

Rapport du Président

Séance publique du
vendredi 17 mars 2017

10^{ème} Commission
N°CD-2017-2-10-3

Service instructeur

DEAA - service appui administratif et financier

Service consulté

DEAA – service aménagement des territoires

POLITIQUE DE L'HABITAT

Résumé : Ce budget traduit la politique de l'habitat du Département du Haut-Rhin, mise en œuvre dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, dont la convention arrivera à son terme au 31 décembre 2017, mais également à travers des actions menées en dehors du cadre de cette délégation, notamment le soutien à la réhabilitation thermique du parc HLM qui s'inscrit dans un partenariat local fort.

L'exercice de la délégation des aides à la pierre étant de plus en plus contraint, l'Assemblée départementale a décidé de ne pas reprendre la délégation des aides à la pierre à l'issue de la convention actuelle.

Les engagements pris seront respectés, mais à compter de 2016, le Département a axé son intervention sur la seule réhabilitation thermique de l'habitat, dans l'objectif de lutter contre la précarité énergétique.

Le budget consacré à la politique de l'habitat en 2017 s'élève, en dépenses, à 4 898 109 € représentant 578 500 € au titre du fonctionnement et 4 319 609 € au titre de l'investissement (dont 3 269 781 € de crédits délégués et 1 049 828 € de fonds propres). Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 5 621 744,80 €, soit une recette de 5 521 744,80 € en section d'investissement et une recette de 100 000 € en section de fonctionnement.

L'année 2017 sera notamment consacrée :

- au suivi et à la mise en place de la restitution des aides à la pierre avec notamment l'établissement d'un protocole d'accord avec l'Etat qui précisera les modalités de gestion des aides à la pierre en 2017 et l'élaboration d'un accord de clôture de fin de délégation ;
- à la redéfinition de nos modes d'intervention en matière de politique de l'habitat pour 2018 recentrée sur la lutte contre la précarité énergétique ;
- à l'élaboration d'un nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, et l'élaboration d'un nouveau Plan Départemental de l'Habitat.

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT EN 2017

A. La restitution de la délégation des aides à la pierre à l'Etat à l'issue de la convention en cours

La délégation des aides à la pierre, que le Département a acceptée en 2006 et reconduite en 2012, arrivera à son terme le 31 décembre 2017.

La convention de délégation de compétence, qui porte sur le parc public et sur le parc privé, a été signée le 2 avril 2012 pour une durée de 6 ans entre l'Etat et le Département du Haut-Rhin avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012 et s'achèvera au 31 décembre 2017.

Cette convention a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat qui intègre les objectifs de la politique nationale en faveur du logement et les objectifs du Programme Local de l'Habitat du Département (hors m2A qui bénéficie d'une délégation de compétence spécifique).

L'Assemblée départementale a décidé, en date du 18 mars 2016, de ne pas renouveler cette délégation à l'échéance de la convention.

La convention de clôture de délégation interviendra début 2018 et précisera les modalités de gestion des crédits et des paiements restant à effectuer.

B. Le repositionnement du Département sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique

L'Assemblée départementale a, également en date du 18 mars 2016, décidé de supprimer toutes les aides apportées sur fonds propres dans le domaine de l'habitat, à l'exception des aides concourant à la lutte contre la précarité énergétique, à savoir deux dispositifs :

- le soutien aux propriétaires privés qui réhabilitent thermiquement leur logement, en complément des aides versées par le programme Habiter Mieux de l'Anah ;
- le soutien aux bailleurs sociaux qui entreprennent la réhabilitation thermique de leur parc, selon les modalités définies dans la convention partenariale de soutien à la réhabilitation thermique du parc locatif social alsacien, signée en date du 8 janvier 2014 pour une durée de 3 ans et qui associe l'Eurométropole de Strasbourg, Mulhouse Alsace Agglomération, l'Association Régionale des Organismes de Logement Social en Alsace, la Caisse des Dépôts et le Département du Haut-Rhin.

Ce second dispositif consiste à apporter un soutien pour les opérations de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus énergivores financées par un Eco-prêt de la Caisse des Dépôts ; le montant de la subvention neutralise le coût de l'Eco-prêt finançant la réhabilitation.

Au titre de la première convention, le Département a engagé 5 067 250 € € pour la réhabilitation de 2 152 logements, sur la période 2014/2016. Il est proposé de prolonger ce dispositif sur la période 2017/2020 dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles sur fonds propres fixées à 600 000 € au maximum par an. Compte tenu des dossiers engagés à ce jour, le respect de ce plafond ne permettra pas d'envisager l'engagement de nouveaux dossiers avant 2018.

C. Une réécriture des documents de programmation en matière d'habitat

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

Le précédent Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), élaboré conjointement par l'Etat et le Département pour une durée de 5 ans, est arrivé à son terme fin 2016.

L'Etat a souhaité intégrer dans son plan le volet « hébergement ». Le PDALPD devient ainsi le PDALHPD et a pour objet de coordonner l'action des acteurs du logement dans le département pour faciliter l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans le logement. Il établit des priorités à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Co-piloté par l'Etat et le Département, il vise à coordonner l'ensemble des dispositifs pour mettre en œuvre le droit au logement pour tous, un logement décent, adapté à la composition de la famille et à ses ressources.

A ce titre, le Département intervient à travers la politique de l'habitat, mais également à travers les aides sociales qu'il distribue, notamment par le biais du Fonds de Solidarité au Logement.

L'élaboration du futur PDALHPD s'inscrit dans un contexte réglementaire, renouvelé par la loi ALUR, qui intègre, entre autres, les questions liées à l'hébergement et l'oblige à objectiver et territorialiser ses actions. Elle renforce également les obligations faites aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Par ailleurs, ce plan devra également prendre en compte :

- la loi MAPTAM, qui désigne le Département comme chef de file de la contribution à la résorption de la précarité énergétique (article L 1111-9 du Code général des collectivités territoriales) ;
- la loi NOTRe qui, dans son article 94 et au titre de la solidarité territoriale, étend à l'habitat le champ de la compétence départementale en matière d'assistance aux collectivités locales (article L. 1111-10 du Code général des collectivités territoriales).

L'année 2016 a été consacrée à la réalisation par l'ADIL de l'évaluation du plan 2012-2016. Le futur PDALHPD devra notamment tenir compte des capacités d'actions des différents partenaires, appelant logiquement en période de restrictions budgétaires des approches partenariales et mutualistes renouvelées, ainsi qu'une priorisation partagée des actions.

L'élaboration d'un nouveau Plan Départemental de l'Habitat :

Elaboré en 2009 par l'Etat et le Département, en concertation avec les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les bailleurs sociaux, ce document a pour but d'assurer l'harmonisation et la cohérence en matière de programmation de l'habitat entre les territoires couverts par un programme local de l'habitat et le reste du département, en prenant en compte les orientations définies par le PDALHPD et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Il est arrivé à son terme en 2015. Faute de disponibilité des services de l'Etat et du Département, la révision de ce document n'a pas pu être engagée en 2016.

Bien que la révision de ce document ne soit pas explicitement prévue par les textes, la loi impose dans l'article L 302-10 du Code de la construction et de l'habitation, un Plan Départemental de l'Habitat à chaque département. Ce sera l'occasion d'inscrire les acteurs départementaux de l'habitat dans une dynamique de concertation sur les enjeux locaux en matière d'habitat.

En ce sens, cette révision pourrait utilement être menée concomitamment à l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées qui est le volet social du Plan Départemental de l'Habitat.

I. LE BUDGET PRIMITIF 2017

Le budget consacré à la politique départementale de l'habitat se monte, en dépenses, à 4 898 109 € représentant 578 500 € au titre du fonctionnement et 4 319 609 € au titre de l'investissement (dont 3 269 781 € de crédits délégués et 1 049 828 € de fonds propres).

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à 5 621 744,80 €. A ce titre, une recette à hauteur de 5 521 744,80 € est prévue en section d'investissement et une recette de 100 000 € est prévue en section de fonctionnement.

Ce budget est résumé dans le tableau suivant :

	CA 2015 (CP)	BP 2016 (CP)	BP 2017 (CP)	BP 2017/ BP 2016 (en euros)	BP 2017/ BP 2016 (en %)
Dépenses de fonctionnement	714 247	578 500	578 500	0	0
Dépenses d'investissement	5 777 314	4 345 289	4 319 609	-25 680	-0,59%
Total dépenses (A)	6 491 561	4 923 789	4 898 109	-25 680	0,52%
Recettes de fonctionnement	0	145 000	100 000	-45 000	-31,03%
Recettes d'investissement	3 287 346	3 700 000	5 521 744,80	1 821 744,80	49,23%
Total recettes (B)	3 287 346	3 845 000	5 621 744,80	1 776 744,80	46,21%
Dépenses nettes (A-B)	3 204 215	1 078 789	- 723 635,80	- 1 802 424,80	-167,07%

A. Investissement

1. Dépenses d'investissement

Inscription d'un montant global de 4 319 609 € de crédits de paiement, dont 1 049 828 € de fonds propres et 3 269 781 € de crédits délégués.

a. Les aides sur fonds propres :

Ce sont les subventions accordées sur fonds propres du Département afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux ou leur réhabilitation thermique, ainsi que l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique ou la participation légale à la sécurisation des habitations touchées par un Plan de Prévention de Risques Technologiques). Ces crédits sont déployés sur la totalité du territoire départemental, y compris sur le territoire de délégation de Mulhouse Alsace Agglomération.

- L'aide accordée aux bailleurs sociaux pour la production de logements les plus sociaux (programme H221)

Il s'agit des aides versées en complément des crédits délégués pour les opérations engagées sur crédits délégués avant le 31 décembre 2015, venant subventionner à hauteur de 4 000 €/logement, les logements les plus sociaux.

A ce titre il convient d'inscrire en crédits de paiement :

- **94 000 €** représentant le solde de la subvention votée pour la production de la résidence EMMAUS par la Commission Permanente du 14 novembre 2014 (47 logements - PPI 47631) ;
- **108 000 €** correspondant au versement des opérations suivantes, engagées en Commission Permanente du 22 avril 2016 (PPI 47634) :

Maitre d'ouvrage	Commune	adresse	Montant (versement unique)
Saint-Louis Habitat	Saint-Louis	15 cité douanière	32 000 €
Pôle Habitat Colmar Centre Alsace	Ingersheim	14 rue des Trois Epis	40 000 €
Colmar Habitat	Colmar	61 route de Sélestat	4 000 €
Colmar Habitat	Colmar	16-20 rue Fleischhauer	8 000 €
Colmar Habitat	Colmar	2-6 rue Fleischhauer	8 000 €
Colmar Habitat	Colmar	49 rue du Ladhof	4 000 €
Colmar Habitat	Colmar	11 rue des Tonneliers	8 000 €
Colmar Habitat	Colmar	52 route d'Ingersheim	4 000 €
		TOTAL	108 000 €

- L'aide accordée aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique du parc HLM le plus économe (Programmes H221 et H223)

Le Département subventionne depuis 2010 la rénovation thermique des logements locatifs sociaux les plus économes, afin de permettre une diminution des charges des locataires les plus modestes. Cette action permet non seulement d'améliorer les conditions de vie des ménages, mais également d'améliorer la qualité du patrimoine bâti social du Haut-Rhin.

En 2014, le Département a entériné cette politique en signant une convention partenariale avec la Caisse des Dépôts, les bailleurs sociaux, Mulhouse Alsace Agglomération et l'Eurométropole de STRASBOURG, destinée à harmoniser et à optimiser la rénovation du parc de logements sociaux alsaciens, et qui identifie 15 000 logements à réhabiliter sur le Haut-Rhin. La subvention des collectivités permet aux bailleurs sociaux de neutraliser les coûts financiers de l'Eco-prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations aux bailleurs sociaux afin de financer ces opérations.

Pour 2017, il vous est proposé d'inscrire **520 650 €** de crédits de paiement en fonds propres (Programme H221 – PPI 47784) à verser pour les opérations suivantes :

Maitre d'ouvrage	Commune	Adresse	Montant	Versement
SOMCO	MULHOUSE	Flammarion	91 500 €	2 ^{ème} (solde)
HHA	GUEBWILLER	2-9 Leo Lagrange	84 800 €	2 ^{ème} (solde)
HHA	GUEBWILLER	1-10 Leo Lagrange	99 950 €	2 ^{ème} (solde)
HHA	HUNINGUE	Porte du Rhin	17 600 €	3 ^{ème} (versé en 15 fois)
Saint-Louis Habitat	SAINT-LOUIS	12-14/20-26 rue Branly	111 000 €	2 ^{ème} (solde)
HHA	HUNINGUE	8-10 rue de la Libération	52 800 €	Unique (solde)
DOMIAL	WIDENSOLEN	1-7 rue St Germain	63 000 €	1 ^{er} (1/2)
		TOTAL	520 650 €	

➤ L'aide accordée aux propriétaires privés pour l'amélioration de leur habitation (H221)

Il s'agit des aides accordées sur nos fonds propres aux propriétaires occupants modestes et très modestes et propriétaires bailleurs, en complément des aides attribuées par l'Anah (dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et en complément du programme Habiter Mieux pour la rénovation énergétique), dans le cadre de notre Programme d'Intérêt Général « Habitat Privé dans le Haut-Rhin », qui permet d'articuler les financements sur crédits délégués Anah, sur fonds propres du Département du Haut-Rhin et éventuellement d'autres cofinanceurs (CARSAT, MSA, CAF), ainsi que de mettre à disposition un opérateur dont la mission est d'accompagner les ménages dans le montage du dossier de financement et le suivi des travaux.

Il vous est proposé d'inscrire en crédits de paiement **166 500 €** dont :

- 126 500 € de crédits de paiement pour les subventions à verser aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de notre Programme d'Intérêt Général (PPI 47782 et 47783) pour les dossiers engagés sur crédits Anah avant le 31/12/2015 (aides à la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique) ;
- et 40 000 € de crédits de paiement pour les subventions à verser aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de notre Programme d'Intérêt Général (PPI 47812) pour les dossiers engagés sur crédits Anah à compter du 01/01/2016 (uniquement aides à la lutte contre la précarité énergétique).

Enfin, il vous est proposé d'inscrire **3 178 €** de crédits de paiement pour la contribution obligatoire à verser aux propriétaires réalisant des travaux de sécurisation de leur habitation située à proximité de sites industriels sensibles couverts par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT- sites de THANN).

➤ L'aide apportée à la Ville de MULHOUSE et à Mulhouse Alsace Agglomération dans le cadre de leurs programmes d'amélioration de l'Habitat (programmes H221 et H223)

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) est également délégataire des aides à la pierre et gère un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur son territoire de délégation, programme dans lequel nous intervenons conventionnellement en tant que cofinanceur à hauteur de 593 000 € pour la période 2012/2017.

Il vous est proposé d'inscrire **100 000 €** de crédits de paiement pour financer les dossiers éligibles à ce Programme d'Intérêt Général, à verser à m2A, qui fait l'avance de nos subventions aux propriétaires occupants et bailleurs (programme H221).

La Ville de MULHOUSE est également maître d'ouvrage d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat visant à rénover les quartiers anciens dégradés. Le Département s'est engagé par convention à hauteur de 369 000 € (participation à la lutte contre la précarité énergétique apportée aux dossiers engagés sur crédits Anah jusqu'à 2019), et il vous est proposé d'inscrire **27 500 €** de crédits de paiement pour l'année 2017, à verser aux propriétaires occupants et bailleurs (Programme H221).

Enfin, il vous est proposé d'inscrire **30 000 €** en crédits de paiement pour l'opération « recyclage bailleurs » inscrite dans le cadre de la convention ANRU de la Ville de MULHOUSE (opération de portage foncier d'immeubles dégradés en vue de les revendre à des investisseurs – subvention de 10 000 € par immeuble), conformément à la décision prise par la Commission Permanente en date du 13 novembre 2015, au profit de la Ville de MULHOUSE (programme H223).

b. Les aides à la pierre financées sur crédits délégués :

Il s'agit des crédits de paiement destinés à financer les opérations de production de logements sociaux et de réhabilitation du parc privé liés aux crédits que nous délèguent l'Anah et l'Etat dans le cadre de la convention des aides à la pierre, et qui sont de fait intégralement compensés.

Il vous est proposé d'inscrire à ce titre :

- **769 781 € de crédits de paiement** pour les crédits délégués de l'Etat pour la production des logements les plus sociaux du parc public (Programme H222) ;

- **2 500 000 € de crédits de paiement** pour les crédits délégués de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat privé (Programme H224).

2. Recettes d'investissement

Inscription d'une recette à hauteur de 5 521 744,80 €.

a. Crédits délégués par l'Etat :

Il s'agit de la compensation des dépenses que nous réalisons au titre de la délégation des aides à la pierre pour la production des logements sociaux.

Il vous est proposé d'inscrire une recette de **750 000 €** (programme H222).

b. Crédits délégués par l'Anah :

Il s'agit de la compensation des dépenses que nous réalisons au titre de la délégation des aides à la pierre pour l'amélioration du parc privé.

Il vous est proposé d'inscrire une recette de **2 500 000 €** (programme H224).

c. Recettes du PACT 68 :

Il s'agit de la rétrocession des fonds départementaux localisés dans les comptes du PACT 68 suite à l'arrêt du dispositif d'accession aidée à la propriété « Prêt Pact » voté lors de la Commission Permanente en date du 9 octobre 2015.

Le prêt PACT était un prêt bonifié consenti aux ménages modestes pour les aider à accéder à la propriété, distribué sur la base d'un fonds de participation départemental localisé auprès du PACT 68, association oeuvrant dans le domaine du logement. Le montant total de l'enveloppe départementale affectée au prêt PACT s'élève à 2 735 864,87 €, enveloppe qui devait être rétrocédée par le PACT 68 au Département annuellement, au fur et à mesure des remboursements de prêts par les ménages. Ainsi en 2015, le PACT 68 a rétrocédé 452 120,07 € au Département.

Cependant, en raison d'un projet de fusion qui remet en cause sa capacité à nous rétrocéder cette enveloppe sur le long terme, le PACT 68 a décidé lors de son Conseil d'administration du 9 juin 2016 de racheter au Département les encours de prêts et de reverser en une seule fois le solde de l'enveloppe, moins 12 000€ retenus pour couvrir les (faibles) risques d'impayés.

La recette attendue s'élève donc à **2 271 744,80 €** (programme H221).

B. Fonctionnement

Inscription d'un montant total de dépenses de **578 500 €** en crédit de paiement et de **100 000 €** en recettes.

1. Dépenses de fonctionnement

a. Subventions aux associations (programme H 721) :

Il vous est proposé d'inscrire **268 500 €** de crédits de paiement, correspondant à :

- une subvention de fonctionnement de 266 000 € pour l'ADIL 68, dont 50 000 € pour l'animation du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Haute-Alsace ;
- la subvention de 2 500 € à l'AREAL (Association Régionale des bailleurs sociaux d'Alsace) pour le fonctionnement du fichier partagé de la demande d'accès à un logement HLM.

b. Rémunération de l'opérateur CITIVIA en charge de l'animation du PIG « Habitat Privé dans le Haut-Rhin » (programme H824) :

Il vous est proposé d'inscrire un montant de **310 000 €** de crédits de paiement, compensé à hauteur de 70 000 € par l'Anah, correspondant à la rémunération de CITIVIA dans le cadre de l'animation du Programme d'Intérêt Général « Habitat privé dans le Haut-Rhin ». CITIVIA est l'opérateur du Département missionné pour accompagner les ménages réalisant des travaux d'amélioration de leur logement. Par ailleurs, CITIVIA suit également les ménages devant réaliser des travaux de sécurisation prescrits par le Plan de Prévention de Risques Technologiques.

2. Recettes de fonctionnement (programmes H721 et H724)

Il vous est proposé d'inscrire :

- 25 000 € de recettes de fonctionnement versées par l'Anah au titre de l'animation du POPAC (compensation à hauteur de 50 % des coûts réels) ;
- 70 000 € de compensation Anah au titre des coûts de suivi-animation du PIG « Habitat privé dans le Haut-Rhin » ;
- 5 000 € versés par Colmar Agglomération en compensation de moitié des subventions versées pour le diagnostic de logements sociaux, conformément à la convention signée en date du 24 janvier 2014, par laquelle Colmar Agglomération s'engage à reverser au Département la moitié des subventions départementales attribuées pour réaliser les diagnostics d'accessibilité du parc HLM situé sur son territoire.

Soit une recette estimative globale de fonctionnement d'un montant de **100 000 €**.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement lors des réunions des 23 et 26 septembre 2016.

* * * * *

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ❖ d'inscrire au titre du Budget Primitif 2017 pour la politique de l'Habitat – Politique H02 :

En dépenses :

- en fonctionnement, 578 500€ de crédits de paiement
- en investissement, 4 319 609 € de crédits de paiement

En recettes :

- en fonctionnement, une recette de 100 000 €
- en investissement, une recette de 5 521 744,80 €

- ❖ de donner délégation à la Commission Permanente pour ce qui concerne la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Eric STRAUMANN

Eric STRAUMANN