

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

**PDH - Proposition de renouvellement
des conventions de délégation des
aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence
nationale de l'habitat (Anah) 2018-2023**

Rapport n° CD/2018/009

Service Chef de file :

L5 - Habitat et logement

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à l'Assemblée Plénière de décider le renouvellement, d'une part, de la convention de délégation de compétence pour les aides à la pierre de l'Etat, pour une durée de six ans en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, de la convention de gestion des aides de l'ANAH à l'habitat privé.

Lors de sa réunion plénière du 14 mars 2005, le Conseil Général a décidé de solliciter M. le Préfet, conformément à l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, afin d'obtenir la délégation de la compétence pour « l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition, la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ».

A ce titre, le Département du Bas-Rhin a conclu, le 30 janvier 2006, avec l'Etat et l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) les conventions suivantes :

- la convention de délégation de compétence pour six ans, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre le Département et l'ANAH ;
- la convention entre l'Etat et le Département du Bas-Rhin de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement, en application de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Ces conventions, applicables sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg, ont fait l'objet d'un renouvellement le 1^{er} juin 2012.

Véritables outils de pilotage de la production de logement, ces conventions se sont appuyées, pour la période 2012-2017, 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.

Lors de sa réunion plénière du 20 mars 2017, suite au bilan présenté, le Conseil Départemental a souhaité poursuivre la délégation de compétence et a autorisé le Président du Conseil Départemental 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 Code de la construction et de l'habitat (CCH).

Les projets de deux conventions proposés à la validation du Conseil Départemental et annexées au présent rapport déclinent les orientations et les objectifs pour la période 2018-2024. Elles prennent en compte les enjeux nationaux, les orientations du PDH 2018-2023, ainsi que la nouvelle stratégie habitat départementale.

I. Les dispositions proposées pour les conventions de délégation de compétence et de gestion des aides de l'ANAH en faveur de la réhabilitation du parc privé

Objectifs et actions qu'il est proposé de décider de soutenir

Pour ce qui concerne la réhabilitation du parc privé, les projets de conventions comprennent les 5 axes d'intervention de l'ANAH :

- Résorber l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique
- Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté
- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées
- Améliorer l'accès au logement des plus modestes

Ces axes sont développés par le Département à travers des programmes d'amélioration de l'habitat :

1. Les programmes d'intérêt général (PIG) Rénov'Habitat 67 : Au nombre de quatre, ils ont été reconduits en mai 2016, à l'échelle des territoires des Scots. Ils visent les objectifs suivants:

- l'action en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes qui se traduit par des aides pour les travaux d'amélioration du logement, notamment en faveur des économies d'énergie,
- l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs qui se concentre sur les travaux importants et une obligation de maîtrise des loyers et d'énergie et se limite considérablement aux zones où le marché du logement est tendu,
- le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé qui se traduit par l'obligation de spécifier l'état du logement par une grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité,
- des actions d'identification, de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés fragiles via le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété – POPAC 2016-2019,
- l'intervention en faveur des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » pour les travaux de rénovation énergétique.

Ces programmes constituent le point d'appui du programme « Habiter mieux » de l'ANAH en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018 visant à lutter activement contre la précarité énergétique. Le Département en assure la maîtrise d'ouvrage.

2. Le programme d'intérêt général Adapt'logis 67 : il a été reconduit en avril 2016 et propose, pour le territoire départemental hors Eurométropole, des subventions majorées pour tous les travaux relevant de l'adaptation du logement.

Par ailleurs, le suivi-animation confié au CEP-CICAT permet de répondre, par une approche globale, aux difficultés rencontrées par les personnes susceptibles de bénéficier des aides à l'adaptation de leur logement. Ainsi, le CEP-CICAT assure quatre missions :

- l'information par des rencontres avec les professionnels et les acteurs du logement, des permanences publiques d'information et une charte de partenariat conclue avec les entreprises susceptibles d'intervenir dans le cadre des travaux d'adaptation,
- une mission administrative pour le montage des dossiers de financement,
- une mission de diagnostic pour l'adaptation du logement, les aides techniques et l'aménagement du véhicule, effectuée après dépôt d'une demande,

- une mission d'assistance technique pour vérifier l'adéquation entre le cahier des charges et les préconisations techniques, l'exécution et la conformité des travaux.

Ce programme constitue le point d'appui de la politique en faveur du maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie dans le parc privé. Le Département en assure la maîtrise d'ouvrage.

3. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain : au nombre de deux, elles ont été lancées en 2016 pour une durée de 5 ans, l'une sur le territoire de Schirmeck, Barembach, La Broque et Rothau ; l'autre sur le centre ancien de Sélestat. (Une OPAH est prévue sur le territoire de Saverne. Convention en cours de signature.)

Ces 2 programmes répondent à des problématiques particulières de déqualification de centre urbain et prévoient, outre l'amélioration des logements privés, la résorption d'habitat indigne, le développement d'une offre locative de qualité, la mise en valeur du patrimoine architectural. Les actions entreprises sur l'habitat s'inscrivent dans un plan global d'action portant sur l'aménagement des espaces publics, la revitalisation des commerces, etc. Ils répondent ainsi aux objectifs de requalification des centres-anciens.

La maîtrise d'ouvrage de ces OPAH est assurée par les Communes et/ou les Intercommunalités compétentes.

Au regard des programmes en cours et des besoins recensés sur le Bas-Rhin hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il est proposé, sur la période 2018-2023 la réhabilitation de 6 228 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, soit **5 241 logements privés** au titre des PIG, 567 logements au titre des OPAH et 420 lots d'habitation principale pour le traitement de copropriétés fragiles

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

- le traitement de 792 logements de propriétaires occupants indignes, (notamment insalubrité, péril, risque plomb et très dégradés), dont 132 pour 2018 (1ere année de la convention) ;
- le traitement de 510 logements de propriétaires bailleurs, dont 85 pour 2018 ;
- le traitement de 3 282 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 1 224 pour l'aide pour l'autonomie de la personne, dont, pour l'année 2018, 547 au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 204 au titre du soutien à la perte d'autonomie ;
- le traitement de 420 logements identifiés dans les copropriétés en difficulté (hors lutte contre l'habitat indigne et très dégradé), dont 70 pour 2018.

Montants prévisionnels proposés

Le montant prévisionnel des droits à engagement qu'il est proposé d'allouer au Département délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement dans le budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, s'élève à **57,7 M€** (dont 5,7 M€ d'ingénierie pour la durée de la convention) pour la réalisation des objectifs.

Pour 2018, année de la signature, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement de l'Anah est proposée à hauteur de 9 620 745 €.

Les aides volontaristes du Département pour le soutien aux logements du parc privé, pendant toute la durée de la convention, sont, elles, estimées à près de 20,6 M€.

II. Les dispositions proposées pour la convention de délégation de compétences concernant le parc public

Objectifs et actions qu'il est proposé de décider de soutenir

La production de logements locatifs sociaux, de qualité, adaptés au handicap et à la perte d'autonomie, est une priorité départementale, afin de répondre aux besoins de tous les Bas-Rhinois en matière d'accès au logement. La création, l'adaptation et la rénovation de ces logements contribuent à la réalisation de chacun des quatre objectifs du projet de stratégie départementale de l'habitat et de Plan départemental de l'habitat (PDH) 2018-2023, soumis à l'approbation de l'Assemblée Plénière, le 26 mars 2018.

Il est proposé que le Département soutienne ainsi, dans le cadre de la délégation de compétences, par le biais des crédits délégués par l'Etat et de ses crédits propres, la production de **3 180 logements sociaux** sur l'ensemble du territoire départemental hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, sur toute la durée de la convention (2018-2023).

Ces logements se répartissent, en l'état des prévisions, en 580 logements dits « PLAI » (prêt locatif aidé d'intégration), 2 048 logements dits « PLUS » (prêt locatif à usage social) et 552 logements dits « PLS » (prêt locatif social). Ces catégories correspondent à des niveaux croissants de ressources des locataires et des montants des loyers.

La création de logements sociaux pourra passer par la construction de logements neufs et par l'acquisition ou la rénovation de logements anciens non conventionnés (y compris les bâtiments communaux, transformés par les Communes en logements sociaux et financés dans le cadre du dispositif dit de PALULOS communale).

Par ailleurs, conformément aux propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Plénière, le 26 mars 2018, la réhabilitation énergétique de 1 200 logements locatifs sociaux, les plus énergivores, pourrait être soutenue à partir de la mobilisation des prêts HLM de la Caisse des dépôts et consignations et par une aide financière du Département.

Le Département s'engagerait également pour la mise à disposition de foncier à un coût abordable, par la mobilisation d'une aide financière pour les Communes et EPCI décidant de céder pour des terrains ou bâtiments à un prix inférieur aux estimations du Service des Domaines de l'Etat et en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, à des fins de création de logements sociaux.

Enfin, une priorité serait accordée par le Département, à partir de ses crédits volontaristes, à l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie afin de répondre au vieillissement croissant de la population.

Montants prévisionnels proposés

Dans la limite des dotations disponibles, il est proposé que l'Etat alloue au Département, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement estimé à **4 439 320 €** pour la réalisation des objectifs.

Pour 2018, année de la signature, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est proposée à hauteur de 612 320 €.

A ces crédits s'ajoutent ceux prévus au titre de la participation de l'Etat aux dispositifs de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), soit **68 401,25 €** en 2018.

La Caisse des dépôts et consignations estime à **251,26 M€** le montant des prêts qu'elle pourrait être amenée à accorder pour soutenir ces opérations.

Les aides volontaristes du Département pour le soutien aux logements locatifs sociaux, pendant toute la durée de la convention, sont, elles, estimées à près de **16,4 M€**.

A ces crédits s'ajouteront ceux du Fonds d'attractivité des Contrats départementaux mobilisés pour des opérations de type « Quartier + » ou « résidences seniors ».

III.L'actualisation des conventions

La circulaire n°2007-07 du 22 janvier 2007 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence prévoit qu'un avenant annuel soit élaboré à ces conventions conclues en 2018. « Doivent figurer dans ces avenants, outre les montants d'autorisations d'engagement à ouvrir pour les actions, d'une part sur le parc public, d'autre part sur le parc privé, les objectifs quantitatifs de logements à réaliser dans l'année ». Ces avenants permettent d'ajuster la programmation à la réalité des projets attendus au cours de l'exercice.

Il est proposé à l'Assemblée Plénière de décider d'approuver les orientations et objectifs déclinés dans les projets de conventions de délégation des aides à la pierre de l'Etat et de gestion des aides de l'ANAH pour 6 ans (2018-2023) et d'approuver le renouvellement de ces conventions.

IV. Proposition de Nouvelle procédure de décision concernant les aides volontaristes de la Collectivité attribuées aux particuliers en complément des aides de l'Anah

Par ailleurs, suite à l'audit mené par l'Anah, entre mai et juin 2017 dans le cadre de la démarche de simplification et dématérialisation, des améliorations ont été demandées par l'ANAH au Département afin de diminuer les délais dans la prise en charge des dossiers de demande de subvention Anah, notamment l'accélération de l'envoi des notifications de subvention.

Il a paru important de mener une réflexion sur la chaîne de décision d'attribution des subventions aux particuliers : le processus décisionnel par la Commission Permanente s'avérant trop long :

- Le programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé annuel fixe le cadre d'intervention de l'ANAH. Celui-ci est soumis à l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) puis adopté par décision du Président, comme le prévoit l'article L321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est présenté systématiquement à la Commission Permanente pour qu'elle en prenne acte.
- La délibération relative à la stratégie habitat proposée en plénière le 26 mars 2018 fixe des critères précis pour l'octroi des subventions du Département, directement en lien avec les critères fixés par l'ANAH.

Afin de réduire les délais de décision et de notification des dossiers aux particuliers, il est possible de décider qu'en application de ses prérogatives propres en tant qu'Exécutif, le Président décide de l'attribution des aides aux particuliers.

Cette proposition permettrait de gagner 6 à 8 semaines dans la chaîne de décision et l'envoi des notifications. Il est proposé que le Président rende compte de ses décisions, conformément à la réglementation, à l'Assemblée Plénière.

Il est proposé à l'Assemblée Plénière de décider d'autoriser le Président du Conseil Départemental à attribuer aux particuliers, par voie d'arrêté, les aides volontaristes de la Collectivité en complément des aides de l'Anah.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental :

- décide d'approuver le renouvellement des conventions suivantes :

. la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat pour la période 2018-2023, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

. la convention de gestion des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à l'habitat privé pour la période 2018-2023,

- décide d'approuver les termes des deux projets de convention à conclure annexés à la délibération.

Il autorise, par ailleurs, son président à signer ces deux conventions.

Il donne délégation à la Commission Permanente pour approuver tout avenant à ces conventions, y compris les avenants intervenant en cours d'année et destinés à actualiser les enveloppes financières déléguées par l'Etat ou les modalités d'octroi des aides, conformément aux articles R. 331-15-1, R. 331-24-1, R. 381-8, R. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil Départemental autorise, par ailleurs, le Président du Conseil Départemental à décider, par voie d'arrêté, de l'attribution des aides sollicitées par les particuliers en application de la délibération de la stratégie habitat proposée à la Plénière le 26 mars 2018. L'Assemblée Départementale sera informée annuellement des aides ainsi attribuées.

Strasbourg, le 14/03/18

Le Président,



Frédéric BIERRY