

Rapport de la Présidente

Séance publique du
vendredi 13 décembre 2019

10^{ème} Commission

N° CD-2019-6-10-1

Service instructeur

DEAA - service appui administratif et financier

Service consulté

DEAA – service aménagement des territoires

POLITIQUE DE L'HABITAT

Résumé : Suite à la restitution de la délégation des aides à la pierre au 31 décembre 2017, le Département a réorienté sa politique sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique et en faveur de la solidarité territoriale.

Dans le cadre du projet de territoire de Fessenheim, le Département s'est engagé à accélérer la dynamique de rénovation des logements sociaux et privés en faveur des ménages modestes en forte précarité avec une mobilisation des filières économiques de la rénovation.

Le budget consacré à la politique de l'habitat en 2020 s'élève, en dépenses, à 4 199 500 € de crédits de paiement représentant 773 500 € au titre du fonctionnement et 3 426 000 € au titre de l'investissement (dont 1 600 000 € sur crédits délégués et 1 826 000 € sur fonds propres). Une autorisation d'engagement de 315 000 € et une autorisation de programme de 1 000 000 € sont également demandées. Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 1 659 342 €, soit 1 356 842 € en section d'investissement et 302 500 € en section de fonctionnement.

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN 2020

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.

Ces questions de précarité énergétique sont particulièrement prégnantes dans le Haut-Rhin, pour deux raisons :

- les caractéristiques de la population, du parc de logement et du climat font que l'on constate un déséquilibre entre les dépenses des ménages consacrées à l'énergie et leurs revenus. En effet, une étude de l'INSEE de janvier 2019 indique 41 400 ménages (dont 40 % propriétaires occupants modestes et très modestes éligibles aux aides de l'Anah) touchés par la vulnérabilité énergétique, soit 20,6 % (hors m2A) de la population du Haut-Rhin ;
- dans le cadre de la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, la déclaration d'intention pour le projet de territoire a acté l'ambition commune de l'ensemble des partenaires de faire du Haut-Rhin un modèle de transition énergétique à l'échelle européenne en matière d'économie bas carbone.

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

En 2020, la politique de l'habitat 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,
- le co-pilotage et le suivi avec l'Etat des programmes réglementaires.

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

Depuis la fin de la délégation des aides à la pierre rendue à l'Etat au 31 décembre 2017, le Département a signé d'une part, une convention de clôture pour le parc public avec l'Etat et, d'autre part, une convention de clôture pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Anah. Ces conventions couvrent une durée de 7 ans à compter du 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2024.

Le Département reste compétent, sur cette période, de la gestion (suivi, retrait, paiement, contrôle) des subventions sur crédits délégués par l'Etat restant à verser aux bailleurs sociaux 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. Lutte contre la précarité énergétique sur le parc privé

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

Le Département est maître d'ouvrage du PIG « Habiter Mieux 68 » sur la période 2018/2023 en partenariat avec l'ensemble des EPCI qui sont tous signataires de la convention.

Les objectifs annuels de 300 rénovations énergétiques (260 logements pour des propriétaires occupants modestes et très modestes et 40 logements pour les propriétaires bailleurs) sont territorialisés, selon la clef de répartition suivante : nombre de ménages en vulnérabilité énergétique et nombre de propriétaires occupants éligibles Anah en individuel d'avant 1975.

L'accueil des ménages est assuré par l'ADIL 68 dont le rôle est d'informer, de conseiller et d'orienter les ménages. L'accompagnement des ménages est réalisé par CITIVIA SPL, l'opérateur du suivi-animation avec qui le Département du Haut-Rhin signe une convention financière annuelle.

2. Lancement de deux actions dans le cadre du Post Fessenheim

Dans le cadre de l'axe 3 du projet de territoire signé le 1^{er} février 2019 qui accompagne la reconversion économique suite à la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, le Département a signé une convention avec la Région Grand Est portant sur l'action II.1 : simplifier l'accès aux aides à la rénovation énergétique qui vise à :

- la formalisation d'un dossier unique de demande d'aide regroupant les informations nécessaires pour tous les organismes délivrant des subventions ;
- la préfiguration d'un outil informatique permettant de centraliser en un seul endroit l'ensemble des documents et justificatifs nécessaires pour les propriétaires demandant des aides publiques pour la rénovation énergétique de leur logement.

Lors de l'année 2020, le groupe de travail organisera un événement de type Hackathon (ateliers collaboratifs) qui regroupera les acteurs de l'habitat, des développeurs externes et des informaticiens pour la mise en œuvre d'une plateforme informatique commune à tous les cofinanceurs de la rénovation énergétique.

Le Département lancera début 2020 une étude pré-opérationnelle d'un PIG "Transition Ecologique" (PIG TE) expérimental qui consiste à augmenter le nombre de rénovations énergétiques dans les logements du parc privé des ménages modestes en forte précarité avec une mobilisation des filières économiques de la rénovation.

3. Suivi du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2019-2022

Le Département suivra en 2020 la rénovation énergétique des copropriétés repérées dans le cadre du POPAC. L'accompagnement des ménages est réalisé par l'ADIL.

4. Soutien aux différents programmes sur l'habitat lancés par les EPCI

Le Département cofinance et participe à plusieurs programmes portés par les territoires :

- le PIG m2A 2018-2023, comprenant un volet « copropriétés fragiles »,
- l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) 2019-2024 sur le quartier Fonderie à Mulhouse. Le Département, apporte une aide forfaitaire de :
 - 1 000 € par logement aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain énergétique d'au moins égal à 25 %,
 - 1 500 € par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain d'au moins égal à 35 % et l'atteinte au minimum de l'étiquette énergétique D après travaux.

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

Le Département poursuit le dispositif engagé d'après la convention d'organisation de l'accompagnement des riverains des PPRT. Il 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 neuf dossiers à finaliser pour le PPRT de Chalampé et un dossier pour le PPRT de Vieux-Thann.

C. Lutte contre la précarité énergétique sur le parc public

Au vu des 9 000 logements sociaux encore à rénover dans le Haut-Rhin, le Département continue de soutenir la réhabilitation thermique portée par les bailleurs sociaux. Cela se traduit par la convention multipartite avec la Caisse des Dépôts (CDC), l'Eurométropole de Strasbourg et l'AREAL (convention 2017/2020). En 2020, le Département négociera une nouvelle convention avec la CDC et les partenaires pour la période 2021-2023.

Le Département s'est également engagé dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) 2019-2024 sur le territoire de m2A en faveur des opérations de réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux.

Ce soutien se traduit également au travers des garanties d'emprunt.

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

Le Département propose de l'ingénierie publique et du conseil aux EPCI en matière d'habitat par la mobilisation de ses partenaires (ADIL, ADAUHR-ATD) qui réalisent diverses études dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat.

Le Département est signataire de conventions avec PROCIVIS pour la mobilisation du parc privé pour la promotion :

- des prêt missions sociales et des préfinancements des subventions publiques sur le parc privé,
- d'un Fonds Habitat Solidaire destiné à financer la régénération des Centres-Bourgs 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 le suivi avec l'Etat des programmes réglementaires.

1. Plan Départemental de l'Habitat

L'Etat et le Conseil départemental du Haut-Rhin ont engagé une démarche en vue de l'approbation du nouveau Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

Dans une logique de solidarité territoriale, cette démarche associe les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH). L'ADAUHR-ADT est le maître d'œuvre (avec l'appui de l'ADIL) et a réalisé un diagnostic. En 2020, le PDH sera présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Dans le cadre du PDH, et afin de permettre aux primo-accédants et aux ménages modestes d'aboutir leur projet d'accession à la propriété, le Département soutiendra en lien avec HHA et la société ATHIS (dont l'office fait partie) des opérations de logements en accession et en location. Le Département a également adhéré à l'Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) porté par PROCIVIS et la SERS et suit de près le lancement d'une étude par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) pour la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS).

2. Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2018-2023 (PDALHPD)

L'année 2020 sera consacrée au suivi des cinq actions prioritaires :

- Améliorer la connaissance des publics du Plan,
- Mobiliser le parc privé au bénéfice des publics du Plan,
- Réorienter l'offre et les dispositifs existants pour mieux répondre aux objectifs du « Logement d'abord »,
- Répondre aux besoins spécifiques des jeunes de 18-25 ans vulnérables,
- Favoriser une intervention précoce et une équité de traitement auprès des ménages menacés d'expulsion.

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 avec l'Etat. La démarche a été confiée au CEREMA qui a réalisé un diagnostic et émis des propositions d'orientations et d'actions. Le nouveau schéma devrait entrer en vigueur début 2020.

Le budget primitif 2020 de la politique de l'habitat est résumé dans le tableau ci-dessous :

	CA 2018 (CP)	BP 2019 (CP)	BP 2020 (CP)	Ecart BP 2020/ BP 2019 (€)	Ecart BP 2020/ BP 2019 (%)	AE nouvelles	AP nouvelles
Dépenses de fonctionnement	574 800	578 500	773 500	195 000	33,71%	315 000	
Dépenses d'investissement	3 299 829	4 154 500	3 426 000	-728 500	-17,54%		1 000 000
Total dépenses (A)	3 874 629	4 733 000	4 199 500	-533 500	-11,27%	315 000	1 000 000
Recettes de fonctionnement	393 223	87 500	302 500	215 000	245,71%		
Recettes d'investissement	1 068 375	1 863 165	1 356 842	-506 323	-27,18%		
Total recettes (B)	1 461 598	1 950 665	1 659 342	-291 323	-14,93%		
Dépenses nettes (A-B)	2 413 031	2 782 335	2 540 158	-242 177	-8,70%		

II. LES ENGAGEMENTS FINANCIERS LIES A LA POLITIQUE DE L'HABITAT

A. Les soutiens au titre du fonctionnement (H721-H824)

Dans le cadre du suivi animation du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux 68 » assuré par CITIVIA SPL pour l'accompagnement des ménages, une autorisation d'engagement de 315 000 € et un crédit de paiement de 315 000 € sont prévus.

L'ADIL assure l'information des ménages en matière de logement, l'alimentation de l'observatoire de l'Habitat et le suivi-animation du POPAC. Un crédit de paiement de 266 000 € est sollicité.

Pour l'accès au fichier unique des demandes en logements sociaux assuré par l'AREAL, un crédit de paiement de 2 500 € est inscrit.

Enfin, dans le cadre de l'étude préopérationnelle du Programme d'Intérêt Général « Transition Ecologique » (PIG TE), un crédit de paiement de 190 000 € est nécessaire. Le coût total de cette étude (200 000 €) fera l'objet d'un reversement par l'Anah à hauteur de 100 %.

En résumé, il est proposé l'inscription, pour la section de fonctionnement, en dépenses :

- **d'une autorisation d'engagement de 315 000 €**
- **d'un crédit de paiement de 773 500 €.**

B. Les soutiens au titre de l'investissement (H221-H222-H223-H224)

1) Pour les dossiers engagés avant le 31 décembre 2017

Au titre du parc public et du parc privé, un crédit de paiement de 2 011 000 € est nécessaire pour honorer les dossiers en cours (dont 1 600 000 € sur crédits délégués et 411 000 € sur fonds propres en cofinancement des crédits délégués). Ces crédits se décomposent comme suit :

- Aides sur crédits délégués : 1 600 000 € (ces dépenses sont intégralement compensées) :
 - Parc public - opérations de production de logements les plus sociaux : 600 000 €
 - Parc privé - opérations de réhabilitation du parc privé : 1 000 000 €
- Aides sur fonds propres en cofinancement des crédits délégués : 140 000 €
 - Fonds propres en cofinancement des crédits délégués pour la production de logements sociaux PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 92 000 €
 - Fonds propres en cofinancement des crédits délégués pour le parc privé : 48 000 €
- Engagements contractuels ou règlementaires : 32 000 €
 - Aides accordées à m2A au titre du PIG (subventions départementales aux propriétaires occupants et bailleurs) : 20 000 €
 - Aide accordée à la Ville de MULHOUSE au titre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : 12 000 €
- Parc public - lutte contre la précarité énergétique : 239 000 €. Ces dépenses s'inscrivent dans le cadre de la 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 €). Ce soutien permet également de compenser intégralement la charge d'intérêts de l'éco-prêt.

2) Pour les dossiers engagés à compter du 1^{er} janvier 2018 sur le champ de la précarité énergétique

Pour les aides au titre du parc public, une autorisation de programme de 1 000 000 € est sollicitée et, pour les dossiers relevant du parc privé et du parc public, un crédit de paiement de 1 200 000 € est prévu, selon la répartition suivante :

- au titre du parc public, pour les aides accordées aux bailleurs sociaux au titre de la réhabilitation thermique : 1 000 000 € avec inscription d'une autorisation de programme de 1 M€ (enveloppe maximum plafonnée par année) ;

- au titre du parc privé (enveloppe plafonnée à 200 000 € par an) :
 - pour les aides accordées aux propriétaires occupants et bailleurs au titre du PIG départemental 2018/2023 sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique en lien avec le programme « Habiter Mieux » de l'Anah (hors m2A) : 139 200 € (y compris 10 000 € pour le fonds d'aide exceptionnelle) ;
 - pour les aides accordées à m2A au titre du PIG départemental 2018/2023 sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique : 60 800 €.

3) Pour les dossiers ANRU de Mulhouse

Un crédit de paiement de 215 000 € est sollicité selon la répartition suivante :

- Aides accordées à m2A au titre de l'OPAH Fonderie 2019/2024 sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique sur le parc privé : 32 000 € ;
- Aides accordées à m2A au titre du NPNRU 2019/2024 sur la réhabilitation énergétique des logements sociaux : 183 000 €.

En résumé, il est proposé l'inscription, pour la section d'investissement, en dépenses :

- **une autorisation de programme de 1 000 000 €**
- **un crédit de paiement de 3 426 000 €.**

III. LES RECETTES ATTENDUES AU TITRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

A. Les recettes de fonctionnement (H724-H824)

Il est prévu une recette de 302 500 € répartis comme suit :

- Au titre du suivi-animation du PIG « Habiter Mieux 68 » : 87 500 €. Le reversement par l'Anah est effectué en année N+1 avec une prise en charge à hauteur de 35 % de la dépense de 250 000 € HT ;
- Au titre du suivi-animation du POPAC animé par l'ADIL : 25 000 €. Le reversement par l'Anah est réalisé en année N+1 avec une prise en charge à hauteur de 50 % de la dépense de 50 000 € HT ;
- Au titre l'étude préopérationnelle du PIG TE : 190 000 €. Le reversement sera effectué par l'Anah avec une prise en charge à hauteur de 100 % de cette étude.

En résumé, il est proposé l'inscription, pour la section de fonctionnement, en recettes, d'un montant de 302 500 €.

B. Les recettes d'investissement (H222-H224)

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, il est proposé l'inscription d'une recette de 1 356 842 € détaillés ci-après :

- au titre du parc public : 356 842 €
La convention de clôture prévoit un montant total de 1 994 100 € à reverser au Département. Au 30 juin 2019, il restait un montant de 1 189 476 € à percevoir.

Ce calcul a été validé par l'Etat selon les règles de la convention de clôture qui prévoit le reversement de 30 % du total des engagements des années N-1, N-2, N-3, correspondant à 1 189 476 € x 30 % = 356 842 €.

- au titre du parc privé : 1 000 000 €
La convention de clôture prévoit un montant total de 3 823 702 € à reverser au Département. Au 30 juin 2019, il restait un montant de 1 743 149 € à percevoir. Les versements sont effectués en année N+1.

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

IV. MOUVEMENTS D'ORDRE (H221)

Dans le cadre de la participation départementale aux travaux prescrits sur les habitations situées dans les périmètres des Plans de Préventions des Risques Technologiques, il est prévu un montant de 5 000 € de crédits de paiement en dépenses et en recettes d'investissement.

La Commission de la Solidarité, de la Famille, de l'Insertion et du Logement a émis un avis favorable lors de sa séance du 20 septembre 2019.

En conclusion, je vous propose :

- ❖ d'inscrire au titre du Budget Primitif 2020 pour la politique de l'habitat :
 - en dépenses :
 - en fonctionnement : un crédit de paiement de 773 500 € et un total d'autorisation d'engagement de 315 000 €
 - en investissement : un crédit de paiement de 3 426 000 € et un total d'autorisation de programme de 1 000 000 €
 - en recettes :
 - en fonctionnement : un crédit de 302 500 €
 - en investissement : un crédit de 1 356 842 €
- ❖ 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 2020.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT