

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

PDH - Convention-cadre 2020-2025 pour une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur le territoire de la Communauté de Communes de SELESTAT

CD/2020/003

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le Conseil Départemental s'engage pour le dynamisme et l'attractivité de chaque territoire et de chaque Commune. Premier partenaire des stratégies des Municipalités et des Communautés de Communes, la Collectivité se saisit de chaque outil pertinent pouvant appuyer les projets locaux.

Créée par la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) est un outil nouveau, à disposition des collectivités locales, pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social. Il est destiné à lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Ce rapport soumet à l'approbation du Conseil Départemental les termes de la convention-cadre pluriannuelle 2020-2025 pour une ORT de la Communauté de Communes et de la Ville de Sélestat. Cette convention vise à renforcer et redynamiser le centre-ville de Sélestat, en coordonnant l'ensemble des acteurs impliqués, à savoir la Ville de Sélestat, la Communauté de Communes de Sélestat, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, la Région Grand Est et le Département.

Cette Opération de Révitalisation du Territoire s'inscrit pleinement dans l'action de la Collectivité en faveur des Centres-Bourgs, ainsi que dans la vision de Sélestat et de l'Alsace Centrale : bâtir un territoire culturel et touristique de référence.

1. Contexte national

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018, portée par le Ministère des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, a créé un outil nouveau, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), programme mis à la disposition des collectivités locales pour les accompagner à porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, et visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

Les mesures de la loi ELAN viennent privilégier le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des projets de qualité conjuguant l'innovation et la

solidarité.

L'ORT consacre ainsi la volonté de l'Etat d'être un véritable partenaire opérationnel en vue de construire, avec l'ensemble des collectivités qui le souhaitent, les centres-villes et centre-bourgs de demain.

2. Proposition d'approbation du projet de conventions cadre « Opération de Revitalisation du Territoire de la Communauté de Communes de Sélestat »

La Communauté des Communes et la Ville de Sélestat ont la volonté de développer un projet territorial, intégré et durable, pour moderniser le parc des logements, des locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain du territoire, afin d'en améliorer l'attractivité.

Il s'agira ainsi :

- de lutter contre la vacance des logements, les locaux commerciaux et artisanaux,
- de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti,
- de réhabiliter les friches urbaines,
- de faciliter les mobilités et les accès aux services et équipements publics, ceci dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Le Département, la Communauté de Communes de Sélestat et la Ville de Sélestat entendent conjuguer leurs actions pour atteindre des objectifs fixés au travers d'une convention partenariale en cours d'approbation dans le cadre du Contrat Départemental de Développement Territorial et Humain.

Pour le territoire, quatre orientations stratégiques sous-tendent le contrat de partenariat afin de renforcer et de développer l'attractivité du territoire de Sélestat à l'échelle de l'Alsace Centrale.

Ces orientations visent à :

- renforcer la polarité de l'offre de mobilité du territoire,
- accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité résidentielle,
- renforcer la polarité de l'offre culturelle du territoire,
- inscrire Sélestat dans l'excellence touristique d'Alsace Centrale.

Il est souhaité, pour le centre historique de Sélestat, périmètre d'intervention opérationnel, de passer immédiatement à une phase de déploiement qui ne pourra excéder cinq ans. C'est l'objet de la présente convention d'opération de revitalisation de l'habitat – ORT.

Pour ce qui concerne le projet de redynamisation élargi à d'autres secteurs d'intervention ou à d'autres communes du périmètre intercommunal,

particulièrement celles qui constituent des centralités qualifiées d'intermédiaires, sont actuellement dépourvues d'un diagnostic d'ensemble leur permettant d'élaborer un projet de redynamisation. Pour ces dernières, si elles souhaitent s'engager dans la démarche, il pourra être envisagé dans une seconde phase une période d'initialisation tendant à définir un projet de nature à s'inscrire dans le dispositif ORT.

La stratégie de redynamisation du centre-ville de Sélestat reposera sur les orientations suivantes :

- Axe 1 : Améliorer l'habitat en centre-ville de Sélestat ;
- Axe 2 : Dynamiser le commerce du centre-ville de Sélestat ;
- Axe 3 : Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville de Sélestat ;
- Axe 4 : Faciliter l'accès au centre-ville de Sélestat et les mobilités durables ;
- Axe 5 : Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville de Sélestat.

3. Axe 1 : Améliorer l'habitat en centre-ville :

Constat : le centre historique de Sélestat est confronté à des difficultés :

- diminution de la population,
- des revenus modestes (31 % d'allocations CAF sur le centre ancien),
- un taux de vacance important (17 %),
- un nombre de logements dégradés (plus de 400 sur 2 000),
- plus de la moitié des immeubles présentant un mauvais état d'entretien, constitutif d'un risque de forte dégradation du patrimoine architectural et urbain.

Les objectifs de la municipalité :

Face à ces menaces pesant sur le centre historique, la municipalité a décidé d'engager un programme global d'actions.

Ce programme porte notamment sur :

- l'amélioration du parc de logements,
- la mise en valeur du patrimoine bâti privé,
- un plan de requalification des espaces publics,
- une augmentation de l'offre de stationnement en périphérie du centre,
- la poursuite de la valorisation du patrimoine public (églises / cour des prélats),
- la mise en œuvre d'un plan lumières,
- la mise en place d'un parcours de découverte du patrimoine du centre ancien.

Actions menées et/ou en cours :

- **OPAH RU/ORI : améliorer l'habitat et mise en valeur du patrimoine bâti privé**

En 2015, partant du constat d'une dégradation des immeubles du centre historique, la Ville de Sélestat a confié à CITIVIA SPL, la réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettant de définir les conditions de réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Cette étude a :

1/ confirmé le diagnostic, à savoir :

- diminution de la population du centre-ville,
- vieillissement de la population,
- revenus modestes des habitants,
- part importante de logements dégradés (422 logements),
- taux de vacance important,
- fort taux d'inconfort thermique ;

2/ permis de qualifier/quantifier les objectifs en matière de réhabilitation du parc de logements.

L'objectif arrêté en plein accord avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Département du Bas-Rhin était le suivant :

- 118 logements propriétaires occupants,
- 202 logements locatifs,
- 150 immeubles au titre de la mise en valeur du patrimoine (ravalement ...).

Par ailleurs, 60 immeubles ont été ciblés comme très dégradés et donc proposés pour être intégrés dans l'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Cette procédure entraîne pour les propriétaires concernés l'obligation de réaliser, sous peine d'expropriation, les travaux de réhabilitation.

En 2016, l'OPAH-RU et l'ORI ont été lancées, dotées d'un budget de 7 M€ (ANAH pour 4,5 M€, Ville de Sélestat pour 2 M€ et Département du Bas-Rhin pour 830 000€).

CITIVIA SPL a été désigné comme opérateur pour animer l'OPAH et l'ORI.

Par ailleurs, la Ville a souhaité assister les propriétaires sur les aspects patrimoniaux en nommant un conseiller patrimonial chargé de les conseiller et d'assurer le lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Mi 2019, 62 logements ont fait l'objet d'aides financières pour un montant de 1 500 000€.

Par ailleurs, la Ville a attribué 600 000 € d'aides pour la mise en valeur patrimoniale de 67 immeubles.

• **Lutte contre l'insalubrité**

Le traitement des situations d'habitat indigne ou très dégradé, constitue une des priorités de la politique habitat de la Ville.

Un Comité de traitement de l'habitat indigne (CTHI) a été mis en place. Cette instance a pour objet de mobiliser les acteurs (Ville, opérateurs, ARS, Département, Centre communal d'action sociale...) afin d'améliorer le repérage des situations, centraliser les informations, décider de la stratégie à appliquer. 27 immeubles font l'objet, à ce jour, d'un suivi par le CTHI.

- **Rénovation du site St-Quirin**

L'ex-hôpital St Quirin, un ancien couvent début du XIII^e siècle, représente l'une des figures de proue du patrimoine architectural du centre historique avec une superficie de 5 000 m².

Ce site, inoccupé depuis de nombreuses années, subissait une dégradation progressive fort préjudiciable pour l'image du centre historique. Après plusieurs projets avortés, le site a été acquis en 2014 par le Groupe François Ier qui en assure la réhabilitation complète pour y créer une cinquantaine de logements.

La Ville a projeté des travaux de réhabilitation de l'ancienne chapelle contigüe.

- **Requalification de la friche Celluloïd**

Le site de l'ancienne usine Celluloïd (3 hectares) est situé en bordure du centre historique, le long de l'Il, à proximité immédiate d'équipements structurants (médiathèque / FRAC).

La municipalité a jugé que ce positionnement stratégique devrait permettre la réalisation d'une offre habitat de qualité à proximité immédiate du centre historique.

C'est pourquoi, la Ville a acquis cette friche en 2016 ; depuis lors, la Ville a lancé une consultation auprès d'aménageurs sur la base du programme suivant :

- réalisation d'immeubles collectifs de qualité,
- création de plusieurs parcelles pour des constructions individuelles,
- aménagement d'un lot permettant d'accueillir une structure commerciale, orientée offre alimentaire type circuit court, contribuant au dynamisme du centre-ville,
- restructuration et agrandissement du parking « médiathèque » afin de créer une offre de stationnement pour ce nouveau quartier mais également pour la desserte du centre-ville.

Pour une nouvelle phase :

- **Favoriser la réhabilitation avec le dispositif DENORMANDIE**

Le dispositif DENORMANDIE permet à un investisseur qui rénove un logement ancien de bénéficier d'une réduction d'impôt, et est applicable dans les villes ayant signé une Opération de Revitalisation du Territoire (sous réserve d'un décret d'application à paraître).

L'aide fiscale liée à l'investissement locatif dans l'ancien est loin d'être négligeable : 25% du coût d'achat en travaux de réhabilitation, déduction fiscale jusqu'à 21%, engagement de location à loyer maîtrisé pendant 9 ans. Pour un plafond de dépenses 300 K €.

La Ville considère que ce dispositif constituera un outil incitatif indéniable pour le centre-ville de Sélestat, en attirant de nouveaux investisseurs et certainement de nouveaux ménages occupants.

- **Etude de la possibilité de renouvellement de l'OPAH RU**

En tant que délégataire, le Département peut décider d'intervenir pour répondre aux difficultés particulières liées à l'habitat privé et dans un cadre d'actions qu'il aura défini dans la convention de délégation grâce aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et aux programmes d'intérêt général (PIG). C'est à ce titre que le

Département a conclu avec la Ville de Sélestat, la Communauté de Communes et Procvivis Alsace une convention de programme pour une OPAH de RU du centre ancien de Sélestat pour la période 2016-2021.

A travers cette convention, le Département s'est engagé au titre de sa délégation de compétences des aides de l'ANAH à réserver une enveloppe globale de droits à engagements sur 2016-2021 et au titre de sa politique volontariste d'aide à l'amélioration de l'habitat privé en complément des aides de la Ville de Sélestat. Ces engagements sont confirmés et pourraient être renouvelés dans le cadre d'une nouvelle convention d'OPAH à intervenir suite au partage d'un bilan de l'OPAH 2016-2021 et une actualisation des actions et objectifs.

➤ **Etude des modalités de mise en œuvre du « permis de louer »**

Afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne, la Ville de Sélestat souhaite étudier les modalités et les incidences de l'instauration d'un régime d'autorisation préalable de mise en location (permis de louer).

➤ **Etude des possibilités en faveur de l'accession à la propriété en centre-ville**

Afin de favoriser la mixité des statuts en centre-ville de Sélestat, et d'attirer notamment de jeunes ménages en accession, il sera étudié l'opportunité et la faisabilité de mettre en place des dispositifs de soutien, à la fois juridiques, financiers et fiscaux (location-accession, exonération de TFPB, prêts bonifiés...).

➤ **Traitement des friches urbaines**

En complément de l'action menée sur la friche « Celluloïd », la Ville souhaite engager une réflexion sur une prochaine friche, ALBANY, d'une surface de 5 hectares, située entre la gare et le centre historique, et à terme sur la friche Filature située proche de la route de Strasbourg et de la ZI Nord.

Ces réflexions auront pour objet de réaliser un diagnostic global de l'ensemble (immeubles et foncier), d'identifier l'ensemble des contraintes administratives, juridiques, techniques, de décliner les potentialités, de dégager les enjeux de développement à moyen/long terme et de proposer différents scénarii d'aménagements.

➤ **Réflexion sur le devenir de l'actuelle caserne du SDIS**

Le centre de secours du SDIS 67 est actuellement implanté dans le centre historique, sur un îlot de 22 ares.

Le transfert du centre de secours en périphérie est projeté pour début 2021.

La libération de cet îlot par le SDIS doit permettre d'y réaliser un programme de logements ou de résidences seniors attractifs qui contribuera ainsi à une valorisation résidentielle du centre.

Le Département pourra accompagner pour développer les nouveaux quartiers d'habitat

en mobilisant la chaîne d'ingénierie, des promoteurs et des bailleurs sociaux. Il pourra également participer et co-animer les instances de pilotage en vue d'apporter un appui financier.

Enfin, il pourra accompagner les projets d'habitat répondant à un besoin spécifique par un appui à la réalisation des études de besoins et un appui pour répondre aux ambitions du projet, notamment l'élaboration d'un cadre référentiel garantissant la pérennité des projets sur les volets habitat et accompagnement.

En conclusion, il est proposé au Département d'approuver les termes du projet de convention cadre à conclure entre le Département, les Communes de Sélestat, 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 soutien 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 ;
- Un soutien pour les projets qui répondraient aux objectifs territoriaux des contrats départementaux.

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

Le Conseil Départemental statuant par délégation, et sur proposition de son Président:

- *approuve la convention-cadre pluriannuelle Opération de Revitalisation du Territoire de la Communauté de Communes et de la Ville de Sélestat (2020-2025) à conclure avec l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, la Région Grand Est, la Ville de Sélestat, la Communauté de Communes de Sélestat et le Département ;*
- *donne délégation à la Commission Permanente pour approuver les projets d'avenants à intervenir ;*
- *autorise le Président à signer cette convention.*

Strasbourg, le 27/01/20
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY