

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 10 mai 2021
N° CP-2021-5-12-4

12^{ème} **Commission**
Commission Centre Alsace

Service instructeur
Service amélioration de l'habitat privé

Service consulté

PDH 67 - APPUI DANS LA MISE EN OEUVRE DE DISPOSITIFS D'ACTIONS EN FAVEUR DE LA RÉHABILITATION ET DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS PRIVÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SELESTAT

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider de mettre en place des dispositifs d'actions sur les territoires Communaux de SELESTAT et CHATENOIS. Il est proposé de mettre en place des partenariats pour la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général, ainsi que de lancer des études habitat préalables aux déploiements de dispositifs opérationnels ainsi que leurs suivis.

I. MISE EN PLACE D'UNE OPERATION DE REVITALISATION TERRITORIALE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE, AVEC UNE AMBITION FORTE SUR L'HABITAT

La Communauté de communes Sélestat projette d'intervenir plus fortement dans le domaine de l'habitat, dans le cadre de la mise en œuvre de son Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Elle a développé un projet territorial, intégré et durable, pour moderniser le parc des logements, des locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain du terrain, afin d'en améliorer l'attractivité.

1- Coordination du volet habitat traduite par le recrutement d'un chef de projet habitat financé en partie par les crédits délégués de l'Anah

La Communauté de Communes de Sélestat (CC de Sélestat) a sollicité la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), en tant que délégataire de compétence des aides à la pierre de l'Agence Nationale pour l'Habitat (Anah), pour renforcer l'ingénierie de pilotage des opérations, des projets, du suivi des partenariats financiers, de l'élaboration de la stratégie de communication et d'animation des programmes lancés sur son territoire sur l'habitat. Afin de faciliter la réalisation de ces projets, la CeA, au titre des crédits délégués de l'Anah, a la possibilité de participer au financement d'un poste de chargé de mission « habitat/mobilité ». Ce poste a pour vocation de veiller aux engagements pris dans le cadre des conventions de programmes à venir : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programme d'Intérêt Général (PIG), ainsi que le suivi des autres dispositifs de l'habitat privé portés par la CC de Sélestat.

Outre le volet opérationnel ambitieux de l'ORT sur l'habitat, ce renforcement est justifié notamment par :

- Le lancement d'une étude pré-opérationnelle et d'une étude habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal préalable à la mise en place de programmes opérationnels, ainsi que leurs suivis (PIG/OPAH),
- L'articulation de ces dispositifs et programmes dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire destiné à développer l'attractivité du territoire intercommunal.

⇒ Modalités de financement du poste de chargé de mission par la CeA sur les crédits Anah :

Les dépenses annuelles prise en compte au titre de la subvention correspondent au salaire net du chef de projet, auquel s'ajoutent les cotisations salariales et patronales. Le coût annuel du poste de chargé de mission habitat/mobilité est estimée à 62 891 €. Le chargé de mission sera employé au sein de la CC de Sélestat, maitre d'ouvrage.

La CeA participe au financement du poste à hauteur de 50% au titre des crédits délégués de l'Anah dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables de 80 000 €/an.

Au regard des autres volets thématiques, le financement du poste au titre de l'Anah sera calculé sur une quotité de travail de 0,5 ETP pour des missions relatives à l'habitat privé. La CeA attribuera une subvention annuelle maximale de 15 723 € à la CC de Sélestat pour le financement du poste de chargé de mission habitat/mobilité pour son intervention sur le parc privé.

Selon les termes de la convention de délégation, le Président de la Collectivité européenne d'Alsace est compétent pour attribuer cette subvention. La Commission Permanente est informée de cette décision.

La CC de Sélestat finance le coût restant, soit 47 168 €/an.

⇒ Modalité de versement de la participation financière de la CeA

La participation financière de la CeA, au titre des crédits délégués de l'Anah, sera réglée en une seule fois après production d'un décompte établi par le trésorier (comptable public de la CCS) sur la base des dépenses annuelles relatives au coût du poste.

2- Plan d'actions à structurer notamment grâce au lancement de deux études pré opérationnelles à la mise en place d'actions sur le parc privé à l'échelle de l'intercommunalité

En parallèle de l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) et aux termes de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain / Opération de Rénovation Immobilière (OPAH-RU / ORI) du centre ancien de Sélestat qui a couvert la période 2016-2023, la Commune de Sélestat a programmé une étude d'évaluation de son dispositif afin de définir au mieux les modalités de poursuites des actions sur ce territoire.

Sur le reste du territoire, la CC de Sélestat souhaite réaliser une étude des besoins en réhabilitation et en rénovation énergétique des logements privés anciens dans l'optique de mettre en place un dispositif renforcé au titre du PIG sur son territoire.

Ainsi, la CC de Sélestat et la Commune de Sélestat ont décidé de mener conjointement des deux études :

- **Une étude d'évaluation de l'OPAH-RU/ORI du centre historique de Sélestat** couvrant la période 2016 à 2021, permettant d'établir des préconisations pour la poursuite d'un dispositif d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc d'habitat privé sur le centre historique, notamment une 2^{ème} OPAH-RU pour la période 2022-2027. Le coût de cette mission est évalué à 35 000 € TTC.
- **Une étude-diagnostic de l'habitat privé ancien sur l'ensemble du territoire intercommunal de Sélestat** et préconisations d'intervention. Il s'agit d'établir un diagnostic et une évaluation des besoins en réhabilitation/rénovation énergétique du parc privé ancien sur le territoire communautaire hors centre-ville historique de Sélestat, d'évaluer l'impact des dispositifs existants et d'établir les préconisations de renforcement pour proposer un programme opérationnel répondant aux enjeux et attentes du territoire de la CC de Sélestat. Cette mission est évaluée à 30 000 € TTC.

Les conclusions de ces études devront permettre de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires, en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation et le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire du centre historique de Sélestat et la mise en place d'un dispositif renforcé sur le reste du territoire de la CC de Sélestat.

Compte tenu de la proximité thématique des deux études, la Commune de Sélestat et la CC de Sélestat ont validé le principe d'un groupement de commandes permettant d'avoir un prestataire unique suites aux délibérations des Conseils communautaire et municipal du 8 et 25 février 2021.

⇒ Modalités d'intervention financière de la CeA au titre des crédits délégués de l'Anah

En application de la convention de délégation de compétence du 30 janvier 2006 conclue entre le département du Bas-Rhin et l'Etat en application de l'article L. 301-5-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), renouvelée deux fois pour la période 2012-2017 et pour la période 2018-2023 (CD/2018/009), la CeA est compétente pour financer les études pré-opérationnelles à une OPAH, ainsi que les études prévalant toute intervention sur le parc privé.

Le coût total de la mission d'évaluation et de diagnostics habitat est évaluée à 75 000 € TTC.

La CeA, en tant que délégataire des aides de l'Anah, participe au financement des études habitat à hauteur de 50%, soit un montant maximal de 37 500 € TTC.

Selon les termes de la convention de délégation, le Président de la Collectivité européenne d'Alsace est compétent pour attribuer cette subvention. La CC de Sélestat percevra la subvention et la reversera à la Commune de Sélestat au prorata du montant de l'étude subventionnée.

La CC de Sélestat ainsi que la Commune de Sélestat financent les 50 % restant soit 37 500 € TTC.

Pour la suite, la CeA sera également sollicitée au titre des crédits délégués de l'Anah, pour le financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU à venir, à hauteur de 50% plafonné à 250 000 € HT, ainsi que de ces crédits volontaristes pour les subventions aux projets de travaux et pour les missions complémentaires pouvant intervenir au titre d'un PIG renforcé. Ces dispositions feront l'objet de conventions spécifiques.

Les dépenses liées au financement de ces études « habitat » sont inscrites au budget CeA sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 - suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552- tranche P0380001T01.

⇒ Les modalités de versement de la participation financière de la CeA

La rémunération de la CeA au titre des crédits délégués de l'Anah pour la réalisation des études habitat pré opérationnelles pour un montant de 37 500 € sera réglée selon les modalités suivantes :

- Versement d'un acompte de 50% au premier semestre, soit 18 750 €.
- Versement du solde au second semestre d'un montant de 18 750 € au vu de la présentation de la production d'un décompte établi par le trésorier (comptable public de la CCS) ainsi que des livrables (rapports d'études).

II. PROPOSITION DE MISE EN PLACE DE NOUVEAUX PARTENARIATS POUR LE RENFORCEMENT DU PROGRAMME PIG SUR LES TERRITOIRES COMMUNAUX DE CHATENOIS ET DE SELESTAT

Lors de sa réunion du 9 décembre 2019 (CD/2019/132), le Conseil départemental du Bas-Rhin a décidé de reconduire les Programmes d'Intérêt Général (PIG) Renov'Habitat 67 dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre. Il a également décidé de renouveler les missions de suivi-animation inscrites dans ce programme qui propose un accompagnement financier et technique aux propriétaires s'engageant dans un projet d'amélioration de l'habitat.

La mission de suivi-animation s'appuie notamment sur des permanences territorialisées. La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) poursuit les actions du PIG sur les territoires pour lesquels les collectivités locales (Communes ou Intercommunalités) ont conclu une convention de partenariat avec la CeA et abondent les aides et/ou complètent son intervention dans le but de créer une dynamique territoriale forte.

C'est pourquoi, les aides volontaristes sont recentrées vers ces territoires. De même, les permanences des opérateurs du PIG se tiennent, dans les Points Info'Habitat 67 et sur des sites définis avec les partenaires locaux.

1- Gestion de la période transitoire de fin d'OPAH par la mise en place d'un PIG renforcé sur le centre historique de Sélestat

La Commune de Sélestat reste confrontée à des difficultés de dégradation du centre historique de l'habitat. En concertation avec la CeA, la ville de Sélestat souhaite mettre en place un dispositif de transition post-OPAH afin de renforcer les interventions au titre du PIG dans le centre historique (ancien périmètre de l'OPAH) durant la période d'évaluation. L'objectif est de maintenir la dynamique engagée au titre de l'OPAH RU depuis 2016 (périmètre OPAH). Ce dispositif permettra de préserver des financements volontaristes de la Ville et de la CeA pour les projets de réhabilitation et de poursuivre l'accompagnement renforcé des propriétaires dans leurs projets, ce jusqu'au lancement d'une nouvelle opération, programmée courant 2022.

A ce titre, la convention qu'il est proposé de conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et la Commune de Sélestat pour la période 2020-2023 permettrait de maintenir l'attribution d'aides complémentaires pour les projets de travaux engagés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Par ailleurs, dans le cadre de son partenariat avec la CeA sur le territoire du Bas-Rhin, PROCIVIS Alsace avance le montant des subventions attribuées aux propriétaires occupants par la Communauté de Communes de Sélestat (CC de Sélestat) sans intérêt et sans frais.

Les engagements de la Commune de Sélestat et de la CeA inscrits dans la convention de programme d'OPAH RU (pour les aides volontaristes) sont maintenus avec une proposition d'actions complémentaires : une animation renforcée à l'immeuble.

Ces aides viendraient en complément des aides de l'Anah, et auraient pour effet de déclencher le dispositif d'aides de la CeA pour l'amélioration de l'habitat privé. **Les aides de la CeA sont inscrites au Budget 2021 sur le programme 037, Opération 006 sur l'imputation budgétaire 204-20422-552 – Tranche P037O006T08 ;**

2- Mise en place d'un partenariat avec la Commune de Châtenois pour répondre au souhait d'engager des actions rapides

La Commune de Châtenois souhaite s'engager dans un partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace pour la mise en œuvre du PIG Rénov'Habitat 67 au titre de sa politique de rénovation globale de l'habitat afin d'apporter des réponses adaptées à la problématique structurelle sur son territoire. Plus particulièrement, les deux parties souhaitent traiter de manière profonde et durable la vacance structurelle dans le centre bourg ancien afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cela se traduira notamment par :

- L'aide à la sortie de vacance (pour les logements vacants existants) ;
- Les changements d'usage (granges, hôtels et ateliers) à destination de logement ;
- La dégradation des bâtiments.

A ce titre, la convention qu'il est proposé de conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et la Commune de Châtenois pour la période 2020-2023 permettrait l'attribution d'aides complémentaires pour les projets de travaux engagés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Par ailleurs, dans le cadre de son partenariat avec la CeA sur le territoire du Bas-Rhin, PROCIVIS Alsace avance le montant des subventions attribuées aux propriétaires occupants par la Commune de Châtenois, sans intérêt et sans frais.

Ces aides viendraient en complément des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et auraient pour effet de déclencher le dispositif d'aides de la CeA pour l'amélioration de l'habitat

privé. Les aides de la CeA sont inscrites au Budget 2021 sur le programme 037, Opération 006 sur l'imputation budgétaire 204-20422-552 – Tranche P037O006T08 ;

Les engagements de cette convention s'appliqueront jusqu'à la mise en place d'un dispositif renforcé au titre du PIG sur l'ensemble du territoire de la CC de Sélestat.

La convention de partenariat PIG qui sera contractée avec la CC de Sélestat, intégrera les engagements de la présente convention et mettra fin à celle-ci.

⇒ Interventions de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des crédits délégués :

La CeA intervient sur plusieurs axes selon les démarches suivantes : en tant que délégataire des aides de l'Anah (Délibération-n°CD/2018/009 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018), elle intervient pour :

- le cofinancement du poste « chargé de mission Habitat/mobilité », qui sera financé à hauteur de 50 % au titre des crédits délégués de l'Anah plafonné à 80 000 €. Le coût annuel du poste de chargé de mission habitat/mobilité est estimée à 62 891 €. Au regard de la quotité de travail fixée à 0,5 ETP sur le volet habitat privé, la CeA attribuera une subvention annuelle maximale de 15 723 € à la Communauté de communes de Sélestat pour le financement du poste pour l'intervention sur le parc privé.

Les dépenses liées au financement du poste de Chargé de mission Habitat sont inscrites sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 - suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552- tranche P038O001T01;

- le cofinancement des études d'évaluation et de diagnostic préalables à la mise en place de dispositifs opérationnels à hauteur de 50 % au titre des crédits délégués de l'Anah, plafonné à 250 000 € HT. Le coût total de la mission d'évaluation et de diagnostics habitat est évaluée à 75 000 € TTC. La CeA, en tant que délégataire des aides de l'Anah, participe au financement des études habitat à hauteur de 50% au titre des crédits délégués, soit un montant maximal de 37 500 € TTC.
- La Collectivité européenne d'Alsace sera, par la suite, sollicitée pour le financement de la mission de suivi animation de l'OPAH RU du centre historique de Sélestat, à hauteur de 50 % au titre des crédits délégués de l'Anah, plafonné à 250 000 € HT.
- Les dépenses liées au financement des études « Habitat » sont inscrites sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 - suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552- tranche P038O001T01;
- La mobilisation des aides de la CeA au titre des crédits délégués de l'Anah et de sa politique volontariste pour le financement des projets de travaux éligibles aux aides de l'Anah sur les territoires communaux de Châtenois et Sélestat. Les aides de la CeA sont inscrites au budget CeA 2021 sur le programme 037, opération 006, sur l'imputation budgétaire 204-20422-552 – Tranche P037O006T08 ;

La Commission de l'insertion, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté qui s'est réunie le 16 avril 2021 a émis un avis favorable.

La Commission territoriale Centre Alsace a également émis un avis favorable, le 16 avril 2021.

Au vu de ce qui précède, il vous est proposé :

- D'approuver la mise en œuvre de dispositifs d'actions en faveur de la réhabilitation et de la rénovation énergétique des logements privés sur le territoire intercommunal de Sélestat, Communal de Sélestat et Communal de Châtenois.
- D'acter le co-financement, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Agence Nationale pour l'Habitat, d'un poste de chargé de mission dédié au pilotage et la mise en œuvre des projets ainsi que l'animation des programmes lancés sur le territoire de la Communauté de Communes de Sélestat sur l'habitat. La participation financière sera basée sur une quotité de travail de 50 % et financé à hauteur de 50 % plafonné à 80 000 € HT par an. Le coût annuel du poste de chargé de mission habitat/mobilité est estimée à 62 891 €. La CeA attribuera une subvention annuelle maximale de 15 723 € à la Communauté de communes de Sélestat pour le financement du poste pour l'intervention sur le parc privé. La Communauté de communes de Sélestat finance le reste à hauteur de 47 168 €/an ;
- De préciser que les dépenses liées aux financements du poste de chargé de mission habitat et des études habitat sont inscrites au Budget Collectivité européenne d'Alsace sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 -suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552 – tranche P038O001T01 ;
- D'acter, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Agence Nationale pour l'Habitat, le co-financement de l'étude d'évaluation de l'OPAH RU dans le centre historique de Sélestat, préalable à la mise en place d'une OPAH RU, ainsi que l'étude-diagnostic de l'habitat privé ancien menée sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Sélestat (CCS), préalable à la mise en place de dispositifs opérationnels renforcés. Le coût total de la mission d'évaluation et de diagnostics habitat est évaluée à 75 000 € TTC. La CeA, en tant que délégataire des aides de l'Anah, participe au financement des études habitat à hauteur de 50%, soit un montant maximal de 37 500 € TTC. La CCS percevra la subvention et la reversera à la ville de Sélestat au prorata du montant de l'étude subventionnée. La Communauté de communes de Sélestat ainsi que la Commune de Sélestat financent les 50 % restant soit 37 500 € TTC ;
- De préciser que les dépenses liées au financement des études habitat sont inscrites au budget CeA sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 - suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552- tranche P038O001T01 ;
- De décider de la mise en place d'un partenariat à conclure respectivement entre les Communes de Châtenois, de Sélestat, de PROCIVIS ALSACE et de la Collectivité européenne d'Alsace pour la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 et Soutien à l'Autonomie sur la période 2020-2023 ;

- D'approuver les deux projets de conventions de partenariat, annexés au présent rapport, qui permettront de mobiliser des aides complémentaires attribuées par la Commune de Châtenois et par la Commune de Sélestat pour les projets de travaux engagés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 et Soutien à l'Autonomie ;
- De préciser que les aides de la Collectivité européenne d'Alsace sont inscrites au Budget 2021 sur le programme 037, Opération 006 sur l'imputation budgétaire 204-20422-552 – Tranche P037O006T08 ;
- De m'autoriser à signer les conventions de partenariats à intervenir entre la Collectivité européenne d'Alsace et, respectivement, la Commune de Châtenois, la Commune de Sélestat, PROCIVIS ALSACE, pour la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 et Soutien à l'Autonomie, annexées au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY