

**73030 - Rénovation et
accroissement du parc privé - ANAH**

**PDH-Information à la Commission
Permanente sur le Programme d'actions
2018 pour l'amélioration de l'habitat privé**

Rapport n° CP/2018/232

Service gestionnaire :

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de présenter à la Commission Permanente le programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé 2018 sur le territoire départemental 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 le Département est délégataire des aides à la pierre. Son approbation relève de la compétence du président du Conseil Départemental.

L'Etat a confié au Département du Bas-Rhin pour une durée de six ans la responsabilité de l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires au moyen d'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 CCH (code de la construction et de l'habitation). Cette délégation de compétence a été renouvelée pour la période 2018-2023 (CD/2018/009).

Dans ce cadre, le Département 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 délégués.

Il met également en œuvre localement les priorités nationales de l'ANAH, en se conformant aux enjeux du plan départemental de l'habitat (PDH). L'article 5 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés rend obligatoire l'élaboration d'un programme d'actions 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. Il est arrêté par le président du Conseil Départemental.

Le programme d'actions 2018 présenté en annexe établit un bilan des actions menées en 2017 et qui ont permis la réhabilitation de 923 logements :

Le bilan de l'action de l'ANAH en 2017 est en hausse par rapport à l'année 2016 : 923 logements ont été réhabilités grâce à une aide, soit 91 logements de plus qu'en 2016 (832 logements).

- **740 logements financés en 2017 au titre de la délégation de l'ANAH** (contre 660 en 2016) :
 - o *dont 82 logements de propriétaires bailleurs*
 - o *dont 624 logements de propriétaires occupants (177 logements pour l'adaptation liée à la perte d'autonomie)*

- dont 1 copropriété de **34 lots** d'habitation principale
- **400** de ces logements ont été financés avec une aide complémentaire du Département dans le cadre de sa politique volontariste.
- **183 logements financés uniquement par les aides volontaristes du Département** (contre 172 en 2016).
 - 122 logements au titre de l'adaptation du logement liée à la perte d'autonomie
 - 30 logements au titre de la valorisation du patrimoine
 - 31 logements au titre de l'aide exceptionnelle du Warm Front pour les propriétaires occupants (18 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et 13 sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg).

La totalité de l'enveloppe déléguée a été consommée, soit 5 997 644 € pour l'ANAH et 1 567 351 € pour le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Grâce au complément d'enveloppe obtenu en fin d'année, soit 400 000 € d'autorisation d'engagement FART, l'ensemble des dossiers ingénierie et FART a pu être engagé.

En termes d'intervention, le programme d'actions 2018 propose :

- La **poursuite des programmes d'intérêt général** en faveur de l'amélioration et de l'adaptation du logement : PIG Adaptlogis 67 et PIG Rénov'Habitat 67;
- La poursuite du programme opérationnel préventif d'accompagnement des **copropriétés fragiles** (POPAC) ;
- La poursuite de **l'accompagnement de certains centre-bourgs ou villes-centre** pour la construction d'un projet global permettant, d'une part, de créer une offre en logement adaptée aux besoins du territoire et, d'autre part, de réfléchir au développement des commerces ou d'équipements ou services adaptés aux besoins des habitants. La Ville de Sélestat et le bourg-centre de Schirmeck-Barembach-Rothau-La Broque, et prochainement Saverne sont concernés dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- **La poursuite de la dématérialisation** des dossiers de demande de subvention pour les propriétaires bailleurs et les copropriétés ;
- **L'amélioration des procédures** de prise en charge des dossiers de demande de subvention suite à l'audit menée par l'ANAH en novembre 2018 ;
- **Le développement d'une plateforme pour l'intermédiation locative**, dans le cadre du dispositif fiscal « Louer Abordable », permettant de développer une offre locative abordable plus importante dans le parc privé et de la mettre en relation avec la demande.

Afin de répondre aux objectifs et aux priorités fixées pour l'année 2018, dans la limite de l'enveloppe financière attribuée au Département au titre de l'ANAH et au titre de la prime « Habiter Mieux », il est proposé de décider d'apporter des évolutions concernant les modalités d'attribution des subventions de l'ANAH aux propriétaires.

Pour les propriétaires bailleurs, il est proposé de :

- revenir aux taux nationaux pour les travaux lourds et les travaux de sécurité et salubrité de l'habitat : 35% au lieu de 30% ;
- reconduire en 2018 les modalités d'interventions applicables aux dossiers de propriétaires bailleurs déposés pour l'attribution des aides de l'ANAH à savoir :
 - l'exclusion des transformations d'usage de locaux (locaux commerciaux, combles, grange) en dehors des périmètres des OPAH RU, du centre-ville de Sarre-Union (immeubles identifiés dans la convention de partenariat PIG) et de la Commune de

- Muttersholtz pour lesquelles des programmes et conventions pour le renforcement de l'attractivité de ces territoires en déprise sont engagés,
- permettre le conventionnement en loyer intermédiaire avec travaux uniquement sur le territoire de Sélestat (périmètre de l'OPAH RU).
 - l'obligation d'atteindre le niveau de l'étiquette énergétique :
 - « **BBC** » pour les travaux lourds, les travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé et la rénovation énergétique des **logements non occupés**, dispositions applicables sur tout le territoire départemental hors territoires prioritaires ;
 - « **D** » pour les travaux lourds, les travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé et la rénovation énergétique des **logements occupés** ;
 - « **D** » pour tous types de travaux en **logements occupés ou non occupés** sur les territoires prioritaires suivants : *le territoire communal de Sarre-Union, les territoires en opérations programmées de revitalisation du centre-bourg Schirmeck et Sélestat ainsi que le territoire de Saverne avec une opération programmée en cours de lancement (second semestre 2018).*
 - l'encouragement du conventionnement sans travaux : ce type de conventionnement encourage l'offre sociale sans peser sur les budgets de l'ANAH et du Département. Il est néanmoins proposé de prioriser les dossiers des propriétaires bailleurs sur les territoires pour lesquels il est nécessaire de développer du logement locatif privé en raison, d'une part, de l'absence d'offre locative sur le territoire et, d'autre part, de la réticence des bailleurs sociaux d'y développer des opérations de logements aidés. Aussi, les opérations seront priorisés, dans la limite de la consommation de l'enveloppe.

Les territoires prioritaires constitueront les territoires couverts par des opérations programmées (OPAH), puis les communes SRU et enfin les territoires identifiés.

Pour les propriétaires occupants, il est proposé :

- de revenir aux taux nationaux pour l'aide de l'ANAH concernant les travaux de rénovation énergétique avec un taux de subvention à 50 % au lieu de 40 % pour les très modestes et 35 % au lieu de 30 % pour les modestes avec l'atteinte d'un gain minimum de 25%. L'objectif est d'encourager les propriétaires à effectuer des travaux plus globaux et limiter le recours aux « travaux simples » ;
- de minorer les taux pour les « travaux simples », nouvelle aide de l'ANAH, afin d'encourager les propriétaires à effectuer des travaux plus globaux : taux proposé à 30 % pour les propriétaires très modestes et 15 % pour les propriétaires modestes ;
- pour les dossiers cumulant travaux de rénovation énergétique et autonomie (GIR 1 à 4), il est proposé d'augmenter le plafond de travaux de l'ANAH à 25 000 € au lieu de 20 000 €. En effet, aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si un dossier énergétique a été déposé en premier (avec plafond de travaux atteint).

L'ensemble des règles et taux **MAXIMAUX** des subventions sont applicables à compter du **1^{er} janvier 2018** sur le territoire du Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg.

La commission emploi insertion logement du 28 juin 2018 a été informée de ces propositions.

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

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, prend acte du programme d'actions 2018 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg conformément au document annexé à la présente délibération.

Strasbourg, le 29/06/18

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY