

**1324 - Rénovation et accroissement du parc privé**

**Présentation du programme d'action 2011  
pour l'amélioration de l'habitat privé**

**Rapport n° CP/2011/126**

**Service gestionnaire :**  
Direction de l'habitat

**Résumé :**

Le présent rapport concerne le programme d'action 2011 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg. Il constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat au titre de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Les actions qui y figurent doivent permettre au Département d'atteindre les objectifs de la délégation des aides à la pierre de l'Anah.

Le 30 janvier 2006, le Président du Conseil Général a signé avec le Préfet et le délégué local de l'Anah une convention de délégation, pour 6 ans, des aides à la pierre, sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

A ce titre, il est aujourd'hui compétent pour décider du programme d'action annuel pour l'amélioration de l'habitat privé, réalisé dans le cadre de la gestion des aides de l'Anah. Ce programme décline les actions mises en œuvre sur le territoire départemental hors CUS dans le cadre des priorités nationales définies par l'Anah. J'ai l'honneur de vous en présenter pour information les principales orientations.

Le programme 2011 répond aux nouvelles orientations de l'Anah suite à la réforme intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2011 qui concerne :

- le **rééquilibrage de l'action en faveur des propriétaires occupants à revenu modeste**, de façon concomitante à la mise en œuvre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) pour lequel le Département s'est positionné par la signature avec l'Anah et l'Etat du contrat local de lutte contre la précarité énergétique le 26 octobre dernier ;
- **l'optimisation de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs (PB), avec une logique de ciblage sur les travaux importants et une obligation de maîtrise des loyers et d'énergie** : les plafonds de travaux et les taux maximaux applicables sont désormais déconnectés du zonage De Robien et du type de conventionnement et donc similaires sur l'ensemble du territoire quel que soit le niveau du loyer de sortie. Il y a néanmoins obligation de conventionner le logement (suppression du loyer libre). Une éco-conditionnalité est également introduite, obligeant à l'atteinte d'une consommation énergétique du logement équivalente à la classe E du DPE (diagnostic de performance énergétique) après travaux ;
- **Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : la réforme induit une aide ciblée sur les projets pour lesquels il existe un enjeu important en termes d'amélioration de l'habitat. Cela est traduit par l'obligation de spécifier l'état du logement par une grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité.

Ainsi, il intègre les nouvelles modalités de financement et prévoit :

- la poursuite de **l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la Haute Bruche**,
- la poursuite du **programme d'intérêt général Rénov'Habitat 67** pour encourager la réhabilitation énergétiques des logements et le traitement des logements indignes,
- la poursuite du **programme d'intérêt général Adapt'logis 67** pour répondre par une approche globale aux difficultés rencontrées par les personnes susceptibles de bénéficier des aides à l'adaptation de leur logement.

Pour tenir compte des engagements prévisionnels des dossiers déposés fin 2010 en raison du changement de réglementation et pouvoir engager les dossiers 2011 dans les limites de la dotation attribuée par l'Anah au Conseil Général (dotation plancher de 3,14 millions d'euros), les mesures suivantes ont été validées dans le programme d'action 2011 :

- une **adaptation des taux de subvention pour l'adaptation des logements pour les propriétaires occupants (PO) très modestes** : utilisation de la faculté de délégataire pour majorer les taux de subvention de 10% (prévus par le code de la construction et de l'habitation) et porter le taux de subvention à **60%**,
- **le maintien du loyer intermédiaire uniquement sur les zones tendues, soit la périphérie de Strasbourg** (communautés de communes de Molsheim-Mutzig, du Kochersberg, des Châteaux, de l'Ackerland, du Pays de la région de Brumath, du Pays de Sainte Odile, de la basse Zorn et de Gumbsheim-Kilstett). Cela implique un abandon du loyer intermédiaire sur le secteur d'Erstein où l'offre de logement s'est considérablement développée et l'introduction de ce type de loyer sur les secteurs tendus de Molsheim et Obernai,
- Une **adaptation des plafonds de travaux fixés nationalement par l'Anah pour les propriétaires bailleurs** : ceux-ci seront **abaissés** de 1 000 €/m<sup>2</sup> (dans la limite de 80 m<sup>2</sup>) à 800 €/m<sup>2</sup> pour les logements indignes, très dégradés ou dont les travaux sont liés à la sécurité ou la salubrité de l'habitat et de 500 €/m<sup>2</sup> (dans la limite de 80 m<sup>2</sup>) à 400 €/m<sup>2</sup> pour les autres logements subventionnés (dégradés, non décents, créés par transformation d'usage ou adaptés),
- Une **baisse des taux de subvention proposés par l'ANAH pour les logements dégradés, non décents ou créés par transformation d'usage**, ce taux est porté localement à **20%**,
- **Un renforcement de l'éco-conditionnalité mise en place par l'Anah**, celle-ci étant déjà plus forte localement.

Le programme d'action 2011 prévoit aussi la poursuite et la mise en œuvre des partenariats suivants :

- Poursuite du « **Warm Front 67** » destiné au financement de travaux de maîtrise de l'énergie des PO modestes et PB impécunieux, en concomitance avec le FART,
- Mise en œuvre de la **prise en charge de la garantie des risques locatifs (GRL)** en partenariat avec l'APAGL et Cilgère,
- Avance des subventions notifiées aux PO par **Procivis Alsace** et octroi de prêt « missions sociales »,
- Animation renforcée et/ou aides complémentaires au PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire des **collectivités partenaires**,
- Aides complémentaires **d'Energie Strasbourg** sur certains travaux,
- Articulation avec les partenaires du dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent (DDELIND) des programmes d'amélioration de l'habitat,

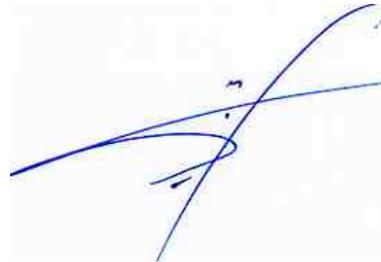
- Lancement d'un marché pour le financement des audits énergétiques des propriétaires occupants afin de renforcer le service rendu aux propriétaires dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67.

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

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, prend acte du programme d'action 2011 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg.*

Strasbourg, le 25/01/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL