

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 20 juin 2022

N° CP-2022-6-4-5

N° applicatif 3513

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service amélioration de l'habitat privé

Service consulté

INFORMATION SUR LE PROGRAMME D'ACTION POUR L'AMELIORATION DU PARC PRIVÉ POUR L'ANNÉE 2022

Résumé : Ce rapport a pour objet de présenter à la Commission permanente le programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé 2022 sur le territoire du Bas-Rhin, en-dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce programme constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pour le compte de laquelle la Collectivité européenne d'Alsace est délégataire des aides à la pierre sur le territoire du Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg. Son approbation relève de la compétence du Président de la Collectivité européenne d'Alsace.

Il est proposé à la Commission permanente de prendre acte de l'enveloppe globale de 7 528 147 € allouée par l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'année 2022 en vue de la réhabilitation de 719 logements privés sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg.

L'Etat a confié au département du Bas-Rhin pour une durée de six ans l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires, à travers une convention de délégation de compétence conclue le 30 janvier 2006 entre le département du Bas-Rhin et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cette délégation de

compétence a été renouvelée pour la période 2018-2023 (par délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 n°CD/2018/006). Dans ce cadre, la Collectivité européenne d'Alsace attribue les aides en faveur de l'habitat privé, par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), dans la limite des droits à engagement qui lui sont délégués. Elle décline également localement les priorités nationales de l'Anah, en se conformant aux enjeux du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) adopté par le Conseil Départemental le 26 mars 2018 (CD/2018/008).

L'article L 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit l'élaboration d'un programme d'action pour chaque délégataire des aides de l'Anah. Ce document, opposable aux tiers, sert à définir la politique de réhabilitation de l'habitat privé et régit les conditions de sa mise en œuvre. Il doit être établi au moins une fois par an. Après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), le programme d'action est arrêté par le Président de la Collectivité européenne d'Alsace.

Le présent rapport a pour objet d'informer la Commission Permanente du programme d'actions 2022 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire du Bas-Rhin, en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce document est annexé au présent rapport.

En 2022, l'enveloppe globale allouée à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la délégation de l'Anah sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole est de 7 528 147 M€, soit une dotation en baisse de 11% par rapport à la dotation initiale 2021 (8,54 M€) alors même que l'enveloppe régionale connaît une hausse de près de 8 % (124 M€). Cette baisse pose la question du maintien de l'activité des programmes de la Collectivité et de la dynamique déployée sur le territoire depuis de longues années.

I. PROGRAMMATION AU TITRE DE LA DELEGATION DE L'ANAH POUR LES AIDES DE L'HABITAT PRIVE : BILAN DES REALISATIONS EN 2021 ET OBJECTIFS 2022

⇒ Bilan des réalisations en 2021

En 2021, En 2021, la CEA a accompagné la réhabilitation de 1071 logements,
-dont 879 en lien avec l'Anah,
-et 192 logements financés uniquement par les aides volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace.

La totalité de l'enveloppe déléguée a été consommée, soit 12 662 376 € pour l'Anah, grâce au complément d'enveloppe obtenu en fin d'année, soit 4,2 M€ d'autorisation d'engagement de l'Anah.

Afin de répondre aux objectifs et aux priorités fixées pour l'année 2022, dans la limite de l'enveloppe attribuée à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de l'Anah et au titre de la Prime « Habiter Mieux », il est proposé d'apporter des évolutions au programme d'actions pour l'année 2022. Ces évolutions concernent uniquement l'attribution des subventions de l'Anah aux propriétaires.

⇒ Objectifs de programmation 2022

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence conclue le 26 juillet 2018 entre l'Etat et le Département du Bas-Rhin, il est prévu, pour l'année 2022, la réhabilitation de 719 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 607 logements de propriétaires occupants,
- 58 logements de propriétaires bailleurs,

- 54 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

Ces objectifs ont été déterminés à partir des prévisions de réalisation remontées par les opérateurs d'un Programme d'Interêt Général (PIG) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Collectivité européenne d'Alsace et les intercommunalités au titre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les crédits de la Collectivité européenne d'Alsace affectés sur son budget propre à l'habitat privé s'élèvent à :

- 1,85 M€ pour l'aide aux travaux au titre du dispositif Fonds Alsace Renov,
- 900 000 € pour l'ingénierie, notamment le suivi-animation des PIG.

II. PROPOSITIONS DE MODALITES D'INTERVENTION MAXIMALE POUR LES PROPRIETAIRES AU TITRE DE LA DELEGATION DE L'ANAH 2022

⇒ Ajuster en 2022 les modalités d'intervention applicables aux dossiers déposés par les propriétaires occupants sur le volet énergie :

Pour faire suite à une enveloppe déléguée à la Collectivité européenne d'Alsace sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) à la baisse, il est proposé de modifier les modalités d'intervention pour les propriétaires occupants en matière de rénovation énergétique (objectifs : 352 logements). Ces propositions d'ajustement ont été présentées pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui s'est réunie le 22 mars 2022.

- Maintien de la majoration de 10 points uniquement pour les projets des propriétaires occupants très modestes (les plus en difficulté) :
 - o avec un taux de subvention de 60 % pour les propriétaires occupants très modestes, plafonné à 30 000 € de travaux, au lieu de 50%.
- Retour aux taux nationaux pour les propriétaires occupants modestes :
 - o avec un taux de subvention à 35 % pour les propriétaires occupants modestes plafonné à 30 000 € de travaux.

Ce choix permet de soutenir financièrement les propriétaires occupants les plus en difficulté et de les accompagner dans un projet plus ambitieux sans impacter trop fortement sur l'enveloppe attribuée par l'Anah à la Collectivité européenne d'Alsace.

⇒ Poursuivre en 2022 les modalités d'intervention applicables aux dossiers déposés par les propriétaires occupants sur le volet autonomie

La Collectivité européenne d'Alsace s'est vu maintenir ses objectifs sur les dossiers autonomie par rapport à 2021 avec une légère augmentation, l'objectif étant de 255 dossiers annuels.

Les taux de subvention nationaux ont été maintenus pour les projets d'adaptation du logement liés à la perte d'autonomie des propriétaires occupants dans le cadre du programme « Soutien à l'autonomie », avec un taux de subvention :

- à 50 % pour les propriétaires occupants très modestes,
- à 35 % pour les propriétaires occupants modestes.

⇒ Poursuivre en 2022 les modalités d'intervention applicables aux dossiers déposés par les propriétaires bailleurs

Pour encourager les projets de propriétaires bailleurs dont les objectifs de programmation sont exclusivement orientés vers les secteurs en opération programmée - OPAH RU, Action Cœur de Ville et Petite Villes de Demain, les modalités d'intervention applicables aux dossiers de propriétaires bailleurs ont été maintenues.

En matière de conventionnement, la réglementation de l'Anah a introduit un nouveau dispositif fiscal le « Loc'Avantage », en remplacement du conventionnement « Louer abordable ».

Le nouveau mode de fixation des loyers de référence à de la Commune conduit à des loyers plafonds plus bas, notamment sur les territoires prioritaires (OPAH, Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain). Face au risque de décourager les bailleurs d'investir dans la rénovation de l'habitat dégradé et/ou vacant en centre-bourg, il est proposé l'ouverture du Loc'Avantage (1, 2, 3) sur l'ensemble du territoire et de réaliser un bilan à 1 an de son déploiement sur le territoire.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Prendre acte de l'enveloppe globale de 7 528 147 € allouée par l'Etat à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'année 2022 en vue de la réhabilitation de 719 logements privés sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg ;
- Prendre acte du programme d'actions 2022 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole, joint en annexe au présent rapport, pour lequel la Collectivité européenne d'Alsace est délégataire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY