

Rapport du Président

Commission permanente

lundi 15 avril 2024

N°

N° applicatif 9086

4^{ème} Commission

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

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

HABITAT PRIVE - CONVENTIONS ET AVENANTS

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace 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 alsacien, en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg et de Mulhouse Alsace Agglomération. 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 des OPAH RU. A ce titre, elle appuie les démarches de redynamisation des centres-villes à travers des dispositifs opérationnels plus coercitifs et propose à la Commission permanente d'approuver les modalités de mise en œuvre d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur l'hypercentre de la Ville de Thann.

En outre, il est également proposé à la Commission permanente d'approuver la mise à disposition des données LOVAC (logement vacant) à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68), l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) et la Faculté de Géographie et d'Aménagement du Territoire de l'Université de Strasbourg.

I. Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur l'hypercentre de Thann

La Ville de Thann, dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », a élaboré son projet de territoire via une convention cadre pluriannuelle, qui prend la forme d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Cette dernière, vise une requalification d'ensemble du centre-ville pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Pour ce faire, en 2022-2023, la Ville de Thann a réalisé deux études :

- une étude pré-opérationnelle à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat dans le centre-ville de Thann,
- une étude sur la revitalisation du centre-ville de Thann.

Ces études ont notamment permis à la collectivité de définir son projet de revitalisation territoriale et sa stratégie territoriale.

Un axe majeur de cette stratégie est la mise en œuvre d'une offre attractive de l'habitat en hypercentre dont les enjeux principaux sont :

- d'améliorer l'efficacité énergétique du bâti,
- d'encourager la remobilisation du parc vacant,
- d'accompagner les copropriétés fragiles,
- d'adapter l'offre de logement au vieillissement de la population,
- de préserver et valoriser le patrimoine bâti.

Il est en effet constaté une baisse de la population thannoise du fait du déficit migratoire et naturel, mais également un vieillissement de la population.

L'habitat en hypercentre se compose majoritairement d'un parc ancien avec peu de constructions neuves. Il est composé principalement de locataires du parc privé. Par ailleurs, un quart des logements en centre-bourg sont non-habités et cette vacance est de longue durée.

L'étude pré-opérationnelle a permis de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires ainsi que le périmètre opérationnel cohérent sur le centre-ville de Thann. Elle a également permis de pointer à l'intérieur du périmètre concerné :

- 40 bâtiments avec des dégradations,
- 58 logements classés E, F et G,
- 26 copropriétés classées D et 3 copropriétés non classées nécessitant une vigilance,
- peu de logement adapté alors que 28% des ménages ont plus de 60 ans,
- un parc avec une valeur patrimoniale essentielle,
- 121 logements potentiellement vacants et 29 dont la vacance est confirmée (soit 150).

Au vu de ces éléments quantitatifs, les élus de la Ville de Thann ont souhaité s'engager dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain.

1. Les objectifs de la convention

L'OPAH-RU vise l'amélioration de 262 logements sur les 5 ans de l'opération de mai 2022 à mai 2029, dont :

- 82 logements bénéficiant d'une aide ANAH et d'une aide de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de sa politique volontariste ;

- 30 primes de sortie de vacance apportées par la Ville de Thann ;
- 10 copropriétés (soit 30 logements) accompagnées pour la réalisation d'un diagnostic multicritères ;
- 20 copropriétés (soit 60 logements) bénéficiant d'un accompagnement à l'enregistrement ;
- 20 immeubles (soit 60 logements) bénéficiant d'une aide pour la mise en valeur de leur patrimoine.

2. L'aide à l'ingénierie

La mission de suivi-animation sera externalisée auprès d'un bureau d'études qui sera retenu par la Ville de Thann, maître d'ouvrage de l'opération. Le montant prévisionnel de la mission de suivi-animation, hors part variable liée aux résultats, est de 350 000 € HT sur toute la durée du programme (2024-2029).

Il est proposé à la Commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace finance 50% du coût total hors taxe de la mission de suivi-animation au titre des crédits délégués de l'Anah, soit 175 000 € HT sur les 5 ans du programme.

A noter que la Ville de Thann participe également au financement de la mission de suivi-animation à hauteur des 50% restants du coût total, soit 175 000 € HT sur les 5 ans du programme.

A cela s'ajoute une part variable (prime au dossier) qui n'est pas chiffrable à ce jour et sera calculée sur la base du bilan annuel.

Par ailleurs, le montant prévisionnel pour le poste de chef de projet OPAH-RU s'élève à 350 000 € HT.

En complément du financement de la mission de suivi-animation, il est proposé à la Commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace finance 50% du coût total du poste de chef de projet OPAH-RU au titre des crédits délégués de l'Anah, soit 175 000 € HT sur les 5 ans du programme.

La Ville de Thann participe également au financement poste de chef de projet OPAH-RU à hauteur des 50% restants du coût total, soit 175 000 € HT sur les 5 ans du programme.

En conséquence, les coûts annuels de l'aide à l'ingénierie pour la Collectivité européenne d'Alsace et la ville de Thann se répartissent comme suit :

- Le coût annuel de la participation maximale proposée par la Collectivité européenne d'Alsace sur ses crédits délégués est de 70 000 € HT.
- Le coût annuel de la participation maximale proposée par la Ville de Thann sur ses fonds propres est de 70 000 € HT.

3. Les aides aux travaux

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération au titre des aides de l'ANAH s'élèverait à 1 835 870€ en subventions d'investissement pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2024-2029).

Dans le cadre de sa politique volontariste « Fonds Alsace Rénov' » et « Fonds Alsace Dévelop' », il est proposé à la Commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace contribue à l'opération pour le financement des travaux sur une durée de 5 ans (2024-2029) à hauteur d'une enveloppe prévisionnelle maximum de 486 500 € HT.

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue avec l'Etat pour la période 2024-2029. Les dépenses en fonctionnement 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 de compétence des aides à la pierre.

II. Autorisation de mise à disposition des données LOVAC à des partenaires externes.

Le traitement LOVAC a été créé par le Cerema à la demande du Ministère du logement, dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions adaptées de remise sur le marché aux propriétaires concernés.

Par délibération n°CP-2021-8-4-12 la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace a autorisé son président à signer l'acte d'engagement entre la Collectivité européenne d'Alsace et les Ministères de la transition écologique et solidaire, de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, pour le partage de données statistiques sur les logements vacants via le traitement LOVAC. Cet engagement permet à la Collectivité européenne d'Alsace de bénéficier de la licence pour ce traitement LOVAC.

Dans le cadre de leurs activités et du partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68), l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) et la Faculté de Géographie et d'Aménagement de l'Université de Strasbourg ont sollicité la mise à disposition de ces données pour approfondir leurs analyses de la vacance résidentielle du parc alsacien.

Les services de la Collectivité européenne d'Alsace ont consulté la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) des services ministériels sur les modalités de transmission de ces données à un prestataire externe. Il a été demandé que ledit prestataire signe un acte d'engagement, joint en annexe au présent rapport, permettant à la Collectivité européenne d'Alsace de mettre à disposition le traitement LOVAC auprès de ses partenaires. Ce document devant être retourné aux services de l'Etat via la plateforme « Démarches Simplifiées ».

Il est proposé à la Commission permanente :

Au titre de la Convention d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Thann :

- D'approuver les termes de la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur l'hypercentre de Thann, jointe en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Ville de Thann, et la Communauté de Communes Thann-Cernay, la Région Grand Est, PROCIVIS ALSACE, Action Logement, la CAF du Haut-Rhin, l'ADIL68, la Fondation du Patrimoine et le PETR Thur-Doller pour la période 2024-2029.

Les éléments essentiels de cette convention sont : la durée de la convention court du 1er mai 2024 au 30 avril 2029, le traitement de 262 logements durant les 5 années du programme (2024-2029), la mobilisation des dispositifs financiers de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des crédits délégués et du Fonds volontariste « Alsace Rénov » et « Alsace Dévelop' » ;

- De m'autoriser à signer, au nom et pour le compte de l'Etat et de l'Anah en application de la convention de délégation de compétence, ladite convention d'OPAH-RU de Thann jointe en annexe au présent rapport ;
- D'autoriser la Vice-Présidente en charge de l'Insertion, Habitat et Lutte contre la précarité à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace, ladite convention OPAH-RU de Thann jointe en annexe au présent rapport ;
- D'approuver le principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah et au bénéfice de la Ville de Thann, pour le financement d'une mission de suivi-animation de l'OPAH-RU précitée à hauteur de 175 000€ HT et le financement du poste de chef de projet OPAH-RU à hauteur de 175 000 € HT, soit un total de 350 000 € HT sur les 5 ans du programme ;
- D'approuver le principe d'un versement pluriannuel de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah et au bénéfice de la ville de Thann, à hauteur de 70 000 € par an pour les 5 ans du programme ;
- De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à consacrer une enveloppe prévisionnelle maximum consacrée à l'OPAH-RU précitée au titre des aides de l'ANAH de 1 835 870 € en subventions d'investissement pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2024-2029) ;
- D'approuver le principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la stratégie Habitat 2024-2029 à l'OPAH-RU précitée et notamment de sa politique volontariste relative aux aides à l'habitat privé ;
- De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à contribuer au titre du Fonds Alsace Renov' et au titre du Fonds Alsace Dévelop' à l'OPAH-RU précitée pour le financement des travaux sur une durée de 5 ans (2024-2029) à hauteur d'une enveloppe prévisionnelle maximum de 486 500 € HT ;
- De préciser que les décisions d'attribuer des subventions volontaristes correspondant aux actions précitées seront soumises à la délibération ultérieure de la Commission permanente ;
- Les crédits de paiement correspondant à la participation de la Collectivité européenne d'Alsace au dispositif seront inscrits au BP des années à venir pour toute la durée du programme (2024-2029) et délibérés chaque année ;
- Les dépenses liées au financement de la mission de suivi animation sont inscrites au budget CeA sur le programme 038 - Délégation des aides à la pierre - Opération 001 - Enveloppe 03, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 1427-011-617-552- tranche P038O001T94;
- Les dépenses liées au financement des travaux dans le cadre des crédits délégués par l'Anah sont inscrites au budget CeA sur le programme 038 - Opération 002 - Enveloppe 07, dépenses en investissement sur l'imputation budgétaire 1958-204-20422-552 ou 3256-204-2324-552 - tranche P038O002T94 ;
- Les dépenses liées au financement volontariste des travaux sont inscrites au budget CeA sur le programme 037 - Actions volontaristes - Opération 006 - Enveloppe 13 - Alsace Dévelop' - Parc privé, dépenses en investissement sur l'imputation budgétaire 1414-204-20422-552 - tranche P037O006T94, et sur le programme 037 - Actions volontaristes - Opération 008 - Enveloppe 13 - Alsace Renov' - Parc Privé, dépenses en investissement sur l'imputation budgétaire 1414-204-20422-552- tranche P037O008T95.

- Les recettes relatives à ces dépenses seront inscrites au budget de la Collectivité européenne d'Alsace sur le programme P038 - Opération 001 - Enveloppe 08, recettes en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 1411-74-747888-552 - tranche P038O001T95 ;

Au titre de l'autorisation de mise à disposition des données LOVAC à des partenaires externes :

- De m'autoriser à signer l'acte d'engagement relatif à la mise à disposition du traitement LOVAC à l'Agence Départementale d'Information sur l'Habitat du Bas-Rhin (ADIL 67), joint en annexe au présent rapport ;
- De m'autoriser à signer l'acte d'engagement relatif à la mise à disposition du traitement LOVAC à l'Agence Départementale d'Information sur l'Habitat du Haut-Rhin (ADIL 68), joint en annexe au présent rapport ;
- De m'autoriser à signer l'acte d'engagement relatif à la mise à disposition du traitement LOVAC à l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS), joint en annexe au présent rapport ;
- De m'autoriser à signer l'acte d'engagement relatif à la mise à disposition du traitement LOVAC à la Faculté de Géographie et d'Aménagement du Territoire de l'Université de Strasbourg, joint en annexe au présent rapport.

Les crédits seront prélevés sur les imputations budgétaires suivantes :

<i>Programme</i>	<i>Opération</i>	<i>Enveloppe</i>	<i>Tranche</i>	<i>Natures analytiques</i>	<i>Montant</i>
<i>P038</i>	<i>0001</i>	<i>03</i>	<i>P038O001T94</i>	<i>1427-011-617-552</i>	<i>70 000 €</i>
<i>P038</i>	<i>0002</i>	<i>07</i>	<i>P038O002T94</i>	<i>1958-204-20422-522 3256-204-2324-552</i>	<i>1 835 870 €</i>
<i>P037</i>	<i>0006 0008</i>	<i>13</i>	<i>P037O006T94 P037O008T95</i>	<i>1414-204-20422-552</i>	<i>486 500€</i>
<i>TOTAL</i>					<i>2 392 370 €</i>

Les recettes seront prévues sur les imputations budgétaires suivantes :

<i>Programme</i>	<i>Opération</i>	<i>Enveloppe</i>	<i>Tranche</i>	<i>Natures analytiques</i>	<i>Montant pluriannuel</i>
<i>P038 Recettes</i>	<i>0001</i>	<i>08</i>	<i>P038O001T95</i>	<i>1411-74-747888-552</i>	<i>70 000 €</i>
<i>TOTAL</i>					<i>70 000 €</i>

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.