

13 - Aménagement, habitat et urbanisme

**Poursuite de la mise en oeuvre de
la territorialisation de la politique
départementale de l'habitat**

Rapport n° CG/2014/58

Service Chef de file :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Dans le cadre des orientations retenues par la démarche 'Territoires 2030' et dans la logique de mise en oeuvre du plan départemental de l'habitat (PDH) adopté en octobre 2009, le Conseil Général, lors de sa réunion du 10 décembre 2012, a décidé de généraliser la territorialisation de sa politique départementale de l'habitat, qui permet d'apporter une aide d'ingénierie et des dispositifs de soutien différenciés et adaptés aux enjeux et priorités de chaque territoire. Il poursuit ainsi une politique de l'habitat volontariste, ambitieuse et globale.

Le présent rapport précise de nouvelles modalités d'action du Département et actualise plusieurs outils d'intervention. Il concerne les points suivants :

1. la proposition de la méthodologie d'évaluation du plan départemental de l'habitat (PDH) 2010-2015 et d'élaboration du PDH 2016-2021 ;
2. l'approfondissement de nos actions de réhabilitation du parc privé existant par l'adoption d'un plan d'actions sur les copropriétés ;
3. la mise en oeuvre d'une convention de partenariat avec Reunica, un groupe important du secteur de la protection sociale ;
4. l'actualisation des modalités de calcul de l'aide départementale au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage.

1. Proposition de méthodologie d'évaluation du plan départemental de l'habitat (PDH) 2010-2015 et d'élaboration du PDH 2016-2021

1.1 Pourquoi évaluer et adopter un nouveau PDH ?

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été créé par l'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL). Il est défini aux articles L. 302-10 à L. 302-12 du code de la construction et de l'habitation.

Ces obligations ne sont pas remises en cause par les récentes évolutions législatives et celles programmées, comme la perte éventuelle de la clause de compétence générale. En effet, les Départements auront toujours obligation de se doter et de renouveler un PDH coporté avec l'État.

De même, les compétences acquises ou déléguées aux Départements par la loi du 31 mai 1990 (PDALPD- plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées), la loi du 5 juillet 2000 (SDAGV- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage) et la loi « Libertés et responsabilités locales », fondement de la délégation des aides à la pierre de l'État, sont toujours en vigueur, y compris sur le territoire d'une métropole.

Ainsi, les diverses dispositions des lois de « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » (MAPTAM) du 19 décembre 2013, loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014, ni le projet de loi « nouvelle organisation territoriale de la République » (NOTR) n'ont d'effet sur les obligations incombant aux Départements pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un PDH ni sur le principe de la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat). Enfin, le projet de loi « relatif à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral » en cours de discussion ne remet pas en cause les compétences départementales en matière d'habitat et de logement.

Les obligations règlementaires relatives au PDH

La loi prévoit que les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat soient menées par une section du comité régional de l'habitat. Le PDH est élaboré « conjointement pour une durée d'au moins 6 ans, par l'Etat, le Département, et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme ». Document non opposable, le PDH a pour objet d'« assurer une cohérence entre les politiques de l'habitat et permettre de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales ». C'est donc un document permettant aux politiques locales portées par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoTs) ou par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de mieux identifier les enjeux globaux en matière d'habitat à l'échelle du Bas-Rhin, de voir comment ils y répondent et comment ils peuvent, le cas échéant, mieux y répondre. Il doit reprendre « les orientations des SCoTs et des PLH [...] en prenant notamment en compte le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale ».

1.2 Bilan du premier PDH et élaboration du deuxième PDH pour la période 2016-2021

Le premier PDH du département du Bas-Rhin, élaboré en 2008-2009, couvre la période 2010-2015. A l'approche de son terme, il devra donc être évalué, et un second PDH doit être élaboré et mis en œuvre.

1.2.1 Rappel des orientations du premier PDH 2010-2015

Formellement le PDH doit comporter un diagnostic et un document d'orientations. A la différence d'autres documents réglementaires, il ne dispose donc pas d'un plan d'actions, celles-ci sont traduites dans la politique départementale de l'habitat du Conseil Général.

Quatre enjeux majeurs avaient été identifiés pour l'habitat dans le Bas-Rhin lors de l'élaboration du premier PDH d'où découlent un certain nombre d'objectifs:

Enjeu 1 : développer une offre répondant aux besoins des ménages

- Accroître dans tous les territoires une offre neuve variée et accessible ;
- Requalifier le parc existant : public et privé ;
- Rééquilibrer l'offre en logements sur l'ensemble du territoire.

Enjeu 2 : accompagner le parcours résidentiel des ménages

- Permettre l'accès au logement pour les jeunes ;
- Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes ;
- Développer une offre en logements autonomes pour les seniors ;
- Offrir des solutions aux personnes en situation de handicap ;
- Alléger le coût du logement pour les familles ;
- Offrir des solutions adaptées pour les populations spécifiques.

Enjeu 3 : produire du foncier pour des logements à coût supportable

- Organiser la production de l'offre foncière pour permettre le développement de l'habitat ;
- Agir sur les facteurs de surenchérissement de la charge foncière ;
- Permettre l'équilibre en amont des opérations d'aménagement.

Enjeu 4 : réaliser un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie ;

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services ;
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources : économies d'énergie, eaux pluviales, tri des déchets, etc.
- Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat ;
- Elaborer une charte départementale d'aménagement durable explicitant les préconisations du PDH en la matière.

Ces orientations ont été transcrites en objectifs chiffrés pour le territoire du Bas-Rhin et plus déclinées à l'échelle des 8 territoires de SCoTs, ce qui donne en termes quantitatifs les objectifs de production de 6 800 logements/an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes,

- dont 2 150 logements locatifs sociaux
- dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an
- dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans
- dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans
- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.
- L'adaptation de 10 % de logements à la perte d'autonomie et au handicap dans le parc social en 10 ans.

L'évaluation à mi période du PDH réalisée en 2013 et adoptée par le Conseil Général le 9 décembre 2013 a permis :

- de confirmer la nécessité d'une production de 6 000 logements par an à l'échelle départementale
 - dont 1 750 logements locatifs sociaux (maintien de l'objectif de la CUS à hauteur de 1 250 et 700 sur le territoire hors CUS dont 600 logements HLM),
 - dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an
 - dont la création de 5 résidences junior hors CUS et 7 sur le territoire de la CUS sur 6 ans
- de valider un objectif de création de 50 résidences senior sur 6 ans (contre 30)
- de déterminer un objectif de réhabilitation de 900 logements/an dans le parc privé (contre 550)
- de poursuivre un objectif d'adaptation de 10 % de logements à la perte d'autonomie et au handicap dans le parc social en 10 ans.
- d'amplifier la mobilisation du parc privé (grâce aux appels à projet habitat intergénérationnel ou « j'habite et je vis l'intergénérationnel »)
- d'identifier un objectif de réhabilitation énergétique à renforcer, y compris pour les ménages relevant des « classes moyennes »
- de substituer une approche des résidences junior par le développement de logements pour les jeunes en diffus, c'est à dire dans le tissu résidentiel existant (grâce à la production de petits logements).

1.2.2 Proposition de méthodologie d'élaboration du deuxième Plan Départemental de l'Habitat

La méthodologie proposée consiste à co-construire, avec l'ensemble des acteurs concernés, le **volet habitat des projets de territoires**. Il s'agit non plus de partir de constats bruts et statistiques pour élaborer un projet, validé ensuite par les élus, mais de partir d'un *projet pour leur territoire* exprimé par ceux-ci.

Il s'en dégagera une *représentation de chaque territoire concerné*, à moyen et long terme, élaborée par les élus, avec le concours des techniciens, des professionnels de l'habitat et du logement, des partenaires associatifs et des habitants. De là découleront des orientations stratégiques permettant d'atteindre ou approcher les ambitions de chaque territoire.

Le bilan du premier PDH et l'élaboration du second PDH seront réalisés par l'ADEUS – dans le cadre du programme partenarial 2015 - et les services du Département, en étroite collaboration avec les services locaux de l'État.

Le Bilan final

Le bilan à mi-parcours réalisé en 2013 a permis de modifier certaines orientations de la politique départementale de l'habitat. Notamment, il a été confirmé l'indispensable nécessité de prise en compte des spécificités de chaque territoire de SCoT et de moduler la politique départementale de l'habitat en fonction des caractéristiques de chaque territoire. Ainsi, l'accent peut être mis plus particulièrement sur l'habitat sénior ou sur la réhabilitation du patrimoine privé, ou encore sur le développement du logement social en fonction des besoins du territoire concerné.

La démarche d'élaboration du prochain PDH permet d'affiner encore cette territorialisation de la politique habitat du Département. En tant que de besoin, les projets de territoire pourront concerner des aires infra SCoT (communauté de communes par exemple).

Le bilan à mi-parcours, repris dans sa dimension territoriale, sera la matrice du bilan final du PDH. Les données statistiques seront remises à jour. Il sera approfondi et complété par le traitement de trois thématiques qui viendront l'enrichir et nourrir les réflexions sur le prochain PDH :

- les enjeux énergétiques ;
- l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- les effets économiques de la politique de l'habitat.

Il se présentera sous la forme d'un document très synthétique qui sera finalisé à la fin du premier semestre 2015.

L'élaboration du nouveau PDH 2016 - 2021

Après le renouvellement de l'assemblée départementale, s'ouvrira la période d'élaboration du nouveau PDH sur la base de méthodes participatives et de co-construction des projets de territoires pouvant s'organiser de la manière suivante :

- Réunions, sous la forme de groupes pluridisciplinaires, pour dessiner plusieurs propositions de scénarii du PDH. La méthode d'animation qui reste à préciser aura pour objectif de co-construire une ou des visions territoriales partagées et appropriables par l'ensemble des acteurs. Les scénarii qui en découleront seront ensuite présentés et débattus par l'ensemble des participants.
- Réunions territoriales à l'échelle du SCoT - avec participation large (élus, techniciens, société civile) aux cours desquelles chaque territoire réfléchira sur ce qu'il veut pour son avenir en matière d'habitat.
- Les scénarii ainsi dessinés seront finalement présentés (de préférence par les élus) à leurs homologues représentants du Conseil Départemental, pour acter le scénario le plus consensuel possible, et prenant en compte les spécificités de chaque territoire.

A cette occasion, le Département conforte son positionnement d'accompagnateur des collectivités locales sur le volet habitat de leur projet de territoire tel qu'elles auront à le définir dans le cadre des nouvelles compétences dont elles seront dotées à l'avenir.

Les orientations du nouveau PDH découleront naturellement de ces travaux. Elles auront à prendre en compte les éventuelles modifications de compétences issues des nouvelles lois de décentralisation, ainsi que les nouveaux équilibres territoriaux pouvant résulter de la mise en place de l'Eurométropole strasbourgeoise et des compétences dont elles pourraient bénéficier. En tout état de cause, ce nouveau PDH devra, plus qu'un simple document d'orientation, être perçu, vécu et approprié comme l'expression d'un projet pour le territoire départemental, en coordination des projets de territoire.

Le PDH 2016-2021 sera adopté lors de la réunion du Conseil général fin 2015 pour une mise en œuvre début 2016.

2. Approfondissement de nos actions de réhabilitation du parc privé existant par l'adoption d'un plan d'actions sur les copropriétés

Le rapport de Dominique Braye « 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 la gouvernance de la copropriété et de renforcer les actions publiques sur les copropriétés fragiles et en difficulté.

Certains des enjeux sont d'ailleurs repris dans la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 27 mars 2014 par une réforme de la gestion des copropriétés.

Plusieurs mesures adoptées dans la loi ALUR impactent directement l'ANAH et ses modalités d'intervention. Le Conseil Général, en tant que délégataire des aides à la pierre, est chargé de les mettre en œuvre. C'est ainsi que lors de la réunion du 22 octobre 2012, le Conseil Général a validé le repérage des copropriétés en difficulté sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg (CUS).

Après ce travail d'identification et de qualification des copropriétés fragiles, il s'agit désormais de proposer un plan d'action approprié à destination des copropriétés. Cette action constitue un axe prioritaire pour l'ANAH pour lequel des enveloppes sont spécifiquement fléchées.

2.1 Les modalités d'intervention publique sur les copropriétés

Une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » internes (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation) et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. Par ailleurs, **le mode de gouvernance particulier à la copropriété agit souvent comme un amplificateur des difficultés** du fait de divergences d'intérêt entre propriétaires occupants et bailleurs.

Jusqu'à présent, l'intervention publique a été motivée par des difficultés aiguës de fonctionnement des copropriétés, mais les actions résultantes étaient souvent jugées trop tardives et trop complexes.

Le rapport de Dominique Braye met en avant la progression de l'intervention publique au cours des prochaines années en raison des difficultés graves que rencontrent déjà certaines copropriétés, mais aussi du rôle de parc de relégation joué par les copropriétés dans les secteurs tendus.

Par ailleurs, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, « ALUR », prévoit des mesures de prévention, mais aussi une modernisation de la procédure de redressement des copropriétés dégradées :

- la procédure d'alerte, ou de mandataire ad hoc, déclenchée par le syndic quand le pourcentage des impayés dépasse les 25%, est facilitée,
- les pouvoirs de l'administrateur provisoire sont renforcés,
- l'ensemble des copropriétés sera immatriculée après le 31 décembre 2018.

Un nouveau titre est par ailleurs créé dans le code de la construction et de l'habitation consacré aux opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Les copropriétés sont donc actuellement au cœur du débat et tous soulignent l'importance de l'intervention sur les copropriétés en difficulté. Il est néanmoins **conseiller d'anticiper les difficultés par des actions préventives ajustant le fonctionnement des copropriétés.**

2.2 L'observation des copropriétés dans le Bas-Rhin

2.2.1 Le contexte du lancement de l'étude

Sur le territoire bas-rhinois, des actions ont été mises en place sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg (OPAH copropriété lancée en juillet 2012) pour les copropriétés les plus fragiles. Sur le territoire hors 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.

Sur le reste du territoire, une étude rendue par l'ARIM en août 2004 et commanditée par la 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.

Aussi, la **faible connaissance de l'état de santé des copropriétés** a encouragé le Département à améliorer le recueil des données en validant **une observation des copropriétés en difficulté ou présentant des caractéristiques de fragilité, sur le territoire hors CUS**. Cette étude a été confiée au bureau d'études « Ville et Habitat » en juillet 2013 pour :

- repérer les copropriétés fragiles: copropriétés connues par les pouvoirs publics et copropriétés non connues
- analyser la situation de ces copropriétés
- proposer des indicateurs pérennes pour le suivi de leur santé
- proposer la mise en place des actions préventives de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés identifiées
- proposer des actions d'information adaptées sur les aides à la réhabilitation énergétique pour les copropriétés les moins fragiles.

2.2.2 Les premiers constats de l'étude

L'étude s'est organisée en trois phases :

1. **Une phase de diagnostic** sur l'ensemble du parc de logements en copropriété
2. **Une phase à l'échelle de 4 territoires** particulièrement concernés (Haguenau, Sélestat, Saverne et Vallée de la Bruche) où ont été rencontrés les collectivités locales et des syndics. A l'issue de cette phase, des diagnostics qualitatifs ont été conduit auprès de 13 copropriétés (Saverne est en cours)

3. Une phase d'étude relative à la définition d'un plan global d'intervention qui s'appuie sur un échange avec le comité de pilotage et un travail en aller-retour avec la maîtrise d'ouvrage.

Il peut être retenu quelques éléments de cette analyse à l'échelle départementale hors CUS :

- Bas-Rhin hors CUS : **5 894 copropriétés représentant 46 055 logements**
- Essentiellement des copropriétés de petites tailles (**moyenne de 8 logements**) et plutôt récente (3/4 des logements construits après 1975)
- Etude ANAH croisant données fiscales, cadastrales et taux de vacance (10 indicateurs) : **762 copropriétés potentiellement fragiles**. L'étude a permis d'identifier **4 secteurs prioritaires : Saverne, Haguenau, Sélestat et Vallée de la Bruche**.

L'étude a permis de montrer que certains patrimoines semblaient s'engager dans **un cycle de déqualification** (occupation sociale fragilisée des propriétaires et des locataires, vétusté des équipements, niveau de charges élevé, endettement, impossibilité de réaliser des travaux). Ainsi il ressort que :

- Les **fragilités sont souvent à mettre en lien avec le contexte** (centre ancien fragilisé, quartier d'habitat social en rénovation) ou en lien avec le rôle social joué par la copropriété (accession populaire, location à prix modestes), constat confirmé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat
- Les difficultés techniques et **besoins de travaux** sont liés en particulier à l'amélioration de la performance énergétique avec pour difficulté la mobilisation des copropriétaires, le financement des opérations et la taille de la copropriété, ce constat étant réalisé sur tous les territoires
- Il existe un **risque de décrochage** de certaines copropriétés en raison de l'occupation sociale fragilisée, d'un niveau de charges élevé et d'un endettement croissant, constat réalisé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat
- Un type de copropriété ressort comme devant faire l'objet d'interventions spécifiques : il s'agit de **petites copropriétés** (76% des copropriétés du territoire ont moins de 10 lots) qui peuvent faire face à des difficultés particulières (l'absence de syndic, la gestion paralysée par des copropriétaires de mauvaise foi, l'absence de règlement et d'état de répartition des charges) et pour lesquelles les dispositifs « classiques » ne sont pas forcément adaptés, ce constat étant réalisé sur tous les territoires

Pour autant, il faut noter que globalement ces copropriétés sont peu nombreuses et que la dégradation du bâti ne présente **pas de danger imminent pour les occupants**.

Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situent donc essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs (à destination de ces copropriétés fragiles mais plus largement auprès de l'ensemble des acteurs de la copropriété souhaitant monter en compétence sur le sujet).

