

**1323 - Construction de logements sociaux**

**Actualisation des premiers avenants annuels 2014  
aux conventions de délégation des aides à la pierre  
de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat  
(ANAH) - Règles d'attribution des subventions  
en faveur des logements aidés pour l'année 2014  
au titre de la délégation des aides à la pierre**

**Rapport n° CP/2014/392**

**Service gestionnaire :**

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

**Résumé :**

Le présent rapport concerne l'actualisation des premiers avenants annuels 2014, d'une part, 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 signée le 1er juin 2012 et d'autre part, à la convention de gestion des aides de l'ANAH à l'habitat privé également signée le 1er juin 2012.

Ces documents avaient été validés par la Commission permanente du 7 avril dernier mais doivent être actualisés pour deux aspects, l'un, concernant le montant des aides déléguées et, l'autre, l'intégration du conventionnement sans travaux conformément aux dispositions de la loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 et l'instruction de la Directrice Générale de l'ANAH du 23 avril 2014.

Lors de sa réunion du 14 mars 2005, le Conseil Général a décidé de solliciter le Préfet, conformément à l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, afin de conclure pour une durée de 6 ans renouvelable une convention avec l'Etat en vue de la délégation de compétence 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 ».

Cette délégation de compétence au profit du Département s'exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sur tout le territoire départemental en dehors du périmètre de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS). A ce titre, le Président du Conseil général a signé, le 30 janvier 2006, conjointement avec le Préfet et le délégué local de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) les conventions suivantes :

- 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 ;
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé ente le Conseil Général du Bas-Rhin et l'agence nationale de l'habitat.

Ces conventions ont été reconduites le 1er juin 2012 pour une nouvelle période de 6 ans. Le Conseil Général a donné délégation à la commission permanente pour examiner et adopter les avenants à ces conventions.

## **1. Actualisation du texte des avenants pour 2014 aux conventions de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH**

J'ai l'honneur de vous soumettre un texte modifié des avenants n°1 au titre de l'année 2014 par rapport aux documents adoptés le 7 avril dernier par la Commission permanente.

Les objectifs et le montant de la dotation ont été confirmés par courrier du préfet du 22 avril 2014.

En revanche, les modalités de mise en œuvre de la réserve budgétaire conduisent à minorer, par mesure de sécurité, les montants plafonds des subventions octroyées au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat. Il vous est ainsi proposé d'actualiser les règles à appliquer de la manière suivante pour les dossiers déposés à partir du 1er avril 2014 :

- **PLUS, DEMOLITION, REHABILITATION** : 0 € (sans changement par rapport à 2013)
- **Subvention plafond pour le PLAI** : 6 400 € en zone 5 et 6 900 € en zone 4 (zonage national défini par l'Etat)
- **PALULOS COMMUNALE** : la règle générale est une subvention d'un taux au plus égal à 10 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables dans la limite de 13 000 € TTC (TVA 5.5 %) par logement avec possibilité de majoration de 5 points. L'article R323-7 e permet de déroger le taux à 40 % du coût prévisionnel des travaux, dans les limites définies à l'article R323-6, lorsque le maître d'ouvrage rencontre des difficultés financières particulières. La subvention sera plafonnée à 6 000 € par logement réhabilité. Sur le territoire des SCoTs d'Alsace Bossue, de Saverne, du SCOTAN et du SCoT de la Région de Sélestat, le plafond est porté à 7 000 €.

## **2. Délégation du conventionnement sans travaux**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR) permet aux délégataires des aides à la pierre de l'ANAH de gérer le conventionnement sans travaux. Cette disposition d'application immédiate est obligatoire pour les nouvelles conventions signées à partir de 2014 mais demeure facultative en cours de conventionnement.

Assez analogue au conventionnement avec travaux, d'ores et déjà géré par le Département, le conventionnement sans travaux permet à un propriétaire louant sous un certain niveau de loyer et sous réserve du respect d'un plafond de ressources du locataire, de bénéficier d'avantages fiscaux (exonération de 30 %, 60% ou 70% des revenus locatifs perçus) pendant la durée de la convention, à savoir 9 ans.

Dans la logique du déploiement du maximum d'outils visant à la mobilisation du bâti existant, il vous est proposé d'intégrer dès les premiers avenants de 2014 la gestion du conventionnement sans travaux. Cette disposition ne génère pas de coût pour le Département et concernait environ une trentaine de dossiers en 2013.

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

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président :*

- *approuve l'avenant n° 1 pour l'année 2014 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat.*
- *approuve l'avenant n° 1 pour l'année 2014 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé.*

- autorise le président du Conseil Général à signer ces avenants ainsi que tout avenant intervenant en cours d'année et destiné à actualiser éventuellement les enveloppes financières déléguées par l'Etat ou les modalités d'octroi des aides conformément aux articles R.331-15-1, R. 331-24-1, R. 381-8, R.441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

- adopte le montant plafond de subvention au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour l'année 2014, pour les dossiers déposés à partir du 1er avril 2014 :

\* pour le prêt locatif à usage social, la démolition ainsi que la réhabilitation PALULOS bailleurs : 0 €

\* pour le prêt locatif aidé d'intégration : 6 400 € en zone 5 et 6 900 € en zone 4 (zonage défini par l'Etat)

\* pour la PALULOS communale : la règle générale est une subvention d'un taux au plus égal à 10 % du coût prévisionnel des travaux subventionnables dans la limite de 13 000 € TTC (TVA 5.5 %) par logement avec possibilité de majoration de 5 points. L'article R323-7 e permet de déroger le taux à 40 % du coût prévisionnel des travaux, dans les limites définies à l'article R323-6, lorsque le maître d'ouvrage rencontre des difficultés financières particulières. La subvention sera plafonnée à 6 000 € par logement réhabilité. Sur le territoire des SCoTs d'Alsace Bossue, de Saverne, du SCOTAN et du SCoT de la Région de Sélestat, le plafond est porté à 7 000 €.

Strasbourg, le 20/05/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL