

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

**730 - Soutien à la construction et à la
rénovation de logements - Propositions
financières - Budget primitif 2019**

Rapport n° CD/2018/124

Service Chef de file :

L5 - Habitat et logement

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Au titre de politiques de l'aménagement et de l'habitat consolidées, le Département s'engage en faveur de l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants. Une de ses priorités majeure réside dans la production et la réhabilitation des logements dans le parc privé, au titre de la délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et dans le parc public, au titre de la délégation de l'Etat sur les agréments HLM, en complément des aides départementales pour répondre aux 4 axes prioritaires définis :

- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter
- Encourager un habitat de meilleure qualité, et plus performant énergétiquement
- Construire la Maison alsacienne du XXIème siècle
- Soutenir l'attractivité des centres, pour dynamiser les territoires et encourager l'innovation

Il est proposé au Conseil Départemental de décider de l'inscription de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 13,84 M€ pour un montant total de crédits de paiement 2019 s'élevant à 13 634 211,55 €.

Ces crédits seraient réservés à la mise en œuvre de la délégation de compétence des aides à la pierre (parc HLM et Agence Nationale de l'Habitat) et à la politique volontariste du Département en vue du soutien aux 4 axes stratégiques de la politique départementale.

Sur le fondement de la loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 et en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le Département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg. Le Conseil Départemental a décidé le 26 mars 2018 de renouveler cette délégation pour la période 2018-2023 (CD/2018/009).

Cette convention de délégation constitue un outil de pilotage de la production de logements et s'appuie à la fois sur le Plan Départemental de l'Habitat 2018-2023 et sur la politique départementale de l'habitat adoptés par le Conseil Départemental le 26 mars 2018 (CD/2018/008).

Un effet levier est ainsi recherché pour engager la production et la réhabilitation des logements dans le parc privé, au titre de la délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat

(ANAH) et dans le parc public, au titre de la délégation de l'Etat sur les agréments HLM, en complément des aides départementale pour répondre aux 4 axes prioritaires définis :

- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter
- Encourager un habitat de meilleure qualité, et plus performant énergétiquement
- Construire la Maison alsacienne du XXIème siècle
- Soutenir l'attractivité des centres, pour dynamiser les territoires et encourager l'innovation

Le présent rapport retrace les différents modes d'actions relatifs aux aides à la pierre, conformément aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de la politique départementale de l'habitat.

Récapitulatif des montants proposés en dépenses par mode d'action :

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif voté 2018	Projet Budget Primitif 2019
D	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	5 262 973,55	4 791 247,83
D	73020	I	Participation au coût foncier des projets de logements sociaux	500 000,00	140 000,00
D	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	7 871 238,00	8 855 146,19
			TOTAL	13 634 211,55	13 786 394,02

Récapitulatif des montants proposés en recettes par mode d'action :

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif voté 2018	Projet Budget Primitif 2019
R	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	700 000,00	500 000,00
R	73030	F	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	20 000,00	33 220,00
R	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	6 700 000,00	6 980 000,00
			TOTAL	7 420 000,00	7 513 220,00

73010 – Délégation des aides à la pierre pour le logement social

Autorisation de programme 2019 : 3 000 000,00 € €

Crédit de paiement B.P. 2018 : 4 791 247,83 €€

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et sur son budget propre, le Département conduit une politique de soutien à la création de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire départemental.

Une nouvelle convention de délégation a été conclue avec l'Etat pour la période 2018-2023. Les crédits inscrits pour ce mode d'action concernent la réalisation de logements sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg sur la base d'un objectif de 500 logements sociaux financés ou agréés par an. Les logements sont financés principalement en prêts locatifs aidés d'intégration et en prêts locatifs à usage social et sont créés soit en construction neuve, soit en acquisition-amélioration.

Il s'agit également de contribuer à la production de logements sur le territoire de l'Eurométropole dans le cadre des appels à projets pour la réalisation de résidences seniors, juniors et en faveur des personnes en situation de handicap (opérations labellisées en 2013 et 2014) et la reconstitution de l'offre nouvelle en remplacement des logements démolis dans le cadre des conventions de renouvellement urbain pour les quartiers du Neuhof, de

la Meinau et de HautePierre à Strasbourg, ainsi que pour le quartier des Hironnelles à Lingolsheim.

Ce soutien à la production de logements sociaux devrait permettre au Département d'atteindre ses objectifs de production sur le territoire hors Eurométropole et d'accompagner la mise en œuvre du Plan Départemental de l'habitat (PDH) sur tout le territoire bas-rhinois.

Par ailleurs, en réponse à la nouvelle politique départementale de l'habitat, une attention particulière sera portée à la performance énergétique du parc social. Le Département aura ainsi un regard sur la performance énergétique du parc nouvellement créé à travers la délégation de compétence et il contribuera financièrement aux opérations de réhabilitation, dans le cadre de la nouvelle convention tripartite conclue avec la Caisse des Dépôts et Consignations l'AREAL en 2018. Il encouragera en outre les bailleurs à réhabiliter leurs logements en tenant compte, lorsque c'est nécessaire, de la valeur patrimoniale du bien, visant un objectif de réhabilitation de 200 logements annuels,

L'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et au handicap et la valorisation patrimoniale des immeubles répondant aux critères de la démarche « maison alsacienne » sera également soutenue par des crédits volontaristes du Département.

A ce titre, une nouvelle autorisation de programme de 3 M€ serait créée en 2019 visant à engager les subventions déléguées de l'Etat et les aides propres du Département pour des projets nouvellement créés. Cette autorisation de programme permettra également de soutenir les projets répondant aux objectifs stratégiques de la nouvelle politique départementale de l'habitat.

Les crédits de paiement affectés à ces programmes s'élèveraient à 4 791 247,83 € au BP 2019. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2018 ainsi que les opérations antérieures. En effet, une opération de construction est généralement soldée en 6 à 7 ans.

Une recette déléguée de l'Etat de 500 000 € est proposé au Budget 2019.

73020 – Participation au coût foncier des projets de logements sociaux

Autorisation de programme 2019 : 135 000 €

Crédit de paiement B.P. 2019 : 140 000 €

Le territoire bas-rhinois est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé. Le PDH 2018-2023, confirment l'enjeu de faire émerger une offre foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique.

Depuis 2010, 17 opérations ont été pré-labellisées ou labellisées au dispositif Quartier Plus 67 afin de permettre la constitution d'une offre foncière abordable pour les opérateurs HLM avec des terrains aménagés à un prix identifié dès l'origine.

Par ailleurs, la stratégie habitat 2018-2023 prévoit le soutien des opérations mixtes d'habitat de qualité en extension urbaine et sur les territoires attractifs par le déploiement du nouveau dispositif Quartier+67 Smart (CD/2018/008). Les futures collectivités candidates, répondant à un cahier des charges à proposer à la validation d'une prochaine

commission permanente, pourront prétendre à des crédits d'études, dans la limite de 10 projets pour la période 2018-2021. La participation du Département aux projets développés pourrait s'inscrire dans les contrats départementaux.

A ce titre, il est proposé de créer une nouvelle autorisation de programme de 135 000 M€ en 2019 pour accompagner les nouveaux projets. Les crédits de paiement affectés aux projets de Quartier+67 et Quartier+Smart s'élèveraient à 140 000 € au BP 2019 correspondant au versement des subventions pour les études et les premières cessions des charges foncières pour les projets antérieurs à 2017.

73030 – Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH

Autorisation de programme 2018 : 10 750 000 €

Crédit de paiement B.P. 2018 : 8 855 146,19 €

Le Département soutient la rénovation des logements des propriétaires occupants et des bailleurs qui conventionnent leur logement, en complément des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Cette action concerne à la fois des crédits délégués de l'ANAH et la politique volontariste du Département. En effet, en application de la convention de gestion des aides de l'ANAH pour la période 2018-2023, le Département gère en régie les dossiers de l'ANAH.

Conformément à la politique de l'ANAH et en conformité avec les orientations retenues dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre, il s'agit pour 2019 d'intervenir sur les 4 programmes prioritaires ciblés par le Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 octobre 2019 :

- « Habiter Mieux » visant la réhabilitation énergétique des logements du parc privé : pour le Département : ce programme est mis en œuvre à travers les Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 territorialisés (CD/2016/081) et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Sélestat, Saverne et de Schirmeck-Barembach-La Broque-Rothau ;
- « Initiative Copropriété » visant à prévenir et traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté : pour le Département, ce programme est mis en œuvre à travers le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC 67) (CD/2015/75) ;
- « Cœur de Ville » visant à accompagner la redynamisation des centres-villes des projets sélectionnés : Pour le Bas-Rhin, les Villes de Haguenau et Saverne bénéficient de ce programme bénéficiant de ce programme dont les actions sont formalisés dans le cadre d'une convention adoptée par le Conseil Départemental lors de sa réunion du 22 octobre 2018 (CD/2018/049) ;
- « Logement d'abord » visant à la mise en œuvre du dispositif louer abordable : cela consiste pour le Département à la mise en place d'une plateforme d'intermédiation locative permettant de proposer aux bailleurs privés une mise en location sécurisée.

Ces 4 programmes s'inscrivent dans la poursuite des actions déjà engagées et font écho à la politique départementale de l'habitat. Ils se traduisent par des aides à la rénovation mobilisés par les propriétaires et les copropriétés.

Le Département s'attachera en sus, pour répondre pleinement aux autres objectifs de sa politique, à poursuivre son soutien à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, au titre des aides volontaristes et des crédits délégués de l'ANAH.

Enfin, en 2019, le dispositif « Maison Alsacienne » fera l'objet d'un déploiement en partenariat avec les collectivités locales et permettra le soutien aux travaux de valorisation des patrimoines anciens. L'objectif visé est la réhabilitation de 200 logements par an.

A ce titre, une nouvelle autorisation de programme de 10,705 M€ serait créée en 2019 visant à engager les subventions déléguées de l'ANAH et les aides propres du Département pour de nouveaux projets de réhabilitation.

Les crédits de paiement affectés à ce mode d'action s'élèveraient à 8 855 146,19 € en 2019. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2019 ainsi que sur les opérations engagées antérieurement.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, un montant de recettes de 6,98 M€ est inscrit au budget 2019. Par ailleurs, une recette de 33 220 € contribue à la mise en œuvre du Warm Front 67, fonds social pour les travaux de maîtrise de l'énergie, alimenté par le Département et les collectivités.

La Commission Emploi, insertion, logement a émis un avis favorable à ces propositions le 26 novembre 2018.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental approuve les propositions d'inscriptions budgétaires pour 2019 de l'axe d'intervention 730 - Soutien à la construction et à la rénovation de logements.

Strasbourg, le 30/11/18

Le Président,



Frédéric BIERRY