2.3 Proposition de stratégie d'actions en faveur des copropriétés

Trois axes d'intervention sont proposés :

- La consolidation d'un **dispositif de repérage** et le développement d'un partenariat autour de la question des copropriétés
- Le déploiement d'**actions de prévention par la sensibilisation** et la qualification des acteurs
- **L'accompagnement des copropriétés les plus fragiles**

2.3.1 Consolider un dispositif d'observation et de repérage

L'objectif est d'organiser un **suivi statistique de l'évolution des copropriétés sur le long terme** afin de mieux connaître les copropriétés et d'adopter une démarche préventive adaptée à leurs fragilités. Il s'agit de suivre les évolutions des caractéristiques et des enjeux du parc de logements en copropriété et de qualifier les enjeux à l'échelle de copropriétés jugées stratégiques du fait de leur localisation, de leurs caractéristiques, de leur occupation...

Puis, les copropriétés identifiées statistiquement en fragilité pourraient bénéficier de **diagnostics flash conçus** comme des outils d'aide à la décision sur les copropriétés fragiles. Ces diagnostics ont pour avantage de mobiliser la connaissance des syndicats, des communes, des travailleurs sociaux, en exploitant les données de gestion et au travers d'une visite de site. Ils ont pour avantage de ne pas alerter les copropriétaires sur l'action publique conduite et ne créent pas d'attente particulière. Ils permettent de déterminer si nécessaire un plan d'action en matière de prévention et d'accompagnement de la copropriété.

Parallèlement à cette observation, un observatoire local des charges pourrait être mis en place à partir des données locales (base OSCAR de l'ARC – association des responsables de copropriétés, données de la FNAIM). Cet outil devrait permettre d'améliorer les pratiques.

Cette observation permettra de créer des **espaces d'échange entre les acteurs des politiques publiques et les acteurs des copropriétés** : l'étude a d'ailleurs montré la forte implication de certains acteurs locaux et la nécessité de mettre en place un lieu d'échange.

2.3.2 Développer des actions de prévention par la sensibilisation des acteurs

L'information des copropriétaires et des gestionnaires

Les syndicats de copropriétaires sont responsables de leur conservation et de leur pérennisation en s'appuyant sur les organes de décision (Assemblée Générale), de gestion (Syndic), de contrôle (Conseil Syndical). Un des objectifs des actions préventives en faveur des copropriétés est de consolider ce pilotage complexe, notamment en termes de **formation et sensibilisation du conseil syndical**, dans l'accompagnement du syndicat à la prise de décision de travaux et à l'amélioration de la gestion.

Il s'agit, au travers de cette action, d'identifier et de développer des **outils d'information** à destination des copropriétaires occupants et bailleurs (impayés, besoin de travaux, conflits de voisinage, etc.) et des accédants à la propriété (droits et devoirs du copropriétaire, obligations liées à la loi ALUR, vérification des documents de la copropriété) et de capitaliser les supports existants.

Par ailleurs, sur le modèle des réunions du CG autour de l'amélioration de l'habitat, il s'agit d'organiser des **réunions d'information sur les territoires concernés par la problématique** copropriété en partenariat avec les collectivités locales, à destination des copropriétaires.

Enfin, il s'agit d'organiser des **formations pour les représentants de la copropriété**. Le public (ensemble des copropriétés ou pré-identifiées), ainsi que les thématiques abordées (gestion, travaux, relation avec le syndic) seront définis par les partenaires (acteurs des politiques publiques et les acteurs des copropriétés).

En plus des formations, une assistance juridique pourra être déployée, ainsi qu'un accompagnement plus marqué des instances de la copropriété. Selon les besoins de la copropriété, cette assistance devra permettre d'améliorer le fonctionnement et les prises de décision et d'apporter un soutien permettant la maîtrise des impayés de charges et du

montant des charges. Une aide au redressement pourra être proposée, ainsi qu'un appui à la sensibilisation des futurs accédants au statut de copropriétaires.

Le soutien aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique

Beaucoup des copropriétés fragiles n'ont pas de stratégie patrimoniale à long terme et ne pratiquent pas d'avance travaux. Par ailleurs, les copropriétés les plus fragiles souffrent souvent de performances énergétiques moyennes qui pèsent sur leurs budgets. Cette action vise à :

- assurer l'information des copropriétaires sur les obligations réglementaires en vigueur,
- encourager les copropriétés à élaborer une stratégie patrimoniale à long terme,
- accompagner la requalification énergétique des copropriétés.

Aussi, il s'agit de démultiplier les actions engagées sur la rénovation énergétique des logements individuels sur le collectif en s'appuyant sur les acteurs locaux (par exemple des déambulations avec caméra thermique à l'échelle d'une ou plusieurs copropriétés d'une commune). L'objectif est de sensibiliser les copropriétés sur la question de la requalification énergétique et des audits énergétiques (non obligatoire pour les petites copropriétés) et de **développer une offre de service pour faciliter l'accès à l'information et aux aides.**

Il s'agira également d'engager une collaboration avec les Syndics pour **faciliter le montage des dossiers ANAH** (aide peu mobilisée jusqu'à présent en raison des lourdeurs administratives). Cette action pourra être menée avec l'aide d'un contrat d'avenir de la fondation FACE Alsace. Une éco-conseillère de la FNAIM pourrait également être mobilisée.

2.3.3 L'accompagnement des copropriétés les plus fragiles

Peu d'ensembles immobiliers repérés présentent des états de dégradation à caractère urgent. Toutefois, certaines copropriétés semblent disposer de peu de ressources pour rétablir les bases d'une gestion saine, d'un bon fonctionnement et d'un entretien du bâti planifié. Elles ne semblent pas être en mesure de s'engager seules sur un cycle de requalification

L'accompagnement aura pour objet **d'aider les copropriétés fragiles à sortir du cycle de déqualification** en termes de gestion et de favoriser leur requalification qualitative pour améliorer leur attractivité sur le marché local. Il s'agira d'éviter à ces copropriétés d'entrer dans des processus de déqualification nécessitant une intervention plus lourde des pouvoirs publics. Il pourra concerner dans un premier temps **3 ou 4 copropriétés détectées lors de l'étude puis 4 ou 5 copropriétés par an détectées dans le cadre du dispositif d'observation.**

Il s'agira par cette action :

- d'accompagner les occupants, propriétaires ou locataires, dont la fragilité peut déstabiliser les copropriétés fragiles notamment par la sensibilisation des travailleurs sociaux aux problématiques spécifiques des copropriétés
- de conduire les copropriétaires vers une bonne gestion
- d'accompagner les copropriétés à mieux planifier les dépenses de travaux
- d'appuyer la réalisation de travaux avec la mobilisation pour l'investissement des financements de droit commun
- de développer une action expérimentale au niveau national sur les petites copropriétés (peu d'actions sont actuellement engagées pour celles-ci), notamment par des Ateliers d'accompagnement collectif des petites copropriétés sans syndic pour la constitution ou le renforcement de syndicats bénévoles

2.4 Proposition d'un outil opérationnel

Au vu des besoins et des orientations nationales de l'ANAH, il conviendrait que le Département mette en place des actions dédiées vers les copropriétés afin de garantir de façon pérenne un niveau élevé de dotations globales de l'ANAH pour notre territoire.

Les 3 actions décrites ci-dessus peuvent être développées par un dispositif propre au Conseil Général à partir du déploiement d'actions en lien avec ses partenaires (ADIL, ADEUS, CAUE, opérateur) sous réserve de mobiliser des financements complémentaires.

Il s'agit d'un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés). L'avantage du POPAC est que le dispositif est financé à 50 % par l'ANAH, soit à hauteur de 25 000 €.

Mission	Coût estimatif (annuel)
Observation	15 000 €
Sensibilisation, information	10 000 €
Accompagnement des copropriétés fragiles	25 000 €
TOTAL	50 000 €

Aussi, il vous est proposé d'inscrire **toutes ces actions dans un POPAC sous maîtrise d'ouvrage départementale et de mettre en place une convention triennale avec l'ANAH permettant de mobiliser des crédits d'ingénierie à hauteur de 25 000 €,** les crédits d'investissement de 25 000 € restant à la charge du Département pourraient être redéployés à partir de l'enveloppe des aides aux travaux relatifs au parc privé.

Ainsi, il s'agit d'élargir nos interventions vers les propriétaires occupants ou bailleurs en copropriété, tout en restant dans une enveloppe stabilisée. A défaut, l'enveloppe ANAH déléguée au Département risque de subir des arbitrages négatifs de la part de l'Etat, faute de répondre à un axe prioritaire de l'ANAH alors que 762 copropriétés sont potentiellement fragiles.

A souligner par ailleurs qu'en cas de dégradation forte (plan de sauvegarde, comme à Sélestat), le coût des impayés de charges de copropriétés devra être imputé au FSL.

3 Mise en oeuvre d'une convention de partenariat avec Reunica

Réunica est un groupe de protection sociale paritaire à but non lucratif. Il appartient à ce titre au secteur de l'économie sociale et solidaire. Il est un acteur majeur de la Retraite Complémentaire et de la Prévoyance (4ème groupe de protection sociale en France) avec 8,7 milliards d'euros de cotisations retraites reçues et 1,7 million de retraités, 1,3 million d'assurés en prévoyance et 4,6 millions d'affiliés en retraite.

Il exerce une expertise dans les domaines de la Santé, de la Prévoyance, de l'Epargne-Retraite et de la Retraite Complémentaire. Il développe une politique d'Action Sociale volontariste dont l'objectif est de protéger les salariés et les retraités à chaque étape de leur existence, et qui s'inscrit dans les orientations des Fédérations AGIRC-ARRCO. Il a consacré 44 millions d'euros à l'action sociale en 2012.

C'est à ce titre que Réunica et le Département ont souhaité développer des axes d'intervention communs dans le domaine de la politique départementale de l'habitat :

- La **lutte contre la précarité énergétique** : action commune à intervenir sur les dispositifs PIG Rénov'Habitat 67, Warm Front 67, contributions au développement d'appartement témoin sur la maîtrise de l'énergie et actions conjointes de communication sur le programme « Réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi », etc.

- **L'adaptation du logement au vieillissement** : participation au financement des résidences senior, lancement d'une réflexion sur des plateformes Relais Services, participation au fonds départemental de compensation du handicap (FDCH), lancement d'une réflexion sur les sorties d'hospitalisation, etc.
- Les **services à domicile autonomisant** : participation à la structuration de la filière Silver Economie locale, participation au réseau de démonstrateurs, financement du volet domotique des opérations labellisées « Je vis et j'habite l'intergénérationnel », etc.

Il s'agit ainsi d'accentuer encore l'information et la communication vers les particuliers sur les dispositifs du Département et d'inciter Réunica à contribuer aux dispositifs financiers mis en place par le Département, comme le Warm front 67, le volet domotique du maintien à domicile ou les résidences sénior.

Mais il convient aussi de souligner le lancement d'une réflexion commune sur la mise en place d'une plateforme relais services, permettant de mutualiser à l'échelle départementale les services développés dans les résidences senior.

Tel est le contenu de la convention qu'il vous est proposé de conclure pour 3 ans avec Réunica. Il est à noter que la liste des actions n'est pas exhaustive et qu'elle pourra évoluer en cours de convention.

4 Actualisation des modalités de calcul de l'aide au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Bas-Rhin (SDAGV) a été cosigné par l'Etat et le Conseil Général le 30 décembre 2011 et couvre la période 2011-2017. Il prévoit la réalisation de 703 places réparties sur 22 aires d'accueil et la réalisation de quatre aires de grand passage.

A ce jour, 626 places sur 19 aires sont réalisées et disponibles, soit un taux de réalisation de 89 %.

4.1 Les aides publiques au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage

4.1.1 L'aide de l'Etat

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit une aide de l'Etat pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage (décret n° 2001-568 du 29 juin 2001 relatif à l'aide aux collectivités et organismes gérant des aires d'accueil pour les gens du voyage - décret n°2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage). Cette aide est appelée ALT2.

Elle est versée par les CAF mensuellement directement à la collectivité gestionnaire.
L'aide est versée que les places soient occupées ou non, dès lors qu'elles sont disponibles.

4.1.2 L'aide du Conseil Général

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage fait obligation aux Départements de contribuer au fonctionnement des aires d'accueil à hauteur de 25% des coûts liés à la gestion, aux actions socio-éducatives et d'accompagnement social.

Le Département a plafonné son aide à 64,03 € HT par mois et par place disponible sur l'aire, ce montant correspondant à 50% de l'aide de l'Etat.

Cette aide est versée dans les mêmes conditions que l'ALT2 de l'Etat, elle est basée sur le nombre de places caravane qu'elles soient occupées ou non.

Dans le Bas-Rhin, une convention annuelle est conclue entre le Conseil général, le préfet et la collectivité gestionnaire. En contrepartie de l'ALT2 et de l'aide départementale au fonctionnement, le gestionnaire s'engage à mettre en place divers outils ou actions dans le cadre d'un partenariat contractuel et tendant au bon fonctionnement de l'aire et à la prise en compte des besoins des personnes accueillies.

Pour ce faire, le gestionnaire doit notamment :

- permettre un accueil conforme au décret n° 2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques
- maintenir l'aire dans un bon état de fonctionnement
- développer en régie ou par délégation des actions à caractère social et socio-éducatif qui sont formalisées dans notre SDAGV sous la forme d'une mission de coordination sociale
- fournir un bilan d'occupation, un bilan financier et un bilan des actions à caractère social et socio-éducatif
- mettre en place et convoquer un groupe de suivi constitué autour du maire et associant les différents partenaires.

L'aide du Conseil général est versée en deux temps : 50% du montant de l'aide départementale annuelle prévisionnelle à la signature de la convention et le solde à la remise du bilan annuel indiquant l'occupation de l'aire, les actions spécifiques mises en œuvre par le gestionnaire ainsi que leur coût afin de déterminer le montant définitif de l'aide départementale au prorata de ce dernier.

4.2 De nouvelles dispositions en matière d'aide au fonctionnement des aires d'accueil

La loi n° 2013-1278 de finances pour 2014 du 29 décembre 2013 prévoit la réforme de l'aide à la gestion des aires d'accueil de l'Etat. Elle transforme l'aide à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, qui était jusqu'ici forfaitaire, en une aide déterminée à la fois par le nombre de places de l'aire et par leur occupation effective afin de renforcer l'incitation financière des gestionnaires à développer l'attractivité et l'efficacité des aires.

Cette modification est également une réponse aux constats de la Cour des comptes sur « la dégradation significative du taux d'occupation des aires sur la période récente. »

Suite à la loi de finances, l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale a été modifié, introduisant, pour le versement de l'ALT2, un double critère d'attribution :

- nombre total de places ;
- occupation effective.

La réforme entrera en vigueur dès 2015, après la publication d'un décret et d'un arrêté, en cours de préparation par les services de l'Etat.

Par parallélisme avec les règles de l'Etat, il vous est proposé d'actualiser le dispositif départemental d'aide au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage en :

- déterminant l'aide départementale en référence aux modalités de calcul de l'aide de l'Etat définie par la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014 du 29 décembre 2013 prévoyant la réforme de l'aide à la gestion des aires d'accueil (ALT2) s'agissant du décompte des places occupées
- confirmant le montant d'aide départementale plafonnée à 64,03 €/place occupé/mois,
- appliquant cette disposition dès le 1er janvier 2015 et en l'intégrant dans les conventions conjointes Etat et Département devant être signées avant le 31/12/2014.

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 :

1. *Adopte la méthodologie d'évaluation du plan départemental de l'habitat (PDH) 2010-2015 et d'élaboration du PDH 2016-2021 en :*

- co-construisant, avec l'ensemble des acteurs concernés, le volet habitat des projets de territoires. Il s'agit de définir avec chaque territoire une représentation de leurs besoins, évolutions et projet politique, à moyen et long terme, élaborée par les élus, avec le concours des techniciens, des professionnels de l'habitat et du logement, des partenaires associatifs et des habitants. De là découleront des orientations stratégiques permettant d'atteindre ou d'approcher les ambitions de chaque territoire,

- élaborant d'ici la fin du premier semestre 2015 le bilan final du PDH sur la base du bilan à mi-parcours, qui sera approfondi et complété par le traitement de trois thématiques qui viendront l'enrichir et nourrir les réflexions sur le prochain PDH :

- les enjeux énergétiques ;*
- l'accompagnement du vieillissement de la population ;*
- les effets économiques de la politique de l'habitat,*

- retenant l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCoT) comme périmètre d'élaboration du nouveau PDH 2016-2021 et de déterminer le cas échéant, selon les secteurs géographiques, des périmètres infra SCoT pour la réalisation de ce travail,

- réalisant le bilan du premier PDH et l'élaboration du second PDH par l'ADEUS – dans le cadre du programme partenarial 2015 - et les services du Département, en étroite collaboration avec les services locaux de l'État,

- adoptant le bilan et le document d'orientation du PDH 2016-2021 en décembre 2015.

2. *S'agissant de l'approfondissement de nos actions de réhabilitation du parc privé existant par l'adoption d'un plan d'actions sur les copropriétés, décide de :*

- mettre en place un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) sous maîtrise d'ouvrage du Département*
- lancer un marché pour retenir un opérateur sur les missions d'observation, de sensibilisation et d'information ainsi que d'accompagnement des copropriétés fragiles,*
- solliciter le cofinancement de l'agence nationale de l'habitat à hauteur de 50 % sur l'ingénierie de ce programme estimée à 50 000 €/an.*

3. *Adopte la convention de partenariat avec Reunica et autorise son président à la signer*

4. *Procède à l'actualisation des modalités de calcul de l'aide départementale au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage, en :*

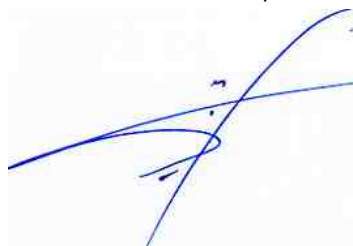
- déterminant l'aide départementale en référence aux modalités de calcul de l'aide de l'Etat définie par la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014 du 29 décembre 2013 prévoyant la réforme de l'aide à la gestion des aires d'accueil (ALT2) s'agissant du décompte des places occupées,

- confirmant le montant d'aide départementale plafonnée à 64,03 €/place occupée/mois,

- appliquant cette disposition dès le 1er janvier 2015 et en l'intégrant dans les conventions conjointes Etat et Département devant être signées avant le 31/12/2014.

Strasbourg, le 19/11/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL