

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 2020

CD/2019/127

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Il est proposé au Conseil Départemental d'inscrire de nouvelles autorisations de programme à hauteur de 7 295 000 M€ et un montant total de crédits de paiement 2020 s'élevant à 14 754 053 €.

Ces crédits seront 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 2019	Projet Budget Primitif 2020
D	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	4 791 247,83	4 342 801,68
D	73020	I	Participation au coût foncier des projets de logements sociaux	140 000,00	445 000,00
D	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	8 855 146,19	9 110 000,00
D	73040	F	Autres opérations pour l'aide à la pierre	0,00	60 000,00
D	73040	I	Autres opérations pour l'aide à la pierre	0,00	796 252,00
			TOTAL	13 786 394,02	14 754 053,68

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

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif voté 2019	Projet Budget Primitif 2020
R	73010	I	Délégation des aides à la pierre pour le logement social	500 000,00	500 000,00
R	73030	F	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	20 000,00	56 500,00
R	73030	I	Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH	6 980 000,00	6 500 000,00
			TOTAL	7 500 000,00	7 056 500,00

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

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 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 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 dites ANRU1 pour les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de HautePierre à Strasbourg, ainsi que pour le quartier des Hirondelles 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. 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.

Dans la perspective de développer le nombre de logement dans le parc social, et privilégier le maintien à domicile des personnes âgées et les personnes en situation de handicap, le Département soutient l'adaptation du parc existant (mise en accessibilité) et la création d'une offre de logements adaptés au-delà de la réglementation handicap. Sont ainsi visés la création de 100 logements PLUS/PLAI « autonomie » par an sur le territoire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que la réponse aux besoins des locataires en place sur tout le territoire départemental (environ 250 logements par an). Ces logements bénéficient d'une mise en relation de l'offre et de la demande de logements sociaux adaptés ou accessibles dans le cadre du dispositif Handilogis.

A ce titre, l'autorisation de programme 2019-2021 serait fixée à 6 M€ en 2020 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 propositions de crédits de paiement affectés à ces programmes s'élèvent à 4 342 801,68 € au BP 2020. Ce montant correspond au cumul des paiements

susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2020 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 2020.

73020 – Participation au coût foncier des projets de logements sociaux

Le territoire bas-rhinois est soumis à une forte pression foncière qui constitue un frein au développement du logement aidé. Le PDH 2018-2023 confirme 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 a prévu 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. 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.

Les crédits de paiement affectés aux projets de Quartier+67 et Quartier+Smart s'élèvent à 445 000 € au BP 2020 correspondant au versement des subventions pour les études à lancer et les premières cessions des charges foncières. Les subventions s'élèvent à un montant maximum de 500 000 € par projet pour les projets antérieurs à 2017.

73030 – Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH

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 2020 d'intervenir sur les 4 programmes prioritaires ciblés par le Conseil d'Administration 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 PIG Rénov'Habitat 67 territorialisés (CD/2016/081) ;
- « 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 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 qui 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 engagées et font écho à la politique départementale de l'habitat. Ils donneront les orientations des nouveaux Programmes d'Intérêt Généraux 2019-2022 dont le renouvellement est projeté en 2020.

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. Dans ce cadre, une réflexion est engagée pour permettre en 2020 le préfinancement des travaux d'adaptation engagés par les usagers.

Enfin, en 2020, le dispositif « Maison Alsacienne » continuera à se déployer en partenariat avec les collectivités locales (90 communes couvertes en 2019) 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, l'autorisation de programme 2019-2021 serait ainsi portée à 15 M€ en 2020 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'élèvent à 9,11 M€ en 2020. Ce montant correspond au cumul des paiements susceptibles d'être réalisés sur les nouvelles opérations engagées en 2020 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 6,5 M€ est inscrit au budget 2020.

73040 – Autres opérations pour l'aide à la pierre

Par ailleurs, il est prévu de soutenir la dimension sociale des projets de renouvellement urbain, en cohérence avec l'engagement du Département en faveur des ménages les plus fragiles, par un soutien au développement des logements PLAI reconstitués, en contrepartie d'un loyer minoré, et aux travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap des logements dans les 7 quartiers prioritaires du programme : Cronembourg, Elsau, Hautepierre et Neuhof-Meinau à Strasbourg, les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim, Libermann à Illkirch-Graffenstaden et Les Hirondelles à Lingolsheim.

A ce titre, il est proposé d'inscrire une autorisation de programme pour la mise en œuvre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg à hauteur de 4,9 M€ en 2020, ainsi que ces crédits de paiement s'élevant à 796 252 €.

Enfin, pour poursuivre la dynamique engagée en 2019 sur l'axe stratégique « Maison Alsacienne du XXIème siècle », il est prévu en 2020 de mettre en œuvre un plan de communication visant les acteurs publics et privés. L'objectif est communiquer à l'occasion d'un événement programmé à l'automne sur les actions réalisées et à venir, d'échanger sur les premières réalisations, en lien avec les projets éventuellement issus du concours d'idées 2019, et de lancer une plateforme collaborative sur la Maison Alsacienne. Une enveloppe de 60 000 € sera consacrée en 2020 à cette action.

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 2020 de l'axe d'intervention 730 - Soutien à la construction et à la rénovation de logements, telles que proposées dans le présent rapport.

Strasbourg, le 27/11/19
Le Président du Conseil Départemental

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Frédéric BIERRY