Rhin**

L'aide du Département est subordonnée à l'attribution par l'Etat d'une Palulos communale. Le montant de la subvention est calculé sur la base du taux modulé s'il est supérieur ou égal à 35 %, appliqué au coût hors taxes des travaux, et plafonnée à 10 000 € par logement créé.

### **Commune de STEINBOURG**

Par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019, la Commune de Steinbourg a décidé de créer deux logements au premier étage du bâtiment situé 21, rue du Général Leclerc en vue d'y créer deux logements locatifs sociaux dans le cadre du dispositif de Palulos communale.

La subvention départementale maximale pouvant être attribuée à la Commune de Steinbourg pour la réalisation de cette opération s'élève à 27 800 € se décomposant de la manière suivante :

- 7 800 € dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat,
- 20 000 € dans le cadre de la politique volontariste du Département.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de l'attribution d'une subvention de 27 800 € à la Commune de Steinbourg.

Par ailleurs, une subvention à hauteur de 47 782 € au titre du fonds de solidarité communal pour un montant de travaux éligible à 395 682 € concernant les travaux relatifs aux logements aidés sur un coût total d'opération à 763 464 € fera l'objet d'un passage à la même Commission Permanente. Ce projet de réhabilitation de l'immeuble Eschung se situe au centre du village.

### **Commune de MATZENHEIM**

Par délibération du Conseil Municipal du 3 février 2020, la Commune de Matzenheim a décidé de créer cinq logements situés 3, rue de Heussern en vue d'y créer cinq logements locatifs sociaux dans le cadre du dispositif de Palulos communale.

La subvention départementale maximale pouvant être attribuée à la Commune de Matzenheim pour la réalisation de cette opération s'élève à 67 500 € se décomposant de la manière suivante :

- 17 500 € dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat,
- 50 000 € dans le cadre de la politique volontariste du Département.

Il est proposé à la Commission Permanente de décider de l'attribution d'une subvention de 67 500 € à la Commune de Matzenheim.

Le présent dispositif se fonde sur l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que sur les articles L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales et L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est également proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes des projets de conventions à conclure avec la Commune de Steinbourg et la Commune de Matzenheim.

La Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement, les Commissions Territoriales Sud et Ouest ont été informées des présentes demandes de subventions.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
PARCPU 2019-1	G 2019 2021 PARC PUBLIC	6 000 000 €	3 933 681,53 €	95 300 €

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

*I. 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 2020 à la convention de délégation de compétences conclue le 26 juillet 2018 entre l'Etat et le Département du Bas-Rhin, annexé à la présente convention.*

*Cet avenant a pour objet de :*

*- prendre acte des 19 agréments "prêts locatifs sociaux" (PLS) délivrés en 2019, agréments dont la liste est annexée dans le tableau joint à la présente délibération,*

*- prendre acte, pour le parc public (logements locatifs sociaux) comme pour le parc privé, du montant définitif des engagements sur crédits délégués de l'Etat, en 2019, ainsi que des objectifs de programmation 2020 et du montant d'engagements liés en matière d'agrément de logements aidés ;*

*- décider le maintien des conditions d'agrément des logements dits PLS sur la base de la cartographie alpha-beta et des montants des loyers maximum de zones départementaux suivants : 8,26 € en zone B1, 8,08 € en zone B2 et 7,72 € en zone C ainsi que des marges locales de loyers;*

*Elle autorise son Président à signer cet avenant à conclure entre le Département et l'Etat.*

*II. Par ailleurs, elle décide :*

- d'approuver les termes du projet de convention à conclure pour la période 2020-2022, entre le Département et VILOGIA, pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;*
- d'approuver les termes des projets d'avenants à conclure pour l'année 2020, entre le Département et, respectivement, la SIBAR et l'OPUS, pour la mise en œuvre de la politique départementale et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;*

*Elle autorise son président à signer ces conventions et avenants, dont les projets sont joints en annexe à la présente délibération.*

*III. En outre la Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président, décide d'attribuer une subvention d'un montant total de*

*27 800 € à la Commune de Steinbourg et de 67 500 € à la Commune de Matzenheim dans le cadre des dispositifs d'aide pour la création de logements locatifs sociaux communaux.*

*Elle approuve par ailleurs en application de l'article 10 de la loi n°200-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans les administrations, les termes des projets de conventions d'attribution de subvention à conclure entre le Département, la Commune de Steinbourg et la Commune de Matzenheim, joints à la présente délibération et autorise son Président à signer ces conventions.*

Strasbourg, le 30/04/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY