

Rapport de la Présidente

Séance publique du
vendredi 14 décembre 2018

10^{ème} Commission**N° CD-2018-6-10-2****Service instructeur**

DEAA - service appui administratif et financier

Service consulté

DEAA – service aménagement des territoires

POLITIQUE DE L'HABITAT

Résumé : Dans le cadre de la loi NOTRe, qui désigne les Départements comme chefs de file en matière de lutte contre la précarité énergétique et en matière de solidarité territoriale, le Département a réorienté sa politique de l'Habitat sur le volet de la précarité énergétique.

Dans le cadre des réflexions post Fessenheim, le Département s'est engagé à accélérer la dynamique de rénovation énergétique des logements sociaux dans le Haut-Rhin. Il s'agit de permettre aux ménages les plus modestes de pouvoir habiter dignement dans un logement décent mais aussi de maîtriser leurs charges. Le Département vise également la réhabilitation énergétique de 300 logements privés en 2019 en s'appuyant sur le repérage et la communication de l'ensemble des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Le budget consacré à la politique de l'Habitat en 2019 s'élève, en dépenses, à 4 733 000 € de crédits de paiement représentant 578 500 € au titre du fonctionnement et 4 154 500 € au titre de l'investissement (dont 2 500 000 € sur crédits délégués et 1 654 500 € sur fonds propres). Une autorisation d'engagement de 277 837 € et une autorisation de programme de 1 050 269 € sont également demandées. Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 1 950 665 €, soit 1 863 165 € en section d'investissement et 87 500 € en section de fonctionnement.

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN 2019

En sa qualité de chef de file en matière de résorption de la précarité énergétique et de solidarité territoriale, la politique de l'Habitat du Département du Haut-Rhin est centrée depuis fin 2017 sur la réhabilitation énergétique des logements publics et privés avec la mise en place d'une assistance et d'une ingénierie en faveur des ménages et le développement d'une dynamique collective en lien avec les territoires.

En effet, 21,8 % des ménages du Département du Haut-Rhin hors Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), (soit 44 273 ménages) sont en situation de vulnérabilité face à leurs dépenses énergétiques liées au logement, en raison notamment d'un bâti peu performant et du climat semi-continental. Ces ménages consacrent plus de 8 % de leurs revenus au chauffage de leur logement du fait notamment de la faible qualité énergétique de celui-ci, 75 % de ceux-ci ayant une classe énergétique E ou au-delà. Beaucoup de ces « passoires » thermiques étant occupées par des ménages à faibles ressources, il est par conséquent nécessaire de rénover énergétiquement ces habitations mais aussi de développer une offre à loyer et charges maîtrisés.

Au titre de la solidarité territoriale, le Département co-construit avec ses partenaires (ADIL et ADAUHR) la structuration et le développement de l'ingénierie publique et le conseil aux EPCI en matière d'habitat.

En 2019, la politique de l'Habitat du Département du Haut-Rhin sera notamment consacrée à :

- la gestion de la fin de la délégation des aides à la pierre,
- la lutte contre la précarité énergétique sur le parc privé,
- la lutte contre la précarité énergétique sur le parc public,
- le conseil et l'accompagnement des ménages et des collectivités dans leurs projets en matière d'habitat et la mise en place d'une boîte à outils,
- le co-pilotage et le suivi avec l'Etat des documents réglementaires.

A. Gestion de la fin de délégation des aides à la pierre

L'Assemblée départementale, par son vote du 18 mars 2016, n'a pas souhaité reconduire la délégation des aides à la pierre à l'issue de la convention qui est arrivée à son terme en date du 31 décembre 2017.

Une convention de fin de délégation et une convention de fin de gestion des aides à l'habitat privé sont en cours de signature après avoir été approuvées par la Commission Permanente du 7 décembre 2018.

Le Département reste compétent, jusqu'au 31 décembre 2024, de la gestion (suivi, paiement, contrôle, etc....) des subventions sur crédits délégués par l'Etat restant à verser aux bailleurs sociaux du parc public et aux propriétaires du parc privé pour les dossiers engagés avant le 31 décembre 2017 sur le thème de l'autonomie, de la lutte contre l'habitat indigne et de la lutte contre la précarité énergétique.

B. La lutte contre la précarité énergétique sur le parc privé

1. Poursuite du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux 68 »

Le Département anime et pilote le nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) partenarial « Habiter Mieux 68 » 2018/2023 dans le cadre de la convention établie avec l'Anah, l'ensemble des EPCI Haut-Rhinois (sauf m2A qui a son propre PIG), l'ADIL, Procivis, la CAF, la CARSAT et la FNAIM. Ce PIG vise le traitement annuel de 250 logements de propriétaires occupants en précarité énergétique, 10 logements de propriétaires occupants en habitat indigne ou très dégradés et 40 logements de propriétaires bailleurs.

Les objectifs ont été territorialisés, selon la clef de répartition suivante : nombre de propriétaires occupants éligibles Anah en individuel d'avant 1975 et nombre de logements en vulnérabilité énergétique.

Une convention de suivi-animation a été conclue entre le Département du Haut-Rhin, Procivis Alsace et CITIVIA SPL sur la période 2018-2023 pour assurer l'accompagnement des ménages et la mobilisation des différentes aides et financements disponibles. La rémunération à CITIVIA SPL au titre du PIG fera l'objet d'une convention financière en 2019 avec le Département.

2. Participation au Programme d'Intérêt Général de m2A

L'année 2019 sera également consacrée au suivi des dispositifs financés sur fonds propres ou sur engagements contractuels avec m2A, notamment le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux Louer Mieux » comprenant un volet copropriété fragile.

3. Lancement d'un nouveau Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Les copropriétés étant un vivier d'économies d'énergie et un enjeu majeur pour le territoire confronté à la question du mal-logement, le Département lancera en 2019 un nouveau POPAC sur la question des travaux en copropriétés fragiles et de l'accompagnement des copropriétaires en difficultés dans le cadre d'une démarche partenariale avec les EPCI.

4. Poursuite du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Le Département poursuivra le dispositif engagé : d'après la convention d'organisation de l'accompagnement des riverains des PPRT, le Département finance les mesures de délaissement et d'expropriation et les travaux de sécurisation des habitations. Les sommes des cofinanceurs (collectivités territoriales et entreprises) sont consignées par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et la déconsignation est réalisée par CITIVIA. C'est la CDC qui procède directement aux paiements des propriétaires. Il reste à ce jour 17 dossiers à finaliser pour le PPRT de Chalampé et 1 pour le PPRT de Vieux-Thann.

C. La lutte contre la précarité énergétique sur le parc public

1. Soutien à la réhabilitation thermique des logements sociaux

A ce jour, le nombre de logements sociaux énergivores restant à réhabiliter thermiquement dans le Haut-Rhin s'établit à plus de 10 000 logements avec des classes énergétiques E, F et G (selon étude AREAL de 2012).

Dans le cadre des réflexions post-Fessenheim, le Département s'est engagé pour soutenir la dynamique de rénovation énergétique de ces logements sociaux. Selon la programmation des bailleurs sociaux, plus de 2 058 logements devraient être réhabilités en 2019.

Cela se traduit par une augmentation de l'enveloppe du Département dans le cadre de la convention avec la CDC, l'Eurométropole de Strasbourg et l'AREAL (sans la participation de m2A) pour la mise en œuvre d'un dispositif partenarial d'aide à la réhabilitation thermique du parc HLM sur la période 2017-2020 (convention validée en Commission permanente du 7 avril 2017).

Le Département a décidé d'ouvrir l'enveloppe budgétaire de 600 000 € par an, plafond qui intégrait le financement des dossiers déjà décisionnés et de la porter à 1 M€ par an. Une réflexion sera engagée en 2019 pour modifier les critères de cette politique et ainsi permettre au Département de prendre en compte un nombre plus important de dossiers. Un avenant à la convention initiale sera établi dans ce cadre.

Cet abondement témoigne d'un engagement soutenu en faveur des bailleurs sociaux. Elle optimise et facilite le financement des opérations de réhabilitation thermique du parc de logement HLM le plus énergivore, les subventions apportées venant compenser le coût financier de l'Eco-Prêt.

2. Garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux

Le Département garantit les prêts des bailleurs sociaux, l'objectif étant de permettre à un maximum de locataires modestes de réduire leurs loyers et leurs charges.

Afin de faciliter les opérations des bailleurs sociaux, le Département s'engage à poursuivre cet engagement en accordant sa garantie à 100 % sur :

- les prêts classiques liés à des opérations neuves ou d'acquisition-amélioration portant sur des logements conventionnés, identifiées et instruites par la CDC,
- les prêts liés à un transfert de patrimoine entre bailleurs sur des logements conventionnés octroyés par la CDC,
- les prêts haut de bilan de la CDC sous condition de communication par le bailleur des opérations identifiées,
- les prêts PSLA (Prêt Social de Location Accession) réalisés par des bailleurs sociaux ou des SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) délivrés par des organismes bancaires agrémentés.

3. Accompagnement des locataires du parc social

Afin que ces logements soient attribués à des locataires les plus en difficulté, le Département est partenaire des 3 Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sur son territoire :

- la CIL de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A),
- la CIL de Colmar Agglomération,
- la CIL de la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

Il est aussi signataire des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA). Pour le Département, il s'agit de mobiliser, sur le droit commun, ses dispositifs et ses moyens d'action sociale au bénéfice des publics des conventions.

D. Conseil et accompagnement des ménages et des collectivités dans leurs projets en matière d'habitat et mise en place d'une boîte à outil

1. Conseil et accompagnement des ménages et des collectivités dans leurs projets en matière d'habitat

Ces mesures seront assurées par l'ADIL et l'ADAUHR. L'ADIL est le point d'entrée à l'information des ménages aux différents dispositifs et est chargé de l'observatoire de l'habitat.

2. Mise en place d'une boîte à outils

Dans le cadre de son nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2023, le Département souhaite consolider et adapter l'offre de logement aux besoins des publics. En 2019, la mise en place d'une boîte à outils avec les partenaires (Procivis, ADIL 68, EPCI, AIVS, etc...) permettra de centraliser l'ensemble des leviers existants en faveur de la mobilisation du parc privé, et de les promouvoir auprès des propriétaires bailleurs. Il s'agira de mobiliser du logement vacant et de le remettre sur le marché locatif.

3. Partenariat avec Procivis Alsace

Le Département sera signataire de conventions avec Procivis pour la mobilisation du parc privé pour la promotion :

- d'un Fonds Habitat Solidaire destiné à financer la régénération des Centres Bourg par le biais d'avances de subventions publiques et de prêts complémentaires aux propriétaires bailleurs,
- d'une offre de « Prêt Habitat Privé » gérée par l'association « Territoires et Habitat 68 », prêts conditionnés à des travaux (économies d'énergie ou mise aux normes) à destination des propriétaires bailleurs.

E. Co-pilotage et suivi avec l'Etat des documents réglementaires

1. Plan Départemental de l'Habitat

Le PDH 2009-2015 du Haut-Rhin approuvé par délibération le 26 juin 2009 étant caduc, le Conseil départemental a enclenché une nouvelle démarche en vue de l'approbation d'un nouveau PDH en 2019 qui donnera de la cohérence aux politiques de l'habitat en fixant des orientations pour traiter les problématiques et les enjeux identifiés.

L'ADAUHR sera le maître d'œuvre et élaborera le PDH (avec l'appui de l'ADIL). L'objectif est de disposer :

- d'un bilan et d'une évaluation du PDH 2009-2015,
- d'une analyse et d'une synthèse des documents à prendre en compte : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plan Local de l'Habitat (PLH) (dans un rapport de conformité), besoins du PDALHPD, ...
- d'une analyse du positionnement des acteurs et surtout de l'Etat,
- du diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement – analyse des données de l'observatoire de l'habitat (ADIL).

En fonction de ces éléments, il sera possible de mettre en avant les enjeux du PDH pour le Département et ses grands axes.

2. Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

L'année 2019 sera consacrée au lancement des 12 actions du PDALHPD approuvé en séance plénière le 7 décembre 2018 :

- Améliorer la connaissance des publics du Plan,
- Développer une offre de logement à vocation sociale sur les territoires où les besoins sont les plus prégnants,
- Mobiliser le parc privé au bénéfice des publics du Plan,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc existant,
- Réorienter l'offre et les dispositifs existants pour mieux répondre aux objectifs du « Logement d'abord »,
- Mieux assurer la mise à l'abri et l'accès au logement aux femmes victimes de violences conjugales,
- Répondre aux besoins spécifiques des jeunes de 18-25 ans vulnérables,
- Améliorer l'accès au logement et à l'hébergement des sortants de détention,
- Améliorer la réponse aux situations relevant d'un cumul de problématiques médico-psycho-sociales,
- Favoriser une intervention précoce et une équité de traitement auprès des ménages menacés d'expulsion,
- Mieux mobiliser le parc social pour l'accès au logement des publics prioritaires.

3. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

L'évaluation et la réécriture du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été engagée fin 2018 avec l'Etat. La démarche est assurée par le CEREMA qui réalisera un diagnostic avec une analyse quantitative et qualitative en matière d'accueil des gens du voyage et d'accompagnement des familles (scolarisation, soin-santé, insertion sociale et professionnelle, accès aux droits). La deuxième phase consistera à travailler sur les propositions d'orientations et d'actions pour 2019-2024 et à finaliser en 2019 la rédaction du nouveau schéma.

II. **LE BUDGET PRIMITIF 2019**

Le budget primitif 2019 est résumé dans le tableau ci-dessous :

	CA 2017 (CP)	BP 2018 (CP)	BP 2019 (CP)	Ecart en € BP 2019/BP 2018	Ecart % BP 2019/BP 2018	AP nouvelles	AE nouvelles
Dépenses de fonctionnement	596 844	578 500	578 500	0			277 837
Dépenses d'investissement	2 491 469	4 978 410	4 154 500	-823 910	-16,55 %	1 050 269	
Total dépenses (A)	3 088 313	5 556 910	4 733 000	-823 910	-14,83 %	1 050 269	277 837
Recettes de fonctionnement	17 422,50	112 500	87 500	-25 000	-22,22 %		
Recettes d'investissement	4 287 520,29	2 750 000	1 863 165	-886 835	-32,25 %		
Total recettes (B)	4 304 942,79	2 862 500	1 950 665	-911 835	-31,85 %		
Dépenses nettes (A-B)	-1 216 629,79	2 694 410	2 782 335	87 925	3,26 %		

A. Fonctionnement

1. Les dépenses de fonctionnement

Il est proposé l'inscription d'une autorisation d'engagement complémentaire de 277 837 € (AE 2014/H824) et d'un crédit de paiement de 578 500 € pour assurer :

- le suivi-animation du PIG dont l'opérateur est CITIVIA SPL sur le volet précarité énergétique (une autorisation d'engagement 2014 complémentaire de **277 837 €** et un crédit de paiement de **310 000 €** - Programme H824),
- L'information des ménages en matière de logement, l'accompagnement à l'animation du PDALHPD, l'accompagnement à la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et l'accompagnement à la mise en œuvre puis au suivi du POPAC par l'ADIL (un crédit de paiement de **266 000 €** - Programme H721),
- L'accès au fichier unique des demandes en logements sociaux mis en place par l'AREAL (un crédit de paiement de **2 500 €** - Programme H721).

2. Les recettes de fonctionnement

Il est proposé l'inscription d'une recette de **87 500 €** (Programme H724) au titre de la participation de l'Anah au suivi-animation du PIG (paiement en année N+1).

En résumé, il est proposé, pour la section de fonctionnement :

- **d'inscrire, en dépenses, une autorisation d'engagement de 277 837 € et un crédit de paiement de 578 500 €,**
- **d'inscrire, en recettes, un montant de 87 500 €.**

B. Investissement

1. Les dépenses d'investissement

Il est proposé l'inscription d'une autorisation de programme de 1 050 269 € et d'un crédit de paiement de 4 154 500 € (dont 2 500 000 € sur crédits délégués et 1 654 500 € sur fonds propres). Ces crédits se décomposent comme suit :

a) Pour les dossiers engagés avant le 31 décembre 2017 :

- Aides sur crédits délégués : un crédit de paiement de **2 500 000 €** (ces dépenses sont intégralement compensées) :
 - Parc public (opérations de production de logements les plus sociaux) : 1 000 000 € (Programme H222),
 - Parc privé (opérations de réhabilitation du parc privé) : 1 500 000 € (Programme H224).
- Aides sur fonds propres en cofinancement des crédits délégués (dossiers engagés avant le 31 décembre 2015) : un crédit de paiement de **497 500 €** (Programme H221) :
 - Fonds propres en cofinancement des crédits délégués pour la production de logements sociaux PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 434 000 €,
 - Parc privé : 63 500 €.
- Engagements contractuels ou règlementaires : un crédit de paiement de **57 000 €** :
 - Aide accordée à m2A au titre du PIG (subventions départementales aux propriétaires occupants et bailleurs) : 1 000 € (Programme H221),
 - Aide accordée au titre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : 26 000 € (Programme H221),
 - Aide apportée pour le programme de rénovation urbaine relevant de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine 1 (ANRU) de Colmar : 30 000 € (Programme H223).
- Parc public : Lutte contre la précarité énergétique : un crédit de paiement de **733 971 €** (Programme H221). Il s'agit d'aides accordées aux bailleurs sociaux au titre de la réhabilitation thermique du parc public pour des dossiers engagés en 2014, 2015 et 2016. Ces dépenses s'inscrivent dans le cadre d'une convention partenariale avec la CDC, l'Eurométropole, m2A et l'AREAL sur la période 2014/2016. Ce dispositif a permis de réhabiliter 852 logements (participation départementale : 2 513 050 €).

b) Pour les dossiers qui seront engagés en 2018 sur le champ de la précarité énergétique (hors délégation) :

Au titre du parc public et du parc privé, une autorisation de programme de **1 000 000 €** (AP 2019/H221) et un crédit de paiement de **366 029 €** sont nécessaires (Programme H221), à savoir :

- Pour le parc public : une autorisation de programme de 1 000 000 € et un crédit de paiement de 266 029 € sont à inscrire pour les aides accordées aux bailleurs sociaux au titre de la réhabilitation thermique dans le cadre d'une convention 2017/2020.
- Pour le parc privé, un crédit de paiement de 100 000 € est à prévoir :

- au titre du Programme d'Intérêt Général départemental 2018/2023 « Habiter Mieux 68 » sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique (hors m2A). Un crédit de paiement de 68 000 € est à prévoir,
- au titre du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux Louer Mieux » de m2A sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique, un crédit de paiement de 32 000 € est à prévoir.

c) Dans le cadre des crédits délégués de l'Anah :

Il est demandé l'inscription d'une autorisation de programme complémentaire de **50 269 €** (AP 2017/H224). Ce montant permettra le reversement à l'Anah des subventions octroyées à des propriétaires bailleurs et occupants qui n'ont pas respecté les conditions prévues au moment de l'attribution des aides (travaux non achevés, vente de l'immeuble, ...). Il est précisé que les titres de recettes équivalents sont préalablement émis à l'encontre de ces propriétaires, les reversements étant effectués à l'Anah après encaissement des recettes correspondantes.

2. Les recettes d'investissement

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, il est proposé l'inscription d'une recette de **363 165 €** (Programme H222) au titre du parc public et une recette de **1 500 000 €** (Programme H224) au titre du parc privé (paiement N+1).

Ces montants pourront être ajustés en fonction du bilan qui sera réalisé avec l'Etat au titre de la fin de délégation.

En résumé, il est proposé, pour la section d'investissement :

- **d'inscrire, en dépenses, une autorisation de programme de 1 050 269 € et un crédit de paiement de 4 154 500 €,**
- **d'inscrire, en recettes, un montant de 1 863 165 €.**

La Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement a émis un avis favorable lors de sa séance du 7 septembre 2019.

En conclusion, je vous propose :

- ❖ d'inscrire au titre du Budget Primitif 2019 pour la politique de l'Habitat :
 - en dépenses :
 - en fonctionnement : un crédit de paiement de 578 500 € et un total d'autorisation d'engagement de 277 837 €,
 - en investissement : un crédit de paiement de 4 154 500 € et un total d'autorisation de programme de 1 050 269 €.
 - en recettes :
 - en fonctionnement : un crédit de paiement de 87 500 €,
 - en investissement : un crédit de paiement de 1 863 165 €.
- ❖ de prendre note de la répartition de ces montants conformément à l'annexe 1 du présent rapport ;
- ❖ de donner délégation à la Commission Permanente pour toute décision à prendre dans le cadre de l'exécution et le suivi du budget 2019 ;

- ❖ de donner délégation à la Commission Permanente pour toute décision relative aux conséquences de la loi Elan sur les regroupements de bailleurs sociaux dans le Département du Haut-Rhin.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT