

1324 - Rénovation et accroissement du parc privé

**Actualisation de la politique
départementale de l'habitat**

Rapport n° CG/2012/52

Service Chef de file :

Direction de l'habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport concerne la mise en place d'une action de repérage des copropriétés en difficulté afin de mettre en oeuvre les dispositions de l'Anah sur le territoire départemental hors CUS. Il propose également d'introduire un délai supplémentaire pour la mise en oeuvre du dispositif départemental pour l'habitat traditionnel bas-rhinois dans l'attente que toutes les communes ou communautés de communes aient délibéré, afin de ne pas léser des propriétaires ayant un dossier en cours.

1- La mise en place d'actions de repérage des copropriétés en difficulté

Le **rapport de Dominique Braye**, Président de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), « **Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat** », remis en janvier 2012, a formulé de nombreuses propositions en vue d'agir sur le cadre de fonctionnement et sur la gouvernance de la copropriété, et de renforcer les actions publiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Certaines des mesures proposées concernent directement l'Agence Nationale de l'Habitat et ses modalités d'intervention. Le Conseil Général, en tant que délégataire des aides à la pierre, est chargé de les mettre en oeuvre.

1.1- Un constat de présence de copropriétés en difficulté dans le département

Sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg (CUS), le plan de sauvegarde des copropriétés situées route de Ste Marie-aux-Mines à Sélestat a pris fin en décembre 2011, les travaux de réhabilitation ayant été entièrement achevés.

Par ailleurs, une étude rendue par l'Association de restauration immobilière (ARIM) en août 2004 et commanditée par le Direction départementale de l'équipement (DDE), avait repéré **28 copropriétés en difficulté** à Erstein-Krafft, Haguenau, Pfaffenhoffen, Saverne, Wasselonne, Sarre-Union et Diemeringen. Il s'agissait pour la plupart d'immeubles des années 1960-1970 de taille moyenne (entre 12 et 60 lots), occupés majoritairement par des locataires et ayant perdu de la valeur du fait de l'état du bâti. La méthode employée pour le repérage privilégiait un travail de terrain et d'entretiens auprès de personnes ressources et d'acteurs locaux (syndics et administrateurs de bien, FNAIM, animateurs d'OPAH, notaires, fournisseurs d'énergie et ADIL). Néanmoins, le taux de réponse était resté faible.

Actuellement, le travail en cours dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat commence aussi à identifier quelques immeubles nouveaux (comme à Wasselonne par exemple).

1.2- Proposition de mise en place d'actions de prévention pour les copropriétés en difficulté et d'information sur la réhabilitation énergétique

Afin d'améliorer ce recueil de données et de favoriser les actions préventives, il vous est proposé que le Département passe **un marché public d'un coût estimatif de 30 000 € TTC (subventionné par l'Anah à hauteur de 50%) pour le repérage des copropriétés en difficulté ou présentant des caractéristiques de fragilité, sur le territoire départemental hors CUS**. L'étude passera par une phase de repérage des copropriétés grâce à un travail de terrain auprès des services communaux, élus et syndicats et une analyse des situations repérées. Elle sera accompagnée de la mise en place d'indicateurs pour le suivi sur plusieurs années des copropriétés les plus en difficulté.

Les données recueillies déboucheront sur des **actions préventives de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés** qui peuvent être financées par l'Anah : information au bénéfice de nouveaux acquéreurs, formation des acteurs de la copropriété, aide à la résolution des premières difficultés sociales, juridiques ou techniques, etc.

De plus, le repérage pourra s'accompagner d'**actions d'information sur les aides à la réhabilitation énergétique** afin d'accroître le nombre de dossiers éligibles au programme « Habiter mieux » et de réduire la consommation énergétique de ce parc.

L'étude sera lancée en octobre 2012 avec un rendu intermédiaire en décembre 2012 et le bilan définitif en février 2013.

2- Une actualisation du dispositif départemental de soutien à l'habitat traditionnel bas-rhinois

Lors de sa réunion du 25 octobre 2010, le Conseil Général a retenu le principe d'un interlocuteur unique des particuliers pour la réhabilitation de leur logement. Lors de sa réunion du 26 mars 2012, il a convenu que les opérateurs de suivi-animation du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Rénov'Habitat 67 » constitueraient ce guichet unique. Il a également décidé d'y intégrer la nouvelle aide départementale pour la sauvegarde de l'habitat traditionnel bas-rhinois (anciennement dénommée dispositif « Maisons alsaciennes » ou « ravalement de façades »).

2.1- Dispositif actuel

Le dispositif départemental a fait l'objet d'une révision et il est applicable sous sa nouvelle forme depuis le 1^{er} juin 2012. Sous réserve d'une aide comparable d'une collectivité locale, l'aide maximale du Département représente :

Nature des travaux	Aide de la commune / CDC	Aide maximale du Département	Total si partenariat
Peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²	4,6€ / m²
Crépissage et la couverture	3,1€ / m ²	3,1€ / m ²	6,2€ / m²
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité	77€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire	77€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité	154€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection	30% des travaux de réfection

Le plafond de subvention a été fixé à 3 500 €.

La subvention est ouverte aux bâtiments d'habitation occupés à titre de résidence principale soit par les propriétaires occupants dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 120 % du plafond majoré de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), soit par les locataires de logement mis à disposition par leur propriétaire dans le cadre d'un bail faisant l'objet d'un conventionnement (PLUS- prêt locatif à usage social, PLAI-prêt locatif aidé d'intégration, PLS-prêt locatif social ou conventionnement de l'ANAH). Elle reste également ouverte aux bâtiments publics communaux.

Par ailleurs, la subvention est conditionnée à la mise en place d'une convention de partenariat avec une collectivité locale pour l'abondement de l'aide.

2.2- Proposition d'actualisation du délai d'application des nouvelles dispositions de l'aide départementale

Actuellement, **seul 1/3 des collectivités partenaires de l'ancien dispositif a délibéré afin de contractualiser avec le Département** pour l'aide à la sauvegarde de l'habitat traditionnel bas-rhinois. Le conventionnement avec les autres collectivités est en cours et sera présenté à la commission permanente avant la fin de l'année.

Aussi, pour les collectivités n'ayant pas encore contractualisé, il vous est proposé de **reporter la date d'entrée en vigueur** de l'application du nouveau dispositif pour la sauvegarde de l'habitat traditionnel bas-rhinois **à la date de signature d'une convention ou au plus tard au 1^{er} janvier 2013**, afin d'éviter de pénaliser des particuliers qui se trouveraient dans un hiatus entre deux dispositifs.

Par ailleurs, il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour actualiser la liste des équipements et caractéristiques subventionnables au titre de l'habitat traditionnel bas-rhinois, en précisant que la subvention départementale restera plafonnée à 3 500 € par logement. En effet, il apparaît au fur et à mesure de l'actualisation des plans et de la liste des immeubles remarquables au titre du dispositif, que certains objets ou caractéristiques des immeubles méritent amplement une aide à leur préservation.

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

Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général décide :

- de passer un marché sous maîtrise d'ouvrage départementale afin de retenir un prestataire réalisant le repérage des copropriétés en difficulté ou présentant des caractéristiques de fragilité, sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg

- d'autoriser le Président du Conseil général à solliciter l'ANAH (agence nationale de l'habitat) pour une subvention à hauteur de 50 % du coût HT du marché

- de fixer la date d'entrée en vigueur des modalités du dispositif départemental pour l'habitat traditionnel bas-rhinois adoptées le 26 mars 2012 pour les communes et les communautés de communes n'ayant pas encore délibéré et conventionné avec le Département, à la date indiquée dans la convention de partenariat entre le Conseil Général et la collectivité concernée ou, au plus tard, au 1er janvier 2013

- de donner délégation à la commission permanente pour actualiser la liste des équipements et caractéristiques subventionnables au titre de l'habitat traditionnel bas-rhinois, en précisant que la subvention départementale reste plafonnée à 3 500 €.

Strasbourg, le 02/10/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL