



Publié le 22/04/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL PERMANENT

SEANCE DU 20 AVRIL 2021

OJ N° 023 - Habitat et Politique de la Ville.

Avenants 2021 à la convention 2016-2021 de délégation de compétences pour l'attribution des aides de l'Etat au logement.

Date de la convocation : 14 avril 2021

Nombre de conseillers en exercice : 73

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESENTS POUR L'OJ N°023 :

ALDANA-DOUAT Eneko, ALLEMAN Olivier, AROSTEGUY Maider, BARANTHOL Jean-Marc, BERTHET André, BISAUTA Martine, BLEUZE Anthony, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, BUSSIRON Jean-Yves, CARRIQUE Renée, CHASSERIAUD Patrick, CHAZOUILLERES Edouard, CURUTCHARRY Antton, CURUTCHET Maitena, DAGORRET François, DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DURRUTY Sylvie, ECENARRO Kotte, ELISSALDE Philippe, ERREMUNDEGUY Joseba, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEVERRY Pello, ETXELEKU Peio, FONTAINE Arnaud, GASTAMBIDE Arño, GONZALEZ Francis, HARDOUIN Laurence, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, HUGLA David, IDIART Dominique, IHIDOY Sébastien, INCHAUSPÉ Laurent, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole, IRIGOYEN Jean-François, KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LASSERRE Marie, LAUQUÉ Christine, LEIZAGOYEN Sylvie, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, MASSONDO Charles, MIALOCQ Marie-Josée, MILLET-BARBÉ Christian, NADAUD Anne-Marie, NARBAÏS-JAUREGUY Eric, OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude, PARGADE Isabelle, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée, SANSBERRO Thierry, SERVAIS Florence.

ABSENTS OU EXCUSES POUR L'OJ N°023 :

ALZURI Emmanuel, ARAMENDI Philippe, BACH Fabrice-Sébastien, BOUR Alexandra, CASCINO Maud, FOURNIER Jean-Louis, IPUTCHA Jean-Marie, KAYSER Mathieu, OÇAFRAIN Gilbert, UGALDE Yves.

PROCURATIONS POUR L'OJ N°023 :

CARRERE Bruno (pouvoir à ETXELEKU Peio), DARRICARRERE Raymond (pouvoir à MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie), DURAND-PURVIS Anne-Cécile (pouvoir à AROSTEGUY Maider), SAMANOS Laurence (pouvoir à SANSBERRO Thierry).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Joseba ERREMUNDEGUY

Modalités de vote : Vote électronique

OJ N° 023 - Habitat et Politique de la Ville.**Avenants 2021 à la convention 2016-2021 de délégation de compétences pour l'attribution des aides de l'Etat au logement.**

Rapporteur : Monsieur Roland HIRIGOYEN

Mes chers collègues,

L'Etat délègue aux intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et aux Départements qui en font la demande, la décision des aides au logement de l'Etat et de l'Anah. Lorsqu'un Département en fait la demande et que l'Etat donne son accord, il devient délégataire de cette compétence sur l'ensemble de son périmètre d'intervention, à l'exception des intercommunalités l'ayant elles-mêmes demandé sur leur territoire. C'est le cas au sein du Département des Pyrénées-Atlantiques sur lequel trois délégataires des aides à la pierre interviennent, à savoir : la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées et le Département des Pyrénées-Atlantiques.

La loi confère une priorité aux intercommunalités, chefs de file des politiques locales de l'habitat.

La convention de délégation des aides à la pierre est le document par lequel l'Etat et l'Anah s'engagent à contribuer à la réalisation des orientations et objectifs du PLH en déléguant, à l'EPCI, la décision de leurs aides et l'adaptation de dispositions réglementaires, cadrées par le code de la construction et de l'habitat et le règlement général de l'Anah. Ainsi, la délégation est réglementairement adossée au PLH. Elle en est donc un outil de sa mise en œuvre.

Adossée à sa politique locale de l'habitat et aux PLH successifs, la Communauté d'Agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz, puis l'Agglomération Côte Basque-Adour a fait le choix, depuis 2006, d'exercer la compétence de délégation des aides de l'Etat. La préexistence de cette délégation à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque permet à cette dernière de l'exercer à son tour sur l'ensemble du territoire.

Afin que la délégation soit opérationnelle, les conventions relatives à la délégation 2016-2021 adossées au PLH de l'ancienne Agglomération Côte Basque-Adour doivent être avenantées ; et ce, dans l'attente de l'approbation du premier PLH de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en cours d'élaboration sur les 158 communes constituant le nouveau périmètre communautaire.

1. La Délégation des aides à la pierre repose sur trois conventions :

1.1. La convention principale, signée entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération, concerne (agrément, conventions APL, aides, adaptation de dispositions réglementaires et autres dispositifs) :

- la construction, l'acquisition-amélioration, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers,
- la location-accession (PSLA),
- la rénovation de l'habitat privé avec les aides de l'Anah,
- la création et l'amélioration de places d'hébergement,
- des prestations en matière d'études et d'ingénierie qui comprennent notamment, pour le parc locatif social, les études de marché et de besoins en logements, la définition de stratégies foncières, les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ; et, pour le parc privé, les diagnostics préalables et autres études nécessaires dans ce domaine (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Projet d'Intérêt Général...), financées sur les crédits Anah.

1.2. Adossée à la convention principale, la convention de gestion relative au parc privé signée entre la Communauté d'Agglomération et l'Anah précise les modalités de gestion des aides de l'Anah entre les deux signataires. Elle énonce, sans les limiter, les dispositifs opérationnels mobilisés pour contribuer à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le parc ancien.

1.3. La convention relative à la mise à disposition des services de l'Etat permet de disposer des services de l'Etat pour l'instruction des aides de l'Etat, de l'Anah, de l'établissement et pour le suivi des conventionnements APL pour le parc privé comme public. Cette convention permet d'identifier les tâches relevant des services de l'Etat de celles assurées par ceux de la Communauté d'Agglomération.

1.4. Chaque année, des avenants sont établis, avec a minima :

- un avenant de programmation annuel pour le parc public et le parc privé à l'issue du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du début d'année ;
- des avenants de clôture de programmation avec l'Etat et avec l'Anah.

Dans le cadre de la gouvernance régionale, sous la présidence du Préfet de Région et le pilotage technique de la DREAL, la Communauté d'Agglomération siège au bureau et à la plénière du CRHH. La Direction de l'habitat et de la politique de la Dille participe en particulier aux séances de travail techniques animées par la DREAL.

Au-delà de ces instances, la Communauté d'Agglomération produit un bilan annuel et un bilan à l'issue des six années.

Deux avenants aux premières conventions de délégation sont aujourd'hui soumis afin de permettre la mise en œuvre de la délégation sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La convention de mise à disposition des services de l'Etat n'est pas soumise à modification.

L'établissement des projets d'avenants a été travaillé en collaboration avec la DDTM, en relais avec la DREAL et l'Anah centrale.

LES OBJECTIFS ET MOYENS FINANCIERS POUR LA PROGRAMMATION 2021

Les objectifs et enveloppes de crédits pour le parc public et le parc privé ont été fixés pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, par le Préfet de Région lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 2 mars 2021.

A- LE PARC PUBLIC

Pour 2021, on constate :

- une programmation, établie par la Communauté d'Agglomération Pays Basque à partir des capacités à produire des opérateurs, supérieure aux objectifs du CRHH : 850 logements contre des objectifs du CRHH à 744 logements ;
- une part de PLAI sur les PLAI/PLUS de 38%, légèrement supérieure aux recommandations du PLH (35%).

Pour l'année 2021, le CRHH a délégué sur la base de l'objectif des PLAI, une enveloppe de **1 394 400 €**, à laquelle s'ajoute le reliquat 2020 de **730 400 €**.

L'enveloppe initiale doit permettre le financement de 256 PLAI, dont 17 PLAI adaptés.

La subvention de l'Etat est de 8 300 € par logement PLAI pour tout le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Des possibilités de modulation sont laissées à l'initiative du délégataire dans le respect de l'objectif et de l'enveloppe allouée.

Une estimation pour les PLS a été faite de 100 agréments pour une dotation accordée de 87.

Comme pour les années précédentes, le nombre d'agréments PLS pourra être réajusté en cours d'exercice en fonction de l'avancée des projets.

Les 744 logements se répartissent en :

- 256 PLAI ;
- 401 PLUS ;
- 87 PLS.

Les adaptations locales

⇒ **Barème local des majorations des loyers**

Depuis 2006, la Communauté d'Agglomération, en qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat, a la possibilité de modifier le barème local relatif aux majorations applicables pour les loyers PLUS et PLAI.

Les marges locales consistent à autoriser une augmentation du loyer plafond, en fonction de prestations qualitatives liées aux performances énergétiques et environnementales et de la qualité de service bénéficiant aux locataires.

L'avis de l'Etat, pour l'année 2021, préconise de définir les majorations de loyer qui permettront de contribuer à la transition énergétique et environnementale et à la maîtrise des dépenses des ménages.

Dans le cadre d'un travail partenarial avec la DDTM et les opérateurs sociaux, le plafond des marges locales pour les PLUS et PLAI a été relevé au taux réglementaire de 15 %, après un plafonnement à 12% dans le neuf et 14% dans l'acquisition-amélioration pendant plusieurs années.

Ceci permettra aux bailleurs d'améliorer les possibilités de majoration pour des critères bénéficiant directement aux locataires, dans le respect des plafonds de majoration soit :

Taux maximum des majorations pour 2021	
Construction neuve	Acquisition-amélioration
15%	15%

⇒ **Plafonds de loyers principaux et accessoires PLUS, PLAI et PLS.**

En sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque fixe les modalités de calcul des loyers maximaux portés dans les conventions de loyers, qui sont révisées annuellement par circulaire de l'Etat.

Les plafonds de loyer pour les logements locatifs sociaux en PLUS, PLAI et PLS sont inscrits dans l'avis du 12 février 2021 du Ministère du logement qui précise que les loyers maximaux des conventions de loyers de l'année 2021 sont réévalués sur la base d'une hausse de 0,66 % en fonction de l'Indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de 2020.

B- L'ACCESSION SOCIALE FINANCEE EN PSLA

Compte tenu des objectifs fixés dans la convention initiale et des orientations des PLH, y compris celui en cours d'adoption, il est proposé d'inscrire :

- un objectif de 200 agréments en PSLA pour 2021,
- et un prévisionnel de crédits pour la Communauté d'Agglomération de 600 000 € pour 2021, établi sur la base des règlements en vigueur.

L'Etat alloue les agréments PSLA en fonction de la demande, aussi ces objectifs pourront être modifiés à la baisse ou à la hausse en tant que de besoin.

C- LE PARC PRIVÉ

Objectifs par nature de produit :

Objectifs parc privé	CRHH mars 2021
Logements de propriétaires occupants	304
dont logements indignes ou très dégradés	27
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	115
dont travaux d'autonomie	162
Logements de propriétaires bailleurs	30
Logements en copropriété	189
dont copropriétés en difficulté	118
dont copropriétés fragiles	71

En 2021, deux dispositifs opérationnels permettront la réalisation de ces objectifs :

- le PIG Pays Basque (2018-2021), dont la convention a été signée le 27 septembre 2018, sur le périmètre de l'Agglomération, hors centre ancien de Bayonne ;
- l'OPAH RU du centre ancien de Bayonne (2018-2023), dont la convention a été signée le 30 janvier 2018.

L'enveloppe de crédits délégués de l'Anah, validée par le délégué régional de l'Anah, s'élève à **7 262 380 €** pour 2021.

Les adaptations locales :

⇒ Les taux d'intervention de l'Anah :

Les taux et plafonds d'intervention de l'Anah pour les propriétaires occupants, les copropriétés et l'ingénierie sont appliqués sur notre territoire selon les modalités prévues par le Conseil d'Administration de l'Anah du 2 décembre 2020.

Pour les propriétaires bailleurs, conformément au code de la construction et de l'habitation, les taux et plafonds sont adaptés afin de favoriser le développement de l'offre locative sociale et très sociale, pour les projets de travaux lourds et les dispositifs prioritaires (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion et intermédiation locative).

⇒ Les loyers du parc privé de l'Anah

Dans le cadre de la délégation de l'Anah, le délégataire a la capacité de moduler sur son territoire les plafonds de loyers pour les logements conventionnés, en contrepartie de subventions de l'Anah dans le respect de la réglementation en vigueur, et notamment des plafonds réglementaires.

Les loyers Anah doivent permettre de maintenir un conventionnement Anah attractif pour les propriétaires bailleurs et l'accessibilité des logements à des ménages modestes.

La grille des loyers est indiquée en annexe 3 de la convention principale établie avec l'Etat et de l'annexe 2 de la convention de gestion établie avec l'Anah. Les loyers peuvent être révisés chaque année selon les termes de la convention de délégation.

Les loyers ont été fixés et réévalués en fonction des prix de référence du marché (Observatoire local des loyers de l'AUDAP) et en veillant à prendre en compte les niveaux de ressources des ménages pour lesquels les logements sont destinés. Le loyer intermédiaire se situera en moyenne - 25% par rapport au loyer de marché, le loyer social en moyenne à - 40% et le loyer très social en moyenne à - 50%.

Vu l'article L 5216-5 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et détermination de ses compétences ;

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales dans son volet logement ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en vigueur (PDALHPD) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour du 4 novembre 2005 approuvant le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne ;

Vu la délibération du 12 mars 2014 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 de la Communauté de communes Nive-Adour ;

Vu la délibération du 20 juillet 2016 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour ;

Vu les conventions relatives à la délégation de compétences pour l'attribution des aides au logement de l'Etat signées le 12 octobre 2016 entre l'Etat et l'Agglomération Côte Basque-Adour ;

Vu le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 2 mars 2021 relatif aux objectifs et crédits délégués de l'Etat et de l'Anah pour l'année 2021 ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Pays Basque est substituée de plein droit, pour l'exercice de ses compétences, dans toutes les délibérations et actes de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 31 juillet 2020 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment pour « Souscrire les avenants annuels à la délégation des aides à la pierre » ;

Le Conseil permanent est invité à :

- approuver les termes de :
 - l'avenant n°11 ci-annexé, relatif à la convention principale entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour la période 2016-2021 ;
 - l'avenant 2021-1 ci-annexé, relatif à la convention de gestion des aides à l'habitat pour le parc privé, entre l'Anah et la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour la période 2016-2021 ;
- prendre acte du montant des aides de l'Etat et de l'Anah, pour les parcs public et privé, inscrit dans les avenants aux conventions ;
- approuver les adaptations locales inscrites dans les avenants aux conventions principale et de gestion des aides à l'habitat pour le parc public et le parc privé ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les avenants aux conventions susmentionnés ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les décisions de subvention d'agrément et de paiement relatives à la délégation de compétences pour l'attribution des aides de l'Etat et de l'Anah, les avenants de bouclage de l'exercice budgétaire liés à la convention de délégation qui interviendront en fin d'année 2021 et tout autre document permettant la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre, notamment les documents contractuels (convention APL, programme d'actions, convention d'opérations, etc.).

ADOpte A L'UNANIMITE

Envoyé en préfecture le 23/04/2021

Reçu en préfecture le 23/04/2021

Affiché le



ID : 064-200067106-20210420-CP_20210420_023-DE

Pour : 61

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Non votants : 2 (CHAZOUILLERES Edouard, INCHAUSPÉ Laurent)

Fait et délibéré en séance les jours,
mois et an que dessus et le présent
extrait certifié conforme au registre.

Siège

15 avenue Foch - CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
05 59 44 72 72

Egoitza

15 Foch Etorbidza - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Sedença

15 Avinguda Foch - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72