

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

**PDH- Proposition d'approbation des projets de  
conventions de programme "Action Cœur de ville"  
de la Ville de SAVERNE et de la Ville de HAGUENAU,  
ainsi que du projet de convention de programme de  
l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
de Renouvellement Urbain de la Ville de SAVERNE**

**Rapport n° CD/2018/049**

**Service Chef de file :**

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

**Service(s) associé(s) :**

**Résumé :**

Le plan « Action Cœur de Ville » est un programme national, mis en place par l'Etat et qui vise à revitaliser les centres-villes des 222 collectivités retenues autour de cinq axes : le commerce, l'habitat, le transport, le numérique et le patrimoine. Les Villes de Saverne et de Haguenau figurent parmi les 24 villes lauréates de la région.

Le présent rapport a pour objet de proposer au Conseil Départemental de décider d'approuver les termes des projets de conventions cadre à conclure pour la mise en œuvre de l'"Action cœur de ville" entre le Département, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, l'Agence Régionale de Santé, la Région et respectivement la Ville et Communauté de Communes de SAVERNE et la Ville et la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU pour la période 2018-2024.

Il propose également au Conseil Départemental de décider d'approuver les termes du projet de convention de mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2024 sur le territoire de la Ville de SAVERNE à conclure entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Communauté de Communes du Pays de SAVERNE, Procivis Alsace, Action Logement, l'Etat, et le Département. Cette OPAH RU vise la réhabilitation des logements du centre-ville, la lutte contre l'habitat indigne ainsi que la valorisation du patrimoine bâti.

Le plan « Action cœur de ville » est un programme national, mis en place par l'Etat et piloté par le ministère de la Cohésion des territoires, avec comme administration coordonnatrice le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires.

Le plan s'adresse en priorité à des villes « des pôles d'attractivité » qui se situent hors périmètres des métropoles, pour lesquelles une action de redynamisation du cœur de ville est nécessaire. Il doit permettre d'aider les Villes en difficulté à résoudre les dysfonctionnements identifiés sur le marché local de l'habitat, la vacance des commerces, la dégradation du bâti, ainsi que des problématiques liées aux transports et à la mobilité, ou encore à l'accès au numérique.

Ainsi, le gouvernement a retenu 222 villes moyennes dont 24 villes dans la Région Grand-Est dont 2 villes dans le département du Bas-Rhin, Saverne et Haguenau. **Les Communes de Saverne et de Haguenau sont donc bénéficiaires du programme « Action Cœur de Ville ».**

Le plan à déployer vise à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres ville et, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville.

Une enveloppe de 5 milliards d'euros est mobilisée sur le projet sur 5 an, dont 1 Md € mobilisé par la Caisse des Dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), et 0,8 Md€ autres financeurs.

Il s'inscrit également dans un objectif de simplification des procédures en permettant d'accélérer la réalisation des projets, en mutualisant certains outils règlementaires au sein du programme, notamment via le périmètre d'Opération de Requalification des Territoires (ORT).

### **1. Proposition d'approbation des projets de conventions cadre du Plan « Action Cœur de Ville » des Villes de Saverne et de Haguenau**

Depuis plusieurs années, les Villes de Saverne et Haguenau ont engagé des actions en matière de restructuration urbaine, de développement économique, d'animation, d'habitat avec des interventions spécifiques. Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par ces collectivités pour surmonter les difficultés liées à la perte de vitalité des centres de leurs villes moyennes.

Le déploiement sur leurs territoires du plan « Action Cœur de ville » doit permettre le développement d'une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués dans cette démarche sur les problématiques liées à l'attractivité résidentielle des centralités urbaines identifiées :

- Habitat fortement dégradé au centre-ville avec une forte vacance
- Offre commerciale, de services et d'équipements publics fragiles en centre-ville,
- Des fragilités sociales.

Ainsi, les objectifs du plan « Action Cœur de Ville » des 2 Communes se structurent autour de 5 axes :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'appui aux projets de ces deux Communes repose sur des financements apportés par les partenaires : la Caisse des dépôts en fonds propres, Action Logement et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Ces financements porteront sur :

- l'ingénierie des projets : notamment, à travers le soutien par l'ANAH, des postes de direction dédiés aux projets (50% du coût) et le cofinancement des dépenses d'études, d'expertises et d'animation ;
- les projets grâce à la dotation de soutien à l'investissement local et un élargissement du prêt renouvellement urbain par la CDC ;
- l'innovation : notamment par l'organisation d'un concours international « réinventer les cœurs de ville », du soutien au développement des démarches d'innovation SMART et la labellisation Eco-Quartier.
- la rénovation et la mise aux normes des logements

D'autres ressources pourront venir compléter ces enveloppes de crédits.

Pour élaborer le projet de plan d'intervention, des comités de pilotages se sont réunis le 29 mai 2018 et le 1<sup>er</sup> juin 2018 respectivement à Saverne et à Haguenau. Ils ont permis :

- d'échanger sur le diagnostic, de présenter l'ensemble des études qui ont été menées au cours des dernières années et d'établir une liste d'étude à suivre pour alimenter l'élaboration du plan d'action stratégique ;
- d'identifier les actions pouvant être lancées rapidement :
  - o Pour Haguenau : la création d'une résidence de logement étudiant, la restructuration du parc aquatique Nautiland, la création d'un espace Gares et Services, la création d'un Espace Sport et Bien être en plein air en centre-ville et le financement d'un poste de chef de projet Cœur de Ville ;
  - o Pour Saverne : le financement d'un poste de chargé de mission OPAH RU, le financement d'un poste de manager de Centre-Ville, la mise en place d'un jalonnement, la création d'une aire de jeux aquatiques, la reprise en régie de l'aire de camping-cars, la création d'une zone de rencontre végétalisée, la bibliothèque 3<sup>ème</sup> lieu, l'investissement au port de plaisance avec l'installation du WIFI et les travaux de l'auberge de jeunesse.

Ces projets figurent dans les projets de conventions-cadres à conclure pour une durée de six ans et demi maximum, à savoir jusqu'en 2024. Ce délai comprend une phase d'initialisation de dix-huit mois maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

Il est proposé au Conseil Départemental de décider d'approuver les termes des projets des conventions cadre à conclure entre le Département, les Communes de Haguenau et Saverne, l'Etat, la Caisse des Dépôts, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, et Action Logement, joint en annexe du présent rapport et d'approuver la mise en place de ce partenariat qui prévoit pour le Département :

- Un appui aux 2 Villes dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental d'accessibilité des services publics (SDASP) ;
- Un soutien financier pour les projets qui répondraient aux 7 objectifs territoriaux des contrats départementaux et qui feraient l'objet d'une validation ultérieure dans ce cadre ;

- Un soutien financier au titre de sa politique départementale de l'habitat adoptée lors de la réunion du 26 mars 2018 (CD/2018/008) au titre de laquelle il pourrait s'impliquer autour des 4 axes stratégiques retenus et plus particulièrement l'axe de soutien à l'attractivité des centres pour dynamiser les territoires et encourager l'innovation. Plus particulièrement sur le territoire de la Ville de Haguenau, le Département est impliqué dans l'élaboration d'un Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA) visant à territorialiser l'action.
- Une implication à travers l'attribution des crédits délégués de l'Etat et de l'ANAH pour les aides à la pierre.

Il est proposé que le Département participe au financement des projets uniquement si ces projets respectent les procédures budgétaires. Aussi, aucun engagement financier n'est proposé à ce stade.

## **2. Proposition de mise en place d'un partenariat avec la Communauté de communes du pays de Saverne pour la mise en œuvre d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine (OPAH RU) sur le territoire de Saverne qui s'articule avec le Plan Action Cœur de Ville**

Le programme Action Cœur de Ville vient appuyer une réflexion engagée en 2017 pour la réhabilitation du centre-ville portant notamment sur les actions à engager pour l'habitat, fortement dégradé. Dans ce cadre, une étude pré-opérationnelle confiée aux bureaux d'études URBAM Conseil et URBITAT a conclu à la nécessité de mettre en place une OPAH-RU dans le centre ancien de Saverne.

La Ville de Saverne et la Communauté de Communes du Pays de Saverne souhaitent s'engager dans la mise en œuvre d'une OPAH Renouvellement Urbain selon le projet de convention, annexé en pièce jointe, et soumis à l'approbation du Département. Cette OPAH RU concourt au projet global d'attractivité du centre-ville et illustre concrètement la dynamique de redynamisation souhaitée par le Plan « Action Cœur de Ville ». Les objectifs de la convention sont mis en cohérence avec les ambitions du Plan « Action cœur de ville » et sont intégrés dans la convention cadre.

Par la convention de délégation de compétence du 30 janvier 2006 conclue 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), l'Etat a confié au Département du Bas-Rhin pour une durée de six ans la gestion des aides en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Cette délégation de compétence a été renouvelée deux fois pour la période 2012-2017 et pour la période 2018-2023 (CD/2018/009). Le Département du Bas-Rhin est donc compétent pour décider de la création, des modifications et du renouvellement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur le territoire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le projet de convention d'OPAH RU prévoit la réhabilitation sur 5 ans de 130 logements :

- 75 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH dont 50 logements vacants ;
- 25 logements réhabilités avec les aides de l'ANAH par leurs propriétaires à destination de résidence principale dont 50 logements vacants ;
- 30 logements vacants sans mobilisation des aides de l'ANAH.

Pour encourager la réhabilitation auprès de ces propriétaires, la Ville et la Communauté de Communes de Saverne ont prévu la mise en place d'un soutien financier pour les travaux.

Ce soutien permettrait la mobilisation des aides du Département au titre des aides de l'ANAH et de sa politique volontariste sur ces mêmes projets. Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération par le Département au titre des aides de l'ANAH s'élèverait 1,8 M € (dont les aides aux travaux et l'ingénierie) et à 250 000 € HT au titre de ses aides propres pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération. Pour les propriétaires occupants, les subventions pourraient faire l'objet d'avances attribuées par Procivis Alsace.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Pays de Saverne propose d'assurer en régie le suivi animation de cette opération avec le recrutement d'un chargé de mission OPAH RU dédié. Le Département, en tant que délégataire des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat participerait au financement de la mission de suivi-animation à hauteur de 50% au titre de l'ANAH, soit une participation de 35 000 € par an sur la durée de la convention (participation maximale fixée par l'Anah à 125 000 €). La Communauté de communes du pays de Saverne financera les 50 % restant du coût de la mission de suivi animation.

Ces incidences financières ont été validées dans le cadre du programme pluriannuel d'investissement. Des autorisations de programmes seront mises en place chaque année pour permettre le financement de ce dispositif.

Il est proposé à l'Assemblée départementale de décider d'approuver les termes du projet de convention à conclure entre le Département, la Ville de Saverne, la Communauté de communes du Pays de Saverne, l'Etat, Action Logement, Procivis Alsace et la Caisse des Dépôts, joint en annexe du présent rapport.

Le présent dispositif se fonde sur l'article 1er de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que sur les articles L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales et L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue avec M. le Préfet pour la période 2018-2013.

Les Commissions Territoriales Nord et Ouest qui se sont réunies le 4 octobre 2018 ont émis un avis favorable à ces projets de conventions.

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

*Après en avoir délibéré, le Conseil départemental décide :*

*- d'approuver les termes du projet de convention cadre pluriannuelle de programme Action Cœur de Ville de Saverne 2018-2024, joint à la présente délibération, à conclure avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, l'Agence Régional de Santé, la Région Grand Est, la Ville de Saverne, la communauté de Communes de du Pays de Saverne et le Département ;*

*- d'approuver les termes du projet de convention de programme de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2024 sur le territoire de la Ville de Saverne, joint à la présente délibération, à conclure avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Communauté de*

*Communes du Pays de Saverne, Procivis Alsace, Action Logement, Procivis Alsace, l'Etat, et le Département ;*

*- d'approuver les termes du projet de convention cadre pluriannuelle de programme Action Cœur de Ville de Haguenau 2018-2024, joint en annexe à la présente délibération, à conclure avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, l'Agence Régional de Santé, la Région Grand Est, la Ville de SAVERNE, la Communauté de Communes de SAVERNE et le Département ;*

*- de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver les projets d'avenants à intervenir pour ces 3 conventions.*

*Les conventions sont annexées à la présente délibération.*

*Elle autorise, par ailleurs, le président du Conseil Départemental à signer ces conventions.*

Strasbourg, le 10/10/18

Le Président,



Frédéric BIERRY