

73030 - Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH

PDH - Mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat privé : Proposition de renouvellement de la convention de partenariat avec l'Anah pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du Bas-Rhin pour la période 2020-2023, proposition de convention de partenariat pour le suivi-animation de ce programme par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67)

CP/2020/448

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider la poursuite des actions mises en œuvre pour l'accompagnement des copropriétés fragiles, au titre de sa délégation des aides de l'Anah et sa politique volontariste, dans le cadre de son 2ème Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67) du Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg.

A ce titre, il s'agit de proposer de conclure :

- une convention tripartite entre le Département du Bas-Rhin, l'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la mise en œuvre et le co-financement du POPAC 67 pour une période triennale, allant du 15 décembre 2020 au 15 décembre 2023 ;
- une convention financière entre la Banque des Territoires et le Département, pour le co-financement du programme ;
- une convention de partenariat entre l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67) et le Département, pour le suivi-animation de ce programme sur cette même période.

Dès 2012, le Département s'est engagé au titre de sa politique volontariste et de sa délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), dans la mise en œuvre d'actions préventives auprès des copropriétés. Cet axe d'intervention a été réaffirmé dans la cadre de la stratégie habitat votée le 26 mars 2018, en vue notamment de la mise en place d'actions d'information et de sensibilisation visant à promouvoir la rénovation énergétique en copropriété.

En effet, une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation). La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans de sérieuses difficultés.

Pour mettre en place des actions afin de prévenir ces situations, et agir le plus en amont possible, le Conseil Départemental a décidé lors de sa séance du 24 avril 2015 (CD/2015/75) le lancement de son premier Programme Opérationnel de Prévention et

d'Accompagnement en Copropriété du Bas-Rhin (POPAC 67), hors Eurométropole de Strasbourg, avec la signature d'une convention de partenariat avec l'Anah. A travers 3 volets - repérage, information-sensibilisation-formation et accompagnement - différents services sont alors proposés aux acteurs de la copropriété en s'adaptant à des problématiques variées (sociales, juridiques, gestion, maîtrise des charges...). In fine, l'objectif est de leur permettre d'acquérir une gestion saine et de leur permettre de s'engager dans un programme de travaux, le cas échéant.

Le 1^{er} POPAC 67 a été mis en œuvre par un opérateur, avec l'appui de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67), durant une période triennale prorogée d'une année, allant du 1 décembre 2016 au 30 novembre 2020.

1. Bilan de la mise en œuvre du POPAC 67 sur la période 2016-2020

Depuis le lancement du POPAC 67, différentes actions ont été mises en œuvre sur le territoire :

- en lien avec l'**Observatoire des copropriétés de l'Adeus mis en place en 2018, environ 100 copropriétés ont été repérées** suite à des actions de terrain, des signalements spontanés ou dans le cadre des permanences de l'ADIL,
- **5 réunions publiques d'information** ont permis de faire connaître les aides mobilisables pour les copropriétés, grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires (Département, Anah, ADIL 67, Action Logement, Région Grand Est),
- **10 sessions de formations** ont permis à plus de cent usagers de mettre jour leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété,
- **11 copropriétés ont été accompagnées de manière renforcée**, avec des actions adaptées à leurs problématiques (visites techniques, réunions de travail avec les syndicats et les conseils syndicaux, formations dédiées, production de guides, accompagnement social, ...)

Il est nécessaire de poursuivre les efforts menés pour ces copropriétés afin de résorber de manière durable leurs fragilités. Aujourd'hui, leurs accompagnements sont à des stades d'avancement différenciés.

2. Évaluation menée pour l'identification des besoins pour l'accompagnement des copropriétés dans le Bas-Rhin

Dans le cadre de l'évaluation des besoins menée par le Département en 2020, l'observatoire des copropriétés de l'Adeus et le Registre d'Immatriculation de l'Anah ont permis de renforcer la connaissance des copropriétés et d'en identifier les axes prioritaires suivants sur le territoire départemental :

- le **retour à un fonctionnement normalisé** des copropriétés désorganisées. Il s'agit souvent de petites copropriétés. Lorsqu'elles souhaitent réaliser des travaux, ces copropriétés sont bloquées pour la mobilisation des aides de l'Anah.
- une **intervention à l'échelle des territoires en secteurs programmés** (PIG renforcé, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - OPAH, Opérations de Revitalisation des Territoires, Action Cœur de Ville), où se concentrent les copropriétés. Des actions d'animations renforcées en lien avec les villes et/ou intercommunalités volontaires, pourraient y être menées.
- la **rénovation énergétique de grandes copropriétés**, notamment dans les

villes moyennes.

Au regard des enjeux identifiés, il est proposé de reconduire les actions de prévention envers les copropriétés fragiles, dans le cadre d'un 2^{ème} Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du Bas-Rhin (POPAC 67) sur une nouvelle période triennale.

3. Proposition de redéploiement du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC 67) pour une nouvelle période triennale

- **Poursuite de l'accompagnement des copropriétés avec le renouvellement de la convention entre l'Anah et le Département pour la mise en œuvre du POPAC 67**

Les actions de repérage, de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés fragiles seront redéployées dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67) sur le territoire départemental du Bas-Rhin.

La mise en œuvre du programme aura pour objectif de proposer différents services aux copropriétés fragiles, pour leur permettre d'acquérir un fonctionnement et une gestion saine, et ainsi prendre des décisions en copropriété. Le cas échéant, ces dernières pourront s'inscrire dans un projet de travaux si elles le souhaitent.

A ce titre, les actions seront plus particulièrement développées dans les secteurs identifiés prioritaires : Haguenau, Saverne, Sélestat et la Vallée de la Bruche, en articulation avec les collectivités volontaires, l'ensemble des partenaires concernés localement (gestionnaires, services sociaux, ...) et les autres programmes opérationnels (OPAH, PIG Rénov'Habitat 67, Dispositif d'Eradication du Logement Indigne ou Non-Décent - DDELIND).

Il est proposé à la Commission Permanente de décider la reconduction du POPAC 67 pour une nouvelle période triennale allant du 15 décembre 2020 au 15 décembre 2023, au titre de la délégation des aides de l'Anah et de la politique volontariste du Département.

L'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations participeront au financement du programme. A ce titre, il est proposé de mettre en place une convention tripartite entre le Département du Bas-Rhin, l'Anah et la Banque des Territoires, définissant les modalités de mise en œuvre et de co-financement.

Le projet de convention est joint au présent rapport.

Le coût de mise en œuvre du programme, dont l'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations prendront en charge 68 % du montant hors taxe, est estimé à :

Année	Cout de mise en œuvre global	Participation Anah (50% du montant HT)	Participation Caisse des Dépôts et Consignations (18% du montant HT)	Participation Département TTC (32% du montant HT + TVA)
2021	90 000 € TTC	41 250 €	14 752 €	33 998 €
2022	95 000 € TTC	43 350 €	15 391 €	36 259 €
2023	99 000 € TTC	45 000 €	15 897 €	38 103 €

- **Mission de suivi et d'animation du POPAC confiée à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67) avec l'appui de conseillers techniques**

Mission de suivi-animation par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin dans le cadre d'une convention de partenariat

Depuis plusieurs années, l'ADIL 67 a développé une expertise et des compétences élargies pour l'accompagnement des copropriétés. Elle a été un partenaire étroit dans le cadre du premier POPAC 67 et mène déjà plusieurs actions de prévention envers les copropriétés fragiles.

Au regard de son expertise juridique, l'ADIL 67 pourrait assurer le suivi et l'animation du 2^{ème} POPAC sur le territoire départemental du Bas-Rhin (à l'instar de la mission menée par l'ADIL 68 dans le Haut-Rhin). Dans ce cadre, elle assurerait la mise en œuvre d'actions d'animation pour repérer, informer, sensibiliser et former les copropriétés fragiles, leur apporter des conseils personnalisés et leur proposer un accompagnement de premier niveau adapté à leur situation.

Ainsi, il est proposé à la Commission Permanente de décider de confier la mise en œuvre du 2^{ème} POPAC 67 à l'ADIL 67, avec la mise en place d'une convention de partenariat.

Le projet de convention est joint au présent rapport. Il propose l'attribution d'une subvention d'un montant total de 135.000 € soit 45 000 € par an à l'ADIL 67, pendant 3 ans (2021, 2022, 2023), pour le suivi et l'animation du POPAC 67 sur le territoire du Département du Bas-Rhin.

L'objectif sera d'accompagner jusqu'à 15 copropriétés par an, sur les 4 territoires d'actions du Bas-Rhin.

Appui sur les volet technique et social par des opérateurs missionnés dans le cadre d'un marché

L'ADIL 67 interviendra en articulation avec des **conseillers techniques et sociaux missionnés par le Département dans le cadre d'un marché public**. Ils apporteront leur appui pour des missions spécifiques d'expertises techniques liées au bâti et à l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté financière. Leur mission est estimée à 54 000 € TTC maximum par an.

Ainsi, le coût de mise en œuvre global, estimé entre 90 000 € et 99 000 € TTC par an, serait réparti comme suit :

- une subvention de **45 000 € par an** attribuée à l'**ADIL 67**, pour le suivi-animation du programme
- un montant de **45 000 € TTC en 2021, 50 000 € TTC en 2022, 54 000 € TTC en 2023**, attribué dans le cadre d'un **marché public** pour des missions complémentaires spécifiques d'expertise liées au bâti et à l'accompagnement social individuel des copropriétaires.

Comparativement au POPAC actuel, le coût total de la mission est supérieur de 30 % en raison d'une présence renforcée sur les territoires, grâce à l'intervention de plusieurs opérateurs. Ce coût sera absorbé par le co-financement de la Banque des Territoires qui permet d'intervenir plus particulièrement dans les secteurs prioritaires. Par ailleurs, le montant global de mise en œuvre est plus ou moins équivalent à la mission du POPAC également menée dans le Haut-Rhin.

A ce titre, il est proposé à la Commission Permanente :

- de poursuivre les actions de prévention en matière de copropriété dans le cadre du 2^{ème} POPAC 67, sur la période triennale allant du 15 décembre 2020 au 15 décembre 2023, avec un coût de mise en œuvre global de 90 000 € TTC en 2021, 95 000 € TTC en 2022, 99 000 € TTC en 2023, en mobilisant les aides du Département en complément de celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de celles de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- de confier le suivi-animation de ce programme à l'ADIL 67, avec l'appui de conseillers sur les volets technique et social ;
- d'approuver les termes des projets de convention annexés au présent rapport ;
- de donner délégation au Président du Conseil départemental du Bas-Rhin pour signer l'ensemble des actes administratifs nécessaires à la mise en place du co-financement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la mise en œuvre du POPAC 67.

Les crédits seront prévus au budget prévisionnel 2021.

La Commission Emploi, Insertion et Logement a donné un avis favorable à cette proposition le 9 novembre 2020.

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

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président décide :

- de poursuivre les actions menées pour l'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre de son 2^{ème} Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) – POPAC 67, sur la période allant du 15 décembre 2020 au 15 décembre 2023, au titre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de sa politique

volontariste, avec un coût de mise en œuvre global de 90 000 € TTC en 2021, 95 000 € TTC en 2022 et 99 000 € TTC en 2023;

- d'approuver les termes du projet de convention entre le Département du Bas-Rhin, l'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations, définissant les modalités de mise en œuvre et de co-financement du programme POPAC 67, joint en annexe;

- d'approuver les termes du projet de convention de partenariat entre l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67) et le Département du Bas-Rhin, définissant les modalités de partenariat à conclure pour le suivi-animation de ce programme, joint en annexe ;

- d'attribuer en conséquence à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin une subvention d'un montant total de 135.000 € pour le suivi-animation du POPAC de 2021 à 2023, répartie comme suit :

- 2021 : 45 000 € ;

- 2022 : 45 000 € ;

- 2023 : 45 000 € ;

- autorise son Président à signer les projets de conventions précitées;

- donne délégation à son Président pour signer l'ensemble des actes administratifs nécessaires la mise en place du co-financement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la mise en œuvre du POPAC 67.

Strasbourg, le 20/11/20
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY