



**730 - Soutien à la construction  
et à la rénovation de logements**

**Proposition de sollicitation du Préfet pour la  
reconduction de la convention de délégation  
de compétence des aides à la pierre de l'Etat  
et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

**Rapport n° CD/2017/017**

**Service Chef de file :**

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé et lutte contre la précarité énergétique

**Service(s) associé(s) :**

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de proposer au Conseil Départemental de solliciter M. le Préfet pour engager le renouvellement de la convention de délégation de compétence au Département du Bas-Rhin, des aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En effet, la convention actuelle arrive à échéance au 31 décembre 2017.

Cette délégation de compétence autorise le Département du Bas-Rhin à délivrer les agréments et à attribuer des aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements locatifs sociaux. Elle autorise en outre le Département à attribuer des aides en faveur de la rénovation du parc privé, de la location-accession et de la création de places d'hébergement conformément à l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, l'État et le Département du Bas-Rhin ont conclu le 1er juin 2012 une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg. Ce document fait suite à une première convention, conclue le 30 janvier 2006 et valable pour la période 2006-2012.

Cette convention de délégation constitue un outil de pilotage de la production de logements. Pour la période 2012-2017, elle s'est appuyée sur le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2010-2015 qui a permis l'implication et la coordination des acteurs locaux, la cohérence avec les documents de programmation et de planification et surtout une gestion particulière par le Département. Un nouveau PDH est actuellement en cours d'élaboration pour la période 2017-2022.

### **1- Bilan de la convention 2012-2017**

La convention de délégation de compétence initiale prévoit des objectifs en matière de construction neuve de logements locatifs sociaux et de réhabilitation d'habitat privé. En ce qui concerne le parc social, un total de 5 400 logements neufs est prévu sur la durée de vie de la convention, qui se décompose de la manière suivante :

- 1 260 logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- 3 240 logements financés au moyen d'un prêt locatif à usage social (PLUS)
- 900 logements en prêt locatif social (PLS).

La convention de délégation prévoit également des objectifs en matière d'habitat privé répartis de la manière suivante :

- Traitement de 1 378 logements indignes ou très dégradés
- Amélioration énergétique de 2 992 logements

Ce sont donc au total 9 970 logements pour lesquels le Département attribue les financements et les agréments. Le Département a la possibilité de favoriser le développement de ces logements selon les territoires et selon une réponse aux besoins qu'il a priorisé dans son PDH.

## 1.1- Bilan sur le parc HLM

### 1.1.1 Bilan global

En 2014,  $\frac{3}{4}$  des objectifs ont été atteints et en 2015, un peu plus de la moitié, seule l'année 2016 a permis d'atteindre les objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

Année	Objectif	Résultat	% d'atteinte des résultats
2012	590	411	69,66 %
2013	677	343	50,66 %
2014	612	424	69,28 %
2015	680	376	55,29%
2016	698	696	99,71%

Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) constituent régulièrement des dossiers plus difficiles à monter pour les délégataires, notamment en raison du zonage des loyers, défavorable en dehors de l'Eurométropole. De ce fait, les opérations s'avèrent plus difficiles à équilibrer pour les bailleurs.

Il est à noter que les résultats quantitatifs en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et en PLAI de l'année 2016 sont bien au-delà des objectifs demandés ce qui s'explique par l'émergence des résidences seniors et des quartiers PLUS, à l'initiative du Département.

En ce qui concerne les PLS, mis à part en 2012, où moins d'un tiers de l'objectif ambitieux de 162 logements a été financé, les résultats s'approchent chaque année des objectifs.

	Objectif global convention	Objectif annuel	2012		2013		2014		2015		2016	
			Objectifs	Résultats								
Nbre PLAI	1260	210	117	107	145	104	115	89	149	103	118	155
Nbre PLUS	3240	540	311	280	459	204	420	301	451	218	422	443
Nbre PLS	900	150	162	50	73	66	77	50	80	43	100	82

L'enveloppe budgétaire dédiée au PALULOS, calculée pour être en adéquation avec les objectifs assignés au délégataire, a systématiquement été intégralement consommée tout en incluant des financements en Palulos communales non prioritaires pour l'Etat mais qui se révèlent être un facteur de cohésion sociale et d'équilibre territorial.

Il est à rappeler que le dispositif de PALULOS communale, éligible aux subventions de l'Etat, permet de financer des opérations de transformation de bâti ancien dégradé en logement social, en milieu rural, dans des secteurs où il n'est pas possible de trouver un bailleur social pour porter l'opération. Une fois l'opération achevée, les logements sont ensuite gérés par

la Commune, porteuse du projet. Ce sont ainsi 88 logements PALULOS qui ont été financés sur la période 2012-2016.

### 1.1.2 Bilan territorialisé

Le PDH fixe des objectifs territorialisés de construction de logements locatifs sociaux. Comme évoqué plus haut, les objectifs fixés méritent d'être réinterrogés au regard des besoins du territoire. Il apparaît donc assez logique que ces derniers n'aient pas été atteints, l'enveloppe allouée au Département ne permettant de toute manière pas le financement d'un nombre aussi conséquent d'opérations.

Si chaque année, des logements sociaux ont été financés dans chacun des territoires de SCOT, deux territoires concentrent la majorité des financements : le SCOTERS, hors Eurométropole de Strasbourg ; le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord, qui accueille la deuxième agglomération du département constituée notamment des trois communes "SRU" de Bischwiller, Haguenau et de Schweighouse-sur-Moder.

Il apparaît cohérent qu'une priorité soit donnée à ces deux territoires, du fait de leur importance démographique, de besoins importants et de la proximité de l'Eurométropole.

La programmation annuelle dépendant des projets portés par les bailleurs sociaux, le délégataire ne peut être tenu responsable de la faiblesse des financements sur certains territoires. Néanmoins, des résultats interrogent à nouveau la pertinence de la déclinaison territoriale des objectifs.

Répartition géographique (orientations PDH)	Objectifs PDH	Réalisé 2012	Réalisé 2013	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016
SCOT de l'Alsace Bossue	40	33	5	35	2	1
SCOT de la Région de Saverne	80	22	29	5	31	1
SCOT de la Vallée de la Bruche	80	86	31	19	110	16
SCOT du Piémont des Vosges	85	22	4	77	40	50
SCOT de Sélestat et sa Région	110	3	35	23	3	105
SCOTERS (HORS EMS)	260	134	81	114	73	239
SCOT de la Bande Rhénane Nord	45	38	38	1	25	26
SCOT Alsace du Nord	200	122	173	185	92	258
<b>total</b>	<b>900</b>	<b>460</b>	<b>396</b>	<b>459</b>	<b>376</b>	<b>696</b>

### 1.1.3 Focus sur les communes SRU

Trois communes du territoire de délégation du Département sont soumises à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et doivent de ce fait présenter un taux de logements sociaux correspondant à 20 % des résidences principales en 2015.

Commune	2012	2013	2014	2015	2016
Bischwiller	0	0	55	36	0
Haguenau	39	25	71	3	179
Schweighouse-sur-Moder	7	6	4	22	24

Si le Département a agréé un total de 317 logements en cinq ans à Haguenau, les résultats concernant les deux autres communes sont plus faibles. Bien que l'émergence de projets dépende majoritairement de la volonté des bailleurs, des contraintes extérieures (disponibilité du foncier...) peuvent se révéler des barrières difficiles à lever. Il appartiendra au Département d'inciter les bailleurs à se concentrer davantage sur le territoire de ces communes pour favoriser le financement de programmes de logements aidés sur ces 3 communes, ainsi que sur les nouvelles communes membres de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (Brumath et Val de Moder).

Aussi, au vu des conclusions des paragraphes précédents, il convient de concentrer l'essentiel des financements sur la production de logement social neuf sur le territoire des communes "SRU" et les centre-bourgs qui concentrent l'essentiel de la demande.

## **1.2- Bilan sur le parc privé**

### *1.2.1 Bilan global*

Les objectifs en matière de nombre de logements réhabilités ont été dépassés :

<b>Année</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Résultats</b>	<b>% atteinte</b>
2012	512	550	107 %
2013	740	678	91 %
2014	615	765	124 %
2015	615	639	103 %
2016	678	660	97 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 160</b>	<b>3 392</b>	<b>105 %</b>

Grâce au PIG Adapt'Logis et au partenariat avec la Maison de l'Autonomie (MDA), les objectifs en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ont été largement dépassés.

En ce qui concerne la politique de rénovation énergétique, sujet sur lequel l'Anah s'est largement investie au cours des deux dernières années, le Département a également mis en œuvre les moyens nécessaires pour permettre la réalisation d'objectifs ambitieux. Les politiques se sont systématiquement adaptés aux multiples changements opérés par l'Anah en matière de montants et de critères d'attribution des aides.

Bien aidé par une campagne de promotion nationale en matière de rénovation énergétique, le Département a déclaré à plusieurs reprises être en capacité de monter un nombre de dossiers supérieur à celui pouvant être financé par l'enveloppe annuelle. Ce sont ainsi 1 768 logements de propriétaires occupants et 307 logements de propriétaires bailleurs qui ont pu être réhabilités avec le Fond d'Aide à la Rénovation Énergétique (FART) et générant 34 M€ de travaux au total.

Contrairement aux résultats exceptionnels obtenus en matière d'amélioration des logements de propriétaires occupants, l'action à destination des propriétaires bailleurs présente des résultats plus nuancés : dossiers plus difficiles à monter, difficultés de mobiliser les propriétaires, les causes peuvent apparaître multiples....

Enfin, la résorption de l'habitat indigne constitue l'une des quatre priorités de l'Anah qui fixe des objectifs en matière de sortie d'indignité de logements à ses délégataires de compétence. Une articulation active entre les opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67 et le dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent (DDELIND) pour renforcer l'identification de bâtiments potentiellement indignes a permis de développer le nombre de dossiers de demande de subvention de l'ANAH. Néanmoins quelques freins subsistent : soit pour les occupants, le coût des travaux demeurent trop élevés, soit pour les bailleurs, les travaux sont réalisés sans aide pour éviter les contraintes d'un conventionnement avec l'ANAH.

Année	Logements	Objectifs	Résultat	Atteinte
<b>2012</b>	PO	47	37	78%
	PB	46	28	60%
<b>2013</b>	PO	43	26	60%
	PB	63	44	69%
<b>2014</b>	PO	140	95	67%
	PB	140	84	60%
<b>2015</b>	PO	45	47	104%
	PB	42	68	161%
<b>2016</b>	PO	45	113	117%
	PB	87	53	130%
<b>TOTAL</b>	<b>PO</b>	<b>320</b>	<b>318</b>	<b>99%</b>
	<b>PB</b>	<b>378</b>	<b>277</b>	<b>73%</b>

PO : propriétaire occupant  
PB : propriétaire bailleur

### 1.2.1 Bilan territorial

Territorialement, on peut estimer que les aides des PIG Rénov'Habitat 67 et Adapt'logis 67 ont été diffusés sur tout le territoire de la délégation. En effet, toutes les intercommunalités ont été ciblées par les aides. De manière générale, le nombre de dossiers est néanmoins plus élevé sur les territoires qui ont mis en place un partenariat et abondent en ce sens les aides de l'ANAH et du Département.

Nom de l'EPCI	Logts subv ANAH	dont PB	dont indignes et dégradés	Logts subv. FART	Travaux Subventionnés	subvention ANAH	subvention FART	Subv° CD67
<b>067 Bas-Rhin hors EMS</b>	<b>3 392</b>	<b>453</b>	<b>523</b>	<b>2 075</b>	<b>86 544 563€</b>	<b>28 592 889€</b>	<b>5 308 864€</b>	<b>8 675 318€</b>
*	16	0	1	6	227 892€	82 447€	18 600€	25 215€
67.CC SAUER-PECHELBRONN	93	9	12	51	2 506 654€	786 624€	132 262€	240 598€
67.CC RIED DE MARCKOLSHEIM	80	4	7	46	1 711 035€	584 850€	123 825€	171 018€
67.CC BARR-BERNSTEIN	88	14	27	49	2 463 048€	847 298€	122 816€	240 061€
67.CC KOCHERSBERG	65	9	8	38	1 856 053€	574 107€	102 011€	114 025€
67.CC L OUTRE-FORÊT	77	3	6	44	1 564 390€	559 008€	112 142€	167 088€
67.CC PLAINE DU RHIN	88	6	11	51	1 990 690€	655 983€	128 826€	192 696€
67.CC RHÉNAN	137	7	12	84	2 902 016€	988 990€	232 434€	292 406€
67.CC VALLÉE DE LA BRUCHE	270	47	70	171	7 336 736€	2 747 271€	422 551€	1 079 061€
67.CC ROSHEIM	55	8	10	40	1 471 171€	495 609€	105 970€	119 424€
67.CC VALLÉE DE VILLÉ	71	2	10	42	1 318 746€	479 724€	98 379€	132 715€
67.CC BASSE-ZORN	42	2	4	27	1 082 142€	331 250€	71 386€	72 356€
67.CC WISSEMBOURG	111	33	33	73	4 618 501€	1 436 474€	170 857€	488 478€
67.CC ZORN	83	8	11	44	2 077 700€	628 656€	108 922€	164 806€
67.CC SÉLESTAT	212	63	70	138	7 257 178€	2 298 108€	325 987€	516 876€
67.CC MOLSHEIM-MUTZIG	149	32	31	92	4 831 971€	1 470 964€	221 484€	304 807€
67.CC SAINTE-ODILE	49	5	13	26	1 160 341€	406 258€	67 916€	94 958€
67.CC NIEDERBRONN-LES-BAINS	224	44	38	160	7 223 499€	2 348 788€	412 343€	951 900€

67468 Siltzheim	1	1	0	1	79 868€	18 411€	1 500€	9 206€
67.CC HAGUENAU CC DU VAL DE MODER - CC DE BRUMATH - CC DE BISCHWILLER ET ENVIR	371	40	53	232	8 955 191€	3 005 342€	593 106€	899 395€
67.CC LA PORTE DU VIGNOBLE - CC DES COTEAUX DE LA MOSSIG	78	4	11	45	1 713 181€	616 313€	122 275€	175 399€
67.CC BENFELD ET ENVIRONS - CC D ERSTEIN - CC DU RHIN	179	24	34	113	4 823 849€	1 589 317€	290 621€	407 379€
67.CC HANAU - CC DE LA PETITE PIERRE	245	28	11	174	6 132 848€	1 842 658€	463 673€	637 971€
67.CC L ALSACE BOSSUE - CC DE SARRE UNION	273	30	19	180	5 774 387€	1 940 726€	485 461€	595 723€
67.CC MARMOUTIER- SOMMERAU - CC DE SAVERNE	210	27	15	135	4 700 630€	1 629 075€	336 517€	539 357€
67. CC LES CHÂTEAUX	20	3	6	13	764 847€	228 638€	37 000€	42 400€

Au total, ce sont 86,5 M€ de travaux qui ont été subventionnés et 28, 5 M€ de crédits de l'ANAH qui ont été délégués sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg pour le financement de la réhabilitation de 3 392 logements.

## **2- Proposition de renouvellement de la convention pour la période 2018-2024**

Le Département du Bas-Rhin, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, a fait de la politique de l'habitat une de ses priorités d'actions. Il est reconnu comme un acteur incontournable de l'habitat depuis près d'une dizaine d'année. Son action, au-delà de la simple mise en œuvre de missions déléguées par l'État, constitue une constante recherche de réponses aux problématiques inhérentes à son territoire. Son volontarisme, notamment par la mise en place d'appels à projets, de partenariats, la création de structures telles que le GIE, est souligné par les services de l'Etat.

Le territoire d'action du Département présente de nombreux enjeux en matière d'habitat, identifiés par le nouveau PDH. Les principales problématiques concernent l'amélioration de l'habitat privé, la production de logement aidé dans les zones tendues et les centres-bourgs ainsi que la réhabilitation du parc social. Au cours des prochaines années, l'action du délégataire pourrait principalement se focaliser sur la réponse à ces problématiques.

La convention de délégation, sur le parc public et sur la gestion des aides du parc privé, prend fin au 31 décembre 2017.

Au vu du bilan, et l'Exécutif départemental souhaitant que le Département poursuive son investissement en faveur de la politique de l'habitat, il est proposé au Conseil Départemental d'autoriser le Président à saisir M. le Préfet pour mettre en place une nouvelle convention de délégation de compétence des aides à la pierre pour la période 2018-2024, comme le permet l'article L.301-5-2 du CCH.

La commission de l'Emploi, de l'insertion et du logement réunie le 2 mars 2017 a émis un avis favorable à cette proposition.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Sur proposition de la Commission Emploi, Insertion, Logement, le Conseil Départemental décide d'autoriser le Président à solliciter M. le Préfet pour conclure à partir du 1er janvier 2018, pour une durée de 6 années renouvelable, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci lui délègue la compétence en vue de l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation des logements locatifs sociaux et de la démolition des logements sociaux, de celles en faveur de la rénovation du parc privé, de celles en faveur de la location-accession, de celles en faveur des logements intermédiaires définis à l'article L.306-16, de celles en faveur des logements faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L.321-4 et celles destinées à la création de places d'hébergement conformément à l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que pour signer les conventions mentionnées à l'article L.321-4 par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat.*

*Il autorise son président à mener les négociations relatives aux conditions d'exécution de cette nouvelle convention.*

Strasbourg, le 07/03/17

Le Président,



Frédéric BIERRY