

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 21 février 2022
N° CP-2022-2-9-2

9^{ème} Commission

Commission Nord Alsace - Haguenau - Wissembourg

Service instructeur

Service amélioration de l'habitat privé

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 D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU

Résumé : La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Elan) du 23 novembre 2018 permet aux collectivités locales de souscrire à de nouveaux outils de mise en œuvre des projets de territoires dans divers domaines, visant à lutter contre la dévitalisation des centres villes. Un des axes de ces programmes concerne l'habitat.

La Collectivité européenne d'Alsace a mis en place un contrat local de l'habitat et de l'attractivité avec la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH). A ce titre, elle appuie les démarches de redynamisation des centres-villes à travers des dispositifs opérationnels plus coercitifs :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur les communes de Haguenau et de Bischwiller qui vise la réhabilitation des logements, la lutte contre l'habitat indigne ainsi que la valorisation du patrimoine bâti ;
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) Renforcé sur le reste du territoire de la CAH qui vise à conforter l'animation locale du dispositif auprès des communes volontaires, à accompagner les propriétaires pour l'aide à la décision et à mobiliser des aides financières complémentaires pour la réalisation des travaux de rénovation de l'habitat.

Le présent rapport propose d'approuver les modalités de mise en œuvre de ces deux dispositifs opérationnels sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Haguenau, à travers une convention relative à la mise en œuvre de l'OPAH RU et un avenant à la convention locale de l'habitat et de l'attractivité (CLHA), visant à renforcer le PIG Renov'Habitat 67. Ces documents sont à conclure avec plusieurs partenaires dont la Banque des Territoires, Procivis Alsace, la Communauté d'agglomération de Haguenau et les Communes de Bischwiller et de Haguenau.

I. MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUI S'ARTICULE AVEC UNE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

A. Une étude pré-opérationnelle qui préconise le lancement de dispositifs opérationnels distincts sur les villes centres et les communes alentours

La Communauté d'agglomération de Haguenau (CAH) s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de villes et de ses cœurs de bourgs. Elle a œuvré en 2018, au côté de la Ville-centre de Haguenau pour que celle-ci soit retenue dans le cadre du Programme « Action Cœur de Ville ». Fin 2018, elle a confié à la CCI, au Groupement Commercial du Bas Rhin une réflexion visant à définir une stratégie volontariste de renforcement du Centre-ville de Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val de Moder et la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Ces outils viennent appuyer une réflexion engagée depuis 2018 pour la réhabilitation des centres-villes de Haguenau et Bischwiller, notamment sur les actions à engager pour réduire l'habitat fortement dégradé.

L'étude pré-opérationnelle menée sur la période 2020/2021 a permis de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires ainsi que les périmètres opérationnels cohérents sur ces deux centres-villes, et les engagements de chacun (Etat, ANAH, Collectivité européenne d'Alsace notamment...), en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation. Elle préconise la mise en place d'une OPAH de renouvellement urbain sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller et d'un PIG renforcé sur le reste du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

B. Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller

Les Villes de Haguenau et de Bischwiller s'engagent dans la mise en œuvre d'une OPAH Renouvellement Urbain selon le projet de convention, annexé en pièce jointe, et soumis à l'approbation de la Collectivité européenne d'Alsace. Cette OPAH RU multisite concourt au projet global d'attractivité des centres-villes et illustre concrètement la dynamique de redynamisation souhaitée par le Plan « Action Cœur de Ville » et son ORT.

Pour encourager la réhabilitation de l'habitat des propriétaires du parc privé, les Villes de Bischwiller et de Haguenau ont prévu la mise en place d'un soutien financier pour les travaux. Ce soutien permettrait la mobilisation des aides de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la délégation des aides de l'Anah et de sa politique volontariste.

1. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la convention de programme

Le projet de convention d'OPAH RU prévoit la réhabilitation sur 5 ans (2022-2027) de 185 logements et une intervention sur les parties communes et les accès auprès de 20 copropriétés.

Sur le territoire de Haguenau, les objectifs sont les suivants :

- 110 logements dont :
 - 60 logements occupés par leur propriétaire
 - 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - 20 logements inclus dans 5 copropriétés présentant des besoins de rénovation énergétique
- 15 accès et parties communes de copropriétés

Sur le territoire de Bischwiller, les objectifs sont les suivants :

- 80 logements dont :
 - 55 logements occupés par leur propriétaire
 - 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 5 accès et parties communes de copropriétés

A l'issue des deux premières années de mise en œuvre de l'opération, si le nombre de dossiers de travaux financés dépasse les objectifs fixés, la Communauté d'agglomération de Haguenau et les villes de Haguenau et de Bischwiller pourront envisager une augmentation des objectifs afin d'accompagner la dynamique locale d'amélioration de l'habitat. Les réajustements des objectifs et enveloppes financières feront l'objet d'un avenant à la convention de programme.

2. Les engagements financiers de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace, qui a succédé au département du Bas-Rhin dans ses droits et obligations au 1^{er} janvier 2021, est compétente pour décider de la création, des modifications, du financement et du renouvellement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur le territoire du Bas-Rhin, en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération 67-CP/2018/009).

Elle intervient au titre des crédits délégués de l'Anah et de sa politique volontariste pour l'appui à la requalification des centres-villes à travers la mise en œuvre d'une OPAH RU multisite sur les territoires de Haguenau et Bischwiller.

⇒ Aide pour la mission de suivi-animation

La mission de suivi-animation sera réalisée par un bureau d'études spécialisé retenu par la Communauté d'agglomération de Haguenau, maître d'ouvrage de l'opération, qui réunit les compétences et les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre de cette mission sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller. Le montant prévisionnel de la mission de suivi-animation est de 486 000 € HT soit 583 200 € TTC sur toute la durée du programme (2022-2027).

Selon les termes de la convention de programme, jointe au présent rapport :

- la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'ANAH, s'engage à co-financer le suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 50% du montant total hors taxe du dispositif de suivi-animation qui est fixé à 97 200 € HT soit une subvention annuelle maximale de 48 600 € HT. Les dépenses portées par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits de l'ANAH, seront entièrement compensées par l'ANAH au titre de la délégation,
- Les Villes de Bischwiller et Haguenau s'engagent à co-financer le suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du montant total hors taxe du dispositif de suivi-animation qui est de 24 300 € HT/an,

- En complément, la Caisse des Dépôts et Consignations s'engage à co-financer le suivi animation à hauteur de 25% soit 24 300 € HT/an.

⇒ Aides aux travaux

Pour encourager la réhabilitation des logements, la Collectivité européenne d'Alsace, en tant que délégataire des aides de l'ANAH attribue des subventions pour le financement des projets de travaux. Elle apporte des aides complémentaires à l'ANAH pour la réalisation des travaux afin d'accélérer la réhabilitation énergétique des logements du parc privé. Ces aides volontaristes s'inscrivent dans le cadre du plan rebond de la Collectivité européenne d'Alsace et sont mises en œuvre grâce au Fonds Alsace'Rénov adopté le 6 décembre 2021 (délibération n° CD-2021-8-4-2).

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération au titre des aides de l'ANAH s'élèverait à 2 460 680 € en subventions d'investissement pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2022-2027).

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération par la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre de sa politique volontariste s'élèverait à 440 110 € pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2022-2027).

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue avec M. le Préfet du Bas-Rhin pour la période 2018- 2023.

II. MISE EN PLACE DE PARTENARIATS AVEC LES COMMUNES VOLONTAIRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU POUR LE RENFORCEMENT DU PIG ET LE DEPLOIEMENT NOUVEAUX SERVICES EN FAVEUR DE LA RENOVATION DE L'HABITAT

Lors de sa réunion du 19 décembre 2019 (CD/2019/132), le Conseil départemental du Bas-Rhin a décidé de reconduire les Programmes d'intérêt général (PIG) qui permettent de conduire une mission de suivi-animation. Cette mission confiée par la Collectivité européenne à des opérateurs prévoit un accompagnement financier et technique pour les propriétaires s'engageant dans un projet d'amélioration de l'habitat.

Il a décidé également d'accentuer les actions des PIG sur les territoires pour lesquels les collectivités territoriales (Communes ou Communautés de communes) ont conclu une convention de partenariat avec le département et abondent les aides dans le but de créer une dynamique territoriale forte. C'est dans ce cadre que les communes de la Communauté d'agglomération de Haguenau, hors périmètre des OPAH de Bischwiller et Haguenau, souhaitent s'inscrire.

A. Intégration des nouveaux services au titre du PIG dans le cadre d'un avenant à la convention de partenariat du Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité pour le renforcement du PIG

Le département du Bas-Rhin et la Communauté d'agglomération de Haguenau ont signé le 22 décembre 2020 une convention de partenariat au titre du Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA) (CD/2020/111 du 10 février 2020).

Selon l'article 2.2. « Réhabilitation du parc privé » de cette convention de partenariat au titre du Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA) susvisée, la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) adhère au dispositif PIG Rénov'Habitat 67 pour le Territoire de Bischwiller et Environs, et la Ville de Haguenau. La Communauté d'agglomération de Haguenau s'est engagée à proroger les conventions de partenariat existantes jusqu'à la fin de cette convention CLHA.

En application de cet article 2.2., les parties ont convenu qu'un avenant doit formaliser les engagements complémentaires de la Communauté d'agglomération de Haguenau en matière d'animation et d'incitations financières pour toutes les communes du territoire communautaire hors périmètre de l'OPAH RU de Bischwiller et Haguenau.

B. Modalités d'accompagnement et d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace pour la réhabilitation du parc privé : des missions complémentaires proposées par le Collectivité européenne d'Alsace

Dans le cadre de son PIG, la Collectivité européenne d'Alsace propose trois missions renforcées possibles à destination des Communes de la CAH qui le souhaitent, à condition que ces dernières s'engagent à financer les missions complémentaires du suivi-animation qu'elles auront préalablement sollicitées auprès du maître d'ouvrage du PIG.

- Mission n°1 : Des permanences d'information publiques territoriales,
- Mission n°2 : Des financements complémentaires aux aides de l'ANAH,
- Mission n°3 : Des animations renforcées à l'immeuble.

Les Communes intéressées pourront délibérer sur la ou les missions souhaitées sur leur territoire sur la base des annexes jointes à l'avenant n°1. Celles-ci détaillent les prestations proposées pour chacune des trois missions ainsi que les grilles tarifaires correspondantes.

L'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace est conditionnée à cette délibération préalable du Conseil municipal de la Commune. Cette délibération exécutoire est à adresser à la Direction de l'Habitat et Innovation Urbaine – Service Habitat Privé de la Collectivité européenne d'Alsace.

Les trois missions renforcées, objet du présent avenant, se déclinent comme suit :

1. Permanences complémentaires d'information (mission n°1)

⇒ *Engagement de la Communauté d'agglomération de Haguenau*

La Communauté d'agglomération de Haguenau souhaite mettre en place 18 permanences d'information publiques complémentaires à destination des propriétaires sur les territoires de Bischwiller, Brumath et Haguenau. Ces permanences seront commandées à la Collectivité européenne d'Alsace, maître d'ouvrage du programme PIG.

⇒ *Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace*

La Collectivité européenne d'Alsace financera à parité égale avec la Communauté d'agglomération de Haguenau le coût de 9 permanences d'information publiques par an.

2. Des financements complémentaires pour les travaux (mission n°2)

⇒ *Engagements de la Commune volontaire*

La Commune s'engage pendant la durée d'exécution de la convention de partenariat CLHA à mobiliser ses aides volontaristes pour les travaux de rénovation de l'habitat. Les types d'interventions volontaristes possibles par la Commune sont détaillés dans les tableaux des annexes 2 et 3 de l'avenant. Ces annexes 2 et 3 constituent une grille tarifaire.

Les aides viendraient en complément des aides de l'ANAH ainsi que du dispositif d'aides volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'amélioration de l'habitat privé dans le cadre de son Fonds « Alsace Rénov ».

⇒ *Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace*

L'aide volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace, pour la rénovation énergétique des logements, n'est accordée qu'en cas de cofinancement et de partenariat avec une collectivité qui abonde également les aides. Ces aides volontaristes s'inscrivent dans le cadre du plan rebond de la Collectivité européenne d'Alsace adopté le 26 mars 2021 (délibération n° CD-2021-4-8-4).

3. Des animations renforcées à l'immeuble (mission n°3)

⇒ *Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace*

Afin de renforcer l'efficacité du PIG dans la lutte contre l'habitat indigne, la Collectivité européenne d'Alsace prévoit une mission d'animation renforcée à l'immeuble.

L'opérateur du PIG pourra être amené à réaliser une action d'animation renforcée à l'immeuble auprès des propriétaires et locataires sur demande spécifique de la Commune, tout en ciblant les ménages à revenus modestes et/ou très modestes.

⇒ *Engagements de la Commune volontaire*

Les Communes s'engagent à financer les missions complémentaires du suivi-animation qu'elles auront préalablement sollicitées auprès de la Collectivité européenne d'Alsace, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation.

Le coût de l'animation renforcée à l'immeuble est détaillé dans l'annexe 4 de l'avenant. La Commune complètera le tableau avec les quantités de prestations qu'elle souhaite apporter aux propriétaires en fonction du type de projets.

La Commission Territoriale Nord Alsace – Haguenau - Wissembourg qui s'est réunie le 24 février 2022 a émis un avis favorable à ces projets de convention et d'avenant.

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

➤ Au titre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisite de Haguenau et Bischwiller :

- D'approuver les termes de la convention de programme de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2021-2026 sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller, jointe en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Communauté de d'agglomération de Haguenau, les Communes de Haguenau et Bischwiller, Procivis Alsace et Action Logement ;
- De préciser que selon les termes de la convention de programme et sous réserve de l'approbation du budget primitif 2022, les dépenses sont inscrites sur les programmes P038O001/P037O008 et P038O002 ;

- De m'autoriser à signer la convention précitée.

- **Au titre de l'avenant n°1 à la convention de partenariat du Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité :**

- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention de partenariat du Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité joint en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, la Communauté d'agglomération de Haguenau et Procivis Alsace, pour proposer des prestations complémentaires au titre du Programme d'intérêt général à destination des Communes volontaires de la Communauté d'agglomération de Haguenau et permettre l'octroi de subventions pour les travaux engagés par les propriétaires occupants et bailleurs ;

- De préciser que, selon les termes de l'avenant à la convention de partenariat et sous réserve de l'approbation du budget primitif 2022, les dépenses correspondantes sont inscrites sur les programmes : P037O008 et P038O002 ;

- De m'autoriser à signer l'avenant n°1 à la convention de partenariat précitée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY