

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

**Proposition d'actualisation de la stratégie
départementale de l'habitat, proposition de création
du dispositif de "sauvegarde et de valorisation
de l'habitat patrimonial" et d'approbation d'un
projet de convention-cadre à conclure dans ce cadre**

Rapport n° CD/2018/129

Service Chef de file :

L5 - Habitat et logement

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer au Conseil Départemental de préciser les modalités de mise en œuvre de l'axe "construire la Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle" de la stratégie départementale de l'habitat adoptée le 26 mars 2018 (CD/2018/008) . Dans ce cadre, il est proposé d'actualiser le dispositif de soutien financier du Département, de fixer les règles du partenariat avec les collectivités locales, d'approuver les modalités de mise en œuvre d'un nouveau dispositif de "sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial" et d'approuver les termes du projet de convention-cadre à conclure avec le CAUE et le SYCOPARC.

La stratégie départementale de l'habitat 2018-2023, adoptée par délibération du Conseil Départemental du 26 mars 2018 (CD/2018/008) est structurée autour de 4 axes stratégiques, dont l'axe stratégique intitulé « Construire la Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle pour préserver et innover ».

Cet axe nécessite des précisions pour permettre la mise en œuvre, dès janvier 2019, **du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial et l'actualisation des modalités financières.**

**1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE, DÉFINITION DE L'AXE STRATEGIQUE :
« CONSTRUIRE LA MAISON ALSACIENNE DU 21^{ÈME} SIÈCLE »**

Le diagnostic du PDH (plan départemental de l'habitat) montre la nécessité de travailler la complémentarité entre construction neuve et remobilisation des logements vacants. Cela est d'autant plus vrai sur les territoires détendus où l'ancien est délaissé pour une installation dans le lotissement périphérique : ce sont ainsi 300 maisons alsaciennes qui disparaissent tous les ans.

Pourtant, le bâti ancien fait l'identité du village et du paysage. Sa rénovation participe en outre à une activité économique non délocalisable et elle mobilise des savoir-faire spécifiques. Il permet de garantir une mixité sociale et générationnelle tout en luttant contre l'étalement urbain.

Ainsi, le Département s'est positionné pour enrayer les démolitions et favoriser les réhabilitations respectueuses du bâti traditionnel existant. Une recherche de solutions résidentielles innovantes pour remobiliser le patrimoine sur le marché immobilier (usufruit social, viager à l'envers, démembrement du droit de propriété) est également engagée.

Enfin, en appui de la stratégie culturelle et touristique, le Département a engagé une réflexion avec les acteurs de la construction et ses partenaires institutionnels pour introduire la Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle dans la construction neuve. L'objectif est de concevoir une maison mieux insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel sans néanmoins tomber dans le passéisme.

Cet axe stratégique se définit autour de 3 objectifs :

- mettre en œuvre un processus de réhabilitation respectueux du bâti traditionnel, permettant d'offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leur besoins ;
- développer des solutions résidentielles permettant de remobiliser le patrimoine traditionnel sur le marché immobilier ;
- engager une réflexion pour la construction neuve afin de concevoir une maison insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel.

Les crédits seront affectés chaque année en fonction des objectifs.

2. PROPOSITION DE MISE À JOUR DU DISPOSITIF DE SAUVEGARDE ET DE VALORISATION DE L'HABITAT PATRIMONIAL (OBJECTIF N°1 - FICHE ACTION 4.1.1 – MISE À JOUR)

Il convient de mettre en place des moyens pour conserver le patrimoine immobilier des particuliers et des collectivités qui confère au territoire bas-rhinois une grande attractivité touristique.

Le Département a déjà engagé par le passé un dispositif de valorisation du patrimoine bâti d'avant 1900. La plus-value du dispositif résidait dans la pédagogie apportée aux propriétaires par les architectes-conseils du SYCOPARC et du CAUE, et dans le relais effectué par les 78 Communes et 12 Communautés de communes.

Néanmoins, ce dispositif s'est révélé au final peu concluant : peu de dossiers ont été engagés du fait de la faiblesse du montant des aides et de leur soumission à un plafond de ressource.

La réhabilitation du bâti ancien relève pourtant d'un enjeu fort à deux niveaux :

- préserver les caractéristiques patrimoniales des bâtiments ;
- améliorer la performance énergétique de ces logements dont la réhabilitation peut se révéler plus difficile en raison du surcoût lié à la mise en œuvre de matériaux plus naturels (respirant) et des mises en œuvre plus lourdes (isolation par l'intérieur notamment).

L'Exécutif départemental souhaite que le Département consolide son intervention par le biais d'un accompagnement spécifique pour la sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial, **en poursuivant et en renforçant son accompagnement technique et financier, pour préserver les caractéristiques patrimoniales des habitations, et pour améliorer la performance énergétique des logements.**

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de décider de mettre en place un dispositif d'aide départementale, dénommé « **dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial** », qui serait co-porté par le CAUE et le SYCOPARC, selon le territoire d'action concerné, et d'approuver les termes du projet de la convention cadre à conclure, joint en annexe du présent rapport.

Cette proposition de dispositif vise à soutenir les travaux de sauvegarde et de valorisation, uniquement pour les résidences principales pour un propriétaire occupant ou locataire, effectués sur les immeubles d'avant 1948, sur la base de l'analyse formulée par l'architecte-conseil du CAUE ou du SYCOPARC, et, engagés par un propriétaire privé, un bailleur social, une Commune, un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou une association.

Cette aide serait conditionnée à l'accompagnement systématique et obligatoire du propriétaire par un architecte-conseil du SYCOPARC ou du CAUE, selon le territoire d'action concerné, pour s'assurer du respect des procédés de mise en œuvre et du choix des matériaux.

⇒ Proposition d'engagement du CAUE et du SYCOPARC au titre du projet de convention cadre :

Dans le cadre de ce dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, le CAUE et le SYCOPARC s'engageraient au titre de leurs compétences à :

- mettre en œuvre et à mobiliser les moyens propres à permettre la poursuite en commun des objectifs de la politique volontariste de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial ;
- accompagner les demandeurs à la fois par du conseil qui sera apporté dans le cadre du projet de sauvegarde et valorisation souhaité, incluant ou non des travaux d'amélioration énergétique ;
- sensibiliser les demandeurs à l'intérêt des travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique de leur logement ;
- apporter leur concours aux demandeurs pour la constitution et le suivi des dossiers de demande de subvention jusqu'à leur solde ;
- utiliser le e-service qui sera proposé par le Département pour l'instruction et le suivi des demandes de subvention (prévu en mars 2019) ;
- s'assurer que les travaux envisagés, ainsi que les devis des entreprises sont en adéquation avec leur conseil et les enjeux patrimoniaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat traditionnel du Bas-Rhin ;
- participer au Comité de pilotage du dispositif après vérification des dossiers ;
- vérifier que les travaux réalisés sont conformes aux prescriptions et aux devis, avant versement des subventions.

Le CAUE et le SYCOPARC ne pourraient en aucun cas réaliser la maîtrise d'œuvre des projets faisant l'objet d'une demande de subvention auprès du Département.

Grâce à leur connaissance du terrain, le CAUE et le SYCOPARC devront être en mesure d'alerter les collectivités concernées et d'étudier avec les interlocuteurs concernés les diverses solutions envisageables pour le règlement des situations particulières et des éventuels points de blocage.

Le CAUE et le SYCOPARC auraient à charge d'établir un suivi des états d'avancements trimestriels et annuels permettant au Département, aux Communes et aux Communautés de communes de dresser des évaluations sur les effets des dispositifs mis en œuvre, les difficultés rencontrées et de proposer les mesures de correction.

Ces prestations se feraient à coût constant pour le CAUE et le SYCOPARC et sont incluses dans les conventions de partenariat annexées au rapport du budget primitif 2019.

Il est proposé au Conseil Départemental d'approuver les termes du projet de convention-cadre de partenariat au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, précisant que le CAUE et le SYCOPARC participent, en plus du conseil, aux actions d'animation et d'information en direction des propriétaires particuliers, des bailleurs, des associations intervenant dans des politiques portées par le Département, des Communes, des Communautés de communes et d'Agglomération, pour obtenir une mobilisation qui soit à la hauteur des objectifs du Département (200 maisons/an : objectifs fixés dans le plan d'action opérationnel déterminant les outils de la stratégie habitat approuvée le 26 mars 2018 – CD/2018/008) et de nature à générer une dynamique durable de revalorisation de l'habitat.

➤ Proposition de participation des Communes, des Communautés de communes et d'Agglomération au dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial :

L'aide départementale serait également conditionnée à l'existence d'un partenariat avec une Commune ou une Communauté de communes ou d'Agglomération adhérant au dispositif, et qui s'engagerait à :

- partager les dispositions précisées dans le projet de convention-cadre à conclure entre le CAUE, le SYCOPARC et le Département ;
- abonder les aides du Département pour les propriétaires réalisant des travaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial dans leur Commune ou Communauté de communes.

La participation financière des Communes, des Communauté de communes ou d'Agglomération serait basée sur les taux modulés communaux définis annuellement.

La collectivité Eurométropole ne bénéficiant pas d'un taux modulé ne serait pas elle-même éligible au dispositif, mais ses Communes, à titre individuel, pourraient en bénéficier.

La fourchette d'application du taux modulé proposé au Conseil Départemental serait comprise entre 1 000 € et 5 000 €.

Un tableau récapitulatif des participations financières au regard des taux modulés actuels est joint en annexe du présent rapport. Il est proposé au Conseil Départemental de décider d'approuver les participations financières, en fonction des taux modulés communaux et intercommunaux en vigueur le jour de l'enregistrement complet du dossier.

Toutes les Communes, Communautés de communes ou d'agglomération bénéficiant d'un taux modulé qui souhaitent adhérer au dispositif devront adopter la convention-cadre en assemblée délibérante et transmettre le délibéré correspondant au Département pour enregistrement de la participation de la collectivité au dispositif.

Il est proposé au Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver la liste des délibérés des Communes et Communautés de communes et d'agglomération adhérentes de la convention-cadre au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial.

➤ Proposition de financement des travaux du Département :

L'objectif de cette proposition de financement des travaux de valorisation est d'inciter et d'accompagner de façon plus importante les propriétaires de maisons alsaciennes qui souhaitent engager des travaux importants de restructuration de leur bâti, dans une démarche globale de valorisation et de recherche d'amélioration de l'habitat, au-delà des seuls travaux d'embellissement qui ne relèveront du dispositif que dans le cadre de travaux allant au-delà de la mise en peinture.

Le projet de dispositif prévoit une structuration du calcul des subventions selon la nature des travaux (structure, clos-couvert, finition ou encore rénovation globale ou partielle) pour encourager les propriétaires à réaliser des travaux plus importants et structurants sur leur patrimoine.

Il est proposé que l'aide départementale puisse atteindre 10 000€ maximum par logement, pour les propriétaires privés, les bailleurs sociaux, les Communes, les EPCI ou les associations conformément à la délibération du 26 mars 2018. Elle se répartirait comme suit :

1/ Pour la part sauvegarde et valorisation de l'habitat patrimonial le montant de l'aide départementale serait déterminé, dans la limite du plafond de 5 000 €, selon les critères suivants :

- travaux structurants (gros œuvre en pan de bois et/ou pierres, briques ; maçonnerie en pierre (grès, calcaire, terre cuite, etc.) ; charpente de toit) : 30% du montant hors taxes des travaux,
- travaux de clos couvert (couverture, réfection de la toiture ; remplissage pan de bois d'origine (traditionnel ou isolant biosourcé), remplacement des ouvrants (fenêtres, portes, volets, etc.)) : 20% du montant hors taxes des travaux,
- travaux de finition (restauration d'éléments en pierres de taille (escaliers, modénatures : encadrement, soubassement, etc.) ; corps d'enduit avec sa finition (base minérale ou équivalent) ; peinture des détails (colombage, volets, fenêtres, etc.)) : 10% du montant hors taxes des travaux,

Il convient de préciser que les travaux uniquement de mise en peinture ne seraient pas subventionnés.

2/ Pour les travaux d'amélioration thermique, couplés aux travaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, les travaux éligibles seraient l'isolation des parois verticales, des rampants, des planchers combles ou des planchers-bas, la mise en œuvre d'une VMC double flux uniquement ou de menuiseries avec une performance thermique au-delà de la réglementation en vigueur.

Une aide départementale complémentaire serait fixée, dans la limite du plafond de 5 000 €, selon les critères suivants :

- travaux de rénovation globale : 25% du montant hors taxes des travaux,
- travaux de rénovation partielle : 15% du montant hors taxes des travaux,

En cas d'octroi de l'aide à l'amélioration énergétique du logement, l'enregistrement des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) générés par le projet seraient soumis à un droit d'exclusivité du Département, sauf dans le cas des projets bénéficiant d'un financement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ou de logements conventionnés. Au même titre que pour son patrimoine propre, le Département peut valoriser les améliorations énergétiques auxquelles il contribue financièrement.

Cette aide départementale serait cumulable avec les aides de l'ANAH, au titre du Programme d'Intérêt Général (PIG) ou d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ou les autres dispositifs d'aides portés par le Département.

⇒ Proposition de cadre de la politique volontariste :

Pour assurer le déploiement, le pilotage et le suivi du dispositif, il est proposé au Conseil Départemental la création d'une gouvernance interne, dénommée Comité de pilotage du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, composée d'un élu référent au tourisme, d'un élu référent à l'habitat, d'un représentant du CAUE et du SYCOPARC. Des représentants des Communes ou des Communautés de communes ou d'Agglomération concernées pourront être associés dans les cas particuliers définis ci-après.

Ce suivi devrait permettre au Comité de pilotage du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial de mesurer le respect ou non des objectifs quantitatifs et qualitatifs du dispositif et de proposer des évolutions, le cas échéant.

Le Comité de pilotage pourra, en plus de sa participation au déploiement, au pilotage et au suivi du dispositif, formuler des avis et proposer l'octroi de la subvention de 10 000€ maximum par logement, ainsi que l'accompagnement du CAUE ou du SYCOPARC pour certains projets sous conditions et à titre expérimental dans les cas particuliers suivants :

1/ dans le cas d'un projet résultant du changement d'usage d'un immeuble, pour exemple, le cas d'une grange transformée en logement.

Dans le cadre d'une démarche de protection du patrimoine dans son ensemble, la transformation de patrimoine ancien à ce titre peut avoir plusieurs avantages :

- la protection d'une forme urbaine propre au village ;
- la création d'habitat au centre des villages plutôt qu'en périphérique (lutter contre l'étalement urbain) ;
- la participation à la redynamisation des centres-bourgs.

2/ dans le cas de projets d'auto-réhabilitation de l'habitat (cf. préconisations du PDH), le demandeur devra joindre son projet d'auto-réhabilitation et préciser le cadre d'accompagnement (tutorat) qui devra être réalisé par une entreprise qualifiée, une association, un architecte spécialisé, etc. (ex. Compagnons Bâisseurs, alter alsace énergie, etc.)

3/ dans le cas d'un risque de détérioration ou de dégradation majeur de l'habitat existant, où des travaux auraient été engagés par un demandeur en urgence, avec un suivi de l'architecte-conseil et une réalisation des travaux conformément aux prescriptions du CAUE ou du SYCOPARC.

Il est proposé au Conseil Départemental le déploiement du dispositif accessible uniquement en e-service. La dématérialisation du processus de demande d'aides permettra également la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation du dispositif.

Il est proposé au Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour réviser si nécessaire le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial au regard des éléments de suivis et d'évaluation mis en place, pour approuver tout avenant à la convention cadre, et pour la mise en œuvre du dispositif, sur la base des propositions qui seraient formulées par le Comité de pilotage du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial.

➤ Proposition d'information auprès des Maires pour adhésion au partenariat

Il est proposé qu'une communication unique et couvrant l'ensemble du territoire soit réalisée début 2019 : information directe à l'ensemble des Maires et Présidents d'Intercommunalités, et utilisations des réseaux : association des maires, flash info, réseaux des Directeurs Généraux des Services des collectivités et territoires. Ce mode communication pourrait être couplé avec une communication à destination du grand public via les salons par exemple, la presse, les points info énergie...

La Commission emploi, insertion, logement a émis un avis favorable à cette proposition le 26 novembre 2018.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide :

Pour la Stratégie Habitat, concernant l'axe "construire la Maison alsacienne du 21ème siècle" :

- d'approuver les termes du projet de modalités de gestion du dispositif sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial, dont le déploiement accessible uniquement en e-service, joint en annexe à la présente délibération ;

- de réviser, selon les modalités ci-dessous, le dispositif "réhabilitation de la Maison alsacienne respectueuse du bâti" adopté par délibération n° CD/2018/008 du Conseil Départemental du 26 mars 2018 :

* d'intituler le dispositif modifié de soutien départemental : "dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial",

* de fixer le périmètre de mise en œuvre du dispositif aux seules Communes et/ou Communautés de communes et d'Agglomération bénéficiant d'un taux modulé et ayant adoptées la convention cadre de partenariat relative au dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial,

* de fixer le taux de participation financière des Communes et/ou des Communautés de communes et d'Agglomération en fonction du taux modulé en vigueur le jour de l'enregistrement du dossier complet, selon la formule de calcul indiquée dans la convention cadre,

* de soutenir les travaux de réhabilitation engagés sur les immeubles d'avant 1948 par un propriétaire privé, un bailleur social, une Commune, un EPCI ou une association intervenant dans des politiques portées par le Département, et destinés à des habitations principales (propriétaire occupant ou locataire),

* de déterminer le montant de l'aide pour la sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial dans la limite du plafond de 5 000 € selon les critères suivants :

o travaux structurants (gros œuvre en pan de bois et/ou pierres, briques ; maçonnerie en pierre (grès, calcaire, terre cuite, etc.) ; charpente de toit) : 30% du montant hors taxes des travaux,

o travaux de clos couvert (couverture, réfection de la toiture ; remplissage pan de bois d'origine (traditionnel ou isolant biosourcé), remplacement des ouvrants (fenêtres, portes, volets, etc.)) : 20% du montant hors taxes des travaux,

o travaux de finition (restauration d'éléments en pierres de taille (escaliers, modénatures : encadrement, soubassement, etc.) ; corps d'enduit avec sa finition (base minérale ou équivalent) ; peinture des détails (colombage, volets, fenêtres, etc.)) : 10% du montant hors taxes des travaux,

o exclure les travaux uniquement de peinture du dispositif,

* de fixer une aide complémentaire pour les travaux d'amélioration thermique, à savoir l'isolation des parois verticales, des rampants, des planchers combles ou des planchers-bas, la mise en œuvre d'une VMC double flux uniquement ou de menuiseries avec une performance thermique au-delà de la réglementation en vigueur, dans la limite du plafond de 5 000 € et couplés aux travaux de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial selon les critères suivants :

o travaux de rénovation globale : 25% du montant hors taxes des travaux,

o travaux de rénovation partielle : 15% du montant hors taxes des travaux,

* de s'appuyer sur les préconisations et propositions techniques du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et du Syndicat Mixte du Parc Naturel et Régional des Vosges du Nord (SYCOPARC), partenaires du dispositif, pour attribuer les financements,

* de prendre en compte les avis formulés par les Architectes des Bâtiments de France (ABF), lorsqu'il y a un périmètre de protection "monuments historiques" ou par la Commission Régionale des Monuments Historiques (CRMH), pour attribuer les financements,

* de financer le nombre de dossiers dans la limite du plafond financier voté annuellement, par ordre chronologique d'enregistrement,

- de créer un Comité de pilotage du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial ;
- d'approuver les termes du projet de convention cadre de partenariat au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, à conclure de façon tripartite avec le CAUE et le SYCOPARC, fixant les modalités techniques et financières du dispositif, joint en annexe à la présente délibération ;
- de donner délégation à la Commission Permanente pour réajuster si nécessaire le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial au regard des éléments de suivis et d'évaluation mis en place, pour approuver tout avenant à la convention cadre, et pour la mise en œuvre du dispositif ;
- de donner délégation à la Commission Permanente pour décider d'attribuer les subventions au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial ;
- de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver la liste des collectivités partenaires au titre de la convention-cadre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, qui aura été adoptée par les Communes et Communautés de communes et d'Agglomération ;
- d'approuver la modification du point 4.1 du plan d'actions opérationnel déterminant les outils de la stratégie habitat défini dans la fiche action et annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer la convention cadre de partenariat au titre du dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial, à conclure avec le CAUE et le SYCOPARC.

Strasbourg, le 30/11/18

Le Président,



Frédéric BIERRY