

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

**PDH - Proposition d'approbation d'un projet de convention pour la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation Territoriale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau dans la continuité du programme "Action Cœur de Ville"**

CD/2020/016

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Deux collectivités Saverne et Haguenau ont été lauréates du programme "Action Cœur de Ville" qui vise à revitaliser les centres-villes autour de cinq axes : le commerce, l'habitat, le transport, le numérique et le patrimoine. Dans cette dynamique, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a souhaité conventionner pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation Territoriale.

Le présent rapport propose au Conseil Départemental d'approuver les termes du projet de convention pour la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation Territoriale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à conclure entre le Département, l'ANAH, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, l'Agence Régionale de Santé, la Région, PROCIVIS ALSACE ainsi que la Ville et la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour la période 2020/2025.

Développé par l'Etat avec l'appui de la Caisse des Dépôts, le programme national « Action cœur de ville » (ACV) vise à redynamiser et relancer, ou maintenir, l'attractivité des villes moyennes qui jouent le rôle de centralité pour leur bassin de vie.

Le programme mobilise les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets portés par les Communes et leurs intercommunalités de renforcement des centres villes, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs. Il 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 villes et à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville.

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

Le Conseil Départemental a approuvé, lors de sa réunion du 22 octobre 2018, les termes des conventions cadres du Plan « Action Cœur de Ville » des Villes de Saverne et de Haguenau (CD/2018/049) ainsi que le partenariat conclu entre le Département, les Communes et Communauté de Communes et d'Agglomération de Saverne et Haguenau, l'Etat, la Caisse des Dépôts, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et

Action Logement. Ce partenariat prévoit pour le Département :

- Un appui aux deux 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 sept 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.

### **I. L'ORT, un nouvel outil au service des territoires**

La convention « Action Cœur de Ville » a vocation à se transformer en une convention d'opération de revitalisation territoriale - ORT. Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'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, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres villes.

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien ;
- faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

La stratégie de redynamisation est élaborée à partir d'un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire, dans une approche multisectorielle et transversale.

A ce jour, sur la base de plusieurs études de diagnostic, les enjeux et les thématiques visant à être traitées prioritairement, ont été dégagés sur les territoires de Saverne et Haguenau. Il s'agit de l'habitat, des commerces de centre-ville, de la mobilité, des espaces et équipements publics ainsi que, de manière transversale, de l'innovation, de la transition énergétique et de la smart city. Au sein de ces thématiques, les objectifs ont été discutés par les parties prenantes avec la déclinaison de plusieurs propositions d'actions dans les axes suivants :

- Habitat : de la réhabilitation à la restructuration – vers une offre attractive ;
- Commerces de centre-ville : favoriser un développement économique équilibré ;
- Mobilité : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Espace public : mettre en valeur les formes urbaines ;

- Equipements publics : favoriser l'accès à des équipements modernisés, une offre culturelle et de loisirs.

## II. **Proposition d'approbation du projet de convention pour la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau**

### • **Le contexte**

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de villes et de ses cœurs de bourgs. Elle a œuvré en 2018, au côté de la Ville-centre de Haguenau pour que celle-ci soit retenue dans le cadre du Plan Action Cœur de Ville. Fin 2018, elle a confié à la CCI, au Groupement Commercial du Bas Rhin une réflexion visant à définir une stratégie volontariste de renforcement du Centre-ville de Haguenau et des Centres-bourgs de Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val de Moder. Ces cinq pôles de centralité sont au centre de toutes les réflexions territoriales.

Aujourd'hui, le territoire souhaite poursuivre cette démarche en faveur des centralités, la renforcer et surtout ne pas la limiter à la ville pôle de Haguenau considérant que c'est bien le maillage de ces cinq pôles structurants et leur complémentarité qui permettra de consolider l'attractivité durable du territoire.

Le bilan de l'attractivité fait apparaître un réel besoin de bien coordonner le développement des cinq centralités. Si le centre-ville de Haguenau connaît un niveau d'attractivité satisfaisant, qui n'exclut pas néanmoins des points de fragilité, les quatre autres centralités apparaissent plus en difficulté. L'enjeu de la stratégie du territoire est d'agir, en particulier, dans ces centralités pour adapter le commerce, l'habitat et les services à l'arrivée d'une nouvelle population avec des attentes nouvelles et lutter contre l'affaiblissement progressif de la croissance démographique. Le projet de territoire s'est construit en 6 axes forts :

- Axe 1 : Les activités commerciales et de service de proximité ;
- Axe 2 : L'innovation pour de nouvelles activités ;
- Axe 3 : Les mobilités ;
- Axe 4 : L'aménagement des centralités ;
- Axe 5 : L'identité des bourgs ;
- Axe 6 : Le renforcement du maillage des bourgs-centres.

Dans cette dynamique, la CAH souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat à la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire en incluant à la convention non seulement la Ville de HAGUENAU, dans la continuité du plan « Action Cœur de Ville », mais également les quatre autres Bourgs-centres : Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val de Moder.

Si le périmètre ORT concerne la conurbation constituée par les cinq communes, chacune des cinq communes a défini un périmètre prioritaire d'intervention qui constitue aussi le périmètre au sein duquel les collectivités vont chercher à densifier les fonctions habitat, service, commerce et mobilité.

### • **Lancement d'études Habitat sur le territoire de la CAH**

La mise en œuvre du volet habitat est indispensable pour la bonne conduite de ce

programme. Pour les Centres villes de Bischwiller et Haguenau, la politique locale de l'habitat privé doit permettre de concourir au renforcement de leur attractivité grâce à la revalorisation du patrimoine immobilier existant : amélioration de l'habitat, remise sur le marché de logements vacants, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, traitement des copropriétés fragiles entre autres.

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 et du lancement d'études préalables.

La CAH souhaite se lancer dans la mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat privé de Renouvellement urbain (OPAH RU). Une étude pré-opérationnelle à une OPAH RU a été lancée sur les territoires de Haguenau et Bischwiller ainsi que des diagnostics habitat sur le reste de la CAH, plus particulièrement sur les territoires de Schweighouse-sur-Moder, Val de Moder et Brumath.

Perspectives : l'étude pré-opérationnelle permettra de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires, et donc les périmètres opérationnels cohérents sur ces deux Centres villes, et les engagements de chacun (Etat, ANAH, Département du Bas-Rhin notamment...), en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation et le lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur les territoires de Haguenau et Bischwiller. Le Département sera sollicité pour le financement de la mission de suivi animation de l'opération programmée sur ses crédits délégués de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Le Département, en tant que délégataire des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat participe au financement de l'étude pré opérationnelle à hauteur de 50% au titre des crédits délégués, soit une participation de 62 496 € HT. Selon les termes de la convention de délégation, le Président du Département est compétent pour attribuer cette subvention. La Communauté d'Agglomération de Haguenau finance les 50 % restant.

#### • **L'intervention du Département**

Le Département intervient sur plusieurs axes selon les démarches suivantes :

En tant que délégataire des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) (Délibération : CD/2018/049), le Département intervient pour :

- Le cofinancement du poste de Directeur de projet « Action coeur de Ville » à hauteur de 50%, soit une participation de 35 000 € par an sur la durée de la convention.
- Le cofinancement de l'étude pré-opérationnelle relative à la mise en place de l'OPAH RU à hauteur de 50% au titre des crédits délégués, soit une participation de 62 496 € HT. Le Département pourrait ensuite être sollicité pour le financement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH RU) sur certains secteurs, à travers les crédits délégués de l'ANAH et pour le financement de la mission de suivi animation de l'OPAH à hauteur de 50 % au titre des crédits délégués plafonné à 250 000 € HT.

Le Département du Bas-Rhin s'engage également aux côtés de la CAH et des 5 communes signataires de l'ORT au titre de sa politique volontariste :

- dans le cadre du Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public, par la création notamment d'une Maison des services du Département regroupant l'ensemble des services sociaux du Département, l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique, la Délégation Territoriale Nord et accueillant une Maison des Aînés et des aidants de Haguenau.
- dans le cadre du Contrat départemental de développement territorial et humain du territoire Nord, le Département s'engage auprès de la CAH et des communes de Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val-de-Moder, en accompagnant et en finançant un certain nombre de projets destinés à renforcer l'attractivité du territoire et de ses centralités. Ce soutien se traduit par plusieurs conventions partenariales conclues en 2018 et 2019 qui portent notamment sur le cofinancement par le Département de projets également pris en compte dans la présente convention ORT.
- dans le cadre de sa politique habitat adoptée le 26 mars 2018, le Département du Bas-Rhin a initié avec la CAH une démarche partenariale avec l'élaboration d'un Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité pour définir une vision politique partagée et un programme opérationnel cohérent sur le territoire de l'agglomération haguénovienne en articulation avec le Plan Départemental Habitat 2018-2023 d'une part et l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération en cours d'élaboration d'autre part. Une convention de partenariat de 3 ans entre la CAH et le Département du Bas-Rhin a ainsi été adoptée le 19 décembre 2019 par le Conseil d'agglomération le 10 février 2020 par la Commission Permanente du Département du Bas-Rhin. (CP/2020/063) Dans l'attente de l'adoption du PLHi de la CAH, trois enjeux prioritaires communs ont été définis : réhabiliter le parc de logements, engager une stratégie en faveur du logement aidé, et développer l'offre de logements adaptés aux publics.

Il est proposé d'approuver les termes du projet de convention pour la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, à conclure entre le Département, l'ANAH, la Ville de Haguenau, la Communauté d'Agglomération de Haguenau, l'Etat, Action Logement et la Caisse des Dépôts et PROCIVIS ALSACE, joint en annexe du présent rapport, qui permet de poursuivre les engagements pour la revitalisation du territoire de Haguenau avec le déploiement de nouveaux outils inscrits dans le cadre de l'ORT ; d'acter le financement au titre des crédits délégués de l'ANAH de l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU sur les territoires de Bischwiller et de Haguenau ainsi que les diagnostics habitat sur le reste du territoire de la CAH préalable au lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat privé (OPAH) sur les territoires de Haguenau et de Bischwiller; de donner délégation à la Commission Permanente pour l'approbation des projets de conventions d'OPAH à venir ainsi que les modalités de mise en œuvre à conclure avec les Communes de Bischwiller et Haguenau ;

**Les dépenses liées au financement de ces études Habitat seront prévues de la manière suivante :**

Mode d'action	Libellé	Ligne de crédit	Montant disponible sur la LC (non engagé)	Montant des aides proposées
73540	SUIVI OPAH	43 206	167 500 €	62 496 €

La Commission Emploi Insertion Logement qui s'est réunie le 5 mars 2020 a émis un avis favorable. La Commission territoriale Nord qui s'est réunie le 9 mars 2020 a également émis un avis favorable.

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

*Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental :*

*-approuve la convention de partenariat pour la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation Territoriale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau;*

*- acte le financement au titre des crédits délégués de l'Agence nationale d'Amélioration de l'Habitat de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur les territoires de Bischwiller et Haguenau et des études Habitat sur les autres communes du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ;*

*-donne délégation à la Commission Permanente pour approuver les projets d'avenants à intervenir ;*

*-autorise le Président à signer cette convention à intervenir avec la Communauté d'Agglomération de Haguenau, l'ANAH, le Département, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignation, Action Logement, l'Agence Régionale de Santé, la Région, PROCIVIS ALSACE et la Ville de Haguenau pour la période 2020-2025, annexée à la présente délibération.*

*-donne délégation à la Commission Permanente pour approuver les projets de conventions à venir pour le lancement d'une opération programmée pour l'Amélioration de l'Habitat sur les territoires de Bischwiller et Haguenau ainsi que tout avenant à ces conventions, y compris les avenants intervenant en cours d'année et destinés à actualiser les enveloppes financières déléguées par l'Etat ou les modalités d'octroi des aides, conformément aux articles R. 331-15-1, R. 331-24-1, R. 381-8, R. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.*

*-autorise, par ailleurs, son Président à signer ces conventions et avenants à venir.*

Strasbourg, le 10/06/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY