

1324 - Rénovation et accroissement du parc privé

**Programme d'action 2013 pour
l'amélioration de l'habitat privé**

Rapport n° CP/2013/328

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne le programme d'action 2013 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg, qui constitue le support opérationnel pour la mise en oeuvre des aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah) en faveur de la rénovation de l'habitat privé.

Le 30 janvier 2006, le Président du Conseil Général a signé avec le Préfet et le délégué local de l'agence nationale de l'habitat (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^{er} janvier 2006. Cette convention portant sur la période 2012-2017 a été renouvelée le 1^{er} juin 2012 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012.

A ce titre, le Conseil Général 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 oeuvre 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 d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé 2013 répond à la fois aux orientations nationales de l'ANAH ainsi qu'aux enjeux identifiés localement par le plan départemental de l'habitat signé le 5 mai 2010 par le Conseil Général et l'Etat. Il s'agit, en effet de la lutte contre l'habitat dégradé, la réhabilitation énergétique des logements pour les propriétaires occupants et bailleurs, le repérage des copropriétés fragiles et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Les objectifs quantitatifs du Conseil Général du Bas-Rhin pour 2013 sont sensiblement modifiés, notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie qui a vu son objectif multiplié par 3 ainsi que l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique des logements des propriétaires occupants.

| Type d'intervention | Objectifs Anah 2013 |
|---|---------------------|
| PB* habitat indigne | 63 |
| PB très dégradé | 35 |
| PB moyennement dégradé | 51 |
| PB énergie | 150* |
| Total propriétaires bailleurs (PB) | 149 |
| PO** habitat indigne | 43 |
| PO très dégradé | 9 |
| PO autonomie | 178 |
| PO énergie | 361 |
| Total propriétaires occupants (PO) | 591 |

* PB : propriétaire bailleur

** PO : propriétaire occupant

La dotation 2013 s'élève à **4 744 434 €**, ce qui est supérieur de **17,9%** à la dotation 2012 hors enveloppe complémentaire de fin d'année.

Pour répondre à ces objectifs, le programme d'action prévoit les dispositifs, les mesures ainsi que les partenariats à mettre en œuvre.

➤ **Concernant les dispositifs, le programme prévoit :**

- La poursuite du PIG (programme d'intérêt général) Adapt'Logis 67 relatif à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour la période 2012-2016
- La poursuite du PIG Rénov'Habitat 67 relatif au traitement des logements indignes et à la lutte contre la précarité énergétique avec une territorialisation à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et une priorité donnée au programme « Habiter mieux » visant à favoriser les travaux de réhabilitation énergétique des logements énergivores pour les propriétaires occupants avec une ouverture prochaine pour les propriétaires bailleurs.

➤ **Le programme prévoit la poursuite des partenariats suivants :**

- Le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non Décent (DDELIND), qui consiste en un repérage des logements indignes et une coordination des actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, doit s'articuler avec le PIG Rénov'Habitat 67
- L'avance des subventions de l'ANAH et du Conseil Général par Procivis Alsace pour les propriétaires occupants et l'octroi de prêt missions sociales
- L'accompagnement des locataires et la sécurisation des propriétaires avec l'agence immobilière à vocation sociale « HH Gestion Alsace », l'outil GRL (garantie des risques locatifs) 67 et la sécurisation avec le fonds de solidarité pour le Logement (FSL)
- le fonds social pour les travaux de maîtrise de l'énergie dénommé « Warm Front 67 »
- La poursuite du dispositif de valorisation de l'habitat bas-rhinois
- La poursuite du partenariat mis en œuvre dans le cadre du contrat local de lutte contre la précarité énergétique « Habiter mieux ».

Pour pouvoir engager les dossiers 2013 dans les limites de la dotation attribuée par l'ANAH au Conseil Général, les mesures suivantes ont été validées par la commission locale d'amélioration de l'habitat en lien avec les nouvelles orientations nationales :

- **La modification des plafonds de ressources de l'Anah pour les « propriétaires occupants »** : il s'agit de simplifier le régime d'aides applicable en ne retenant plus que deux catégories de ménages aux ressources modestes éligibles aux aides de l'Anah, contre trois auparavant avec une augmentation du plafond de ressources de la première catégorie.
Ainsi, les aides de l'ANAH ont vocation à toucher deux fois plus de propriétaires occupants.
- **La suppression des subventions pour les travaux ne relevant pas de la réhabilitation énergétique** : les projets n'étant pas éligibles au FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) ne seront désormais plus subventionnés, à l'exception des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif (en complément d'une aide de l'Agence de l'Eau ou autres...) et des travaux pour

les logements comprenant une dégradation ou insalubrité. **Cette disposition vise à encourager les dossiers éligibles au FART.**

- **La prise en compte de la problématique énergétique dans le secteur locatif – « propriétaires bailleurs »** : Afin de mieux répondre aux enjeux de la rénovation thermique du parc privé, les propriétaires bailleurs sont désormais éligibles aux aides pour les travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance énergétique **d'au moins 35 % dans les « logements peu ou pas dégradés »**. **Cette disposition va permettre d'augmenter le nombre de logements conventionnés dans le département.**
- **Développement d'un parc locatif privé à vocation sociale avec la mise en place d'une prime liée à un dispositif de réservation de logement au profit de publics prioritaires – « propriétaires bailleurs »** : une prime est attribuée aux propriétaires bailleurs mettant à disposition leur logement au profit de publics prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALPD ou d'un ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement (ménage locataire désignée par les services compétents). L'octroi de la prime est subordonné à la signature et à la validation d'une convention à loyer très sociale.
- **La possibilité de mettre en place une prime réduction de loyer pour l'ensemble des projets de travaux financés par l'Anah** : Cette prime n'est pas applicable sur notre territoire car elle est attribuée uniquement sur les secteurs de tension du marché (où l'écart entre le loyer de marché et le loyer plafonds du secteur social représente au moins 5 €).

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 2013 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS), conformément au document annexé au rapport.

Strasbourg, le 22/04/13

Pour le Président
Le Premier Vice-Président,



André KLEIN-MOSSER