Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement

- *132* Aide à la pierre

Mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Rapport n° CD/2015/75

Service Chef de file :
Service de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre la précarité énergétique
Service(s) associé(s) :

Résumé :
La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 repose essentiellement sur la mise en œuvre des programmes d'intérêt général (PIG) "Rénov'Habitat 67" menés à l'échelle des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et "Adapt'logis 67" mené à l'échelle départementale.

Afin de mieux répondre aux objectifs de solidarité territoriale et de cohésion sociale et en cohérence avec le programme territorialisé de la politique habitat adopté par le Conseil Général le 2 mars dernier, le présent rapport propose une orientation de la politique d'amélioration de l'habitat privé ciblant la redynamisation des centres-bourgs et les quartiers anciens des villes moyennes, conformément aux recommandations et axes prioritaires de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) au niveau national.

Par ailleurs, suite à la décision du Conseil général lors de sa réunion du 2 mars dernier, il est précisé les modalités de lancement de la consultation pour l'évaluation des missions de suivi-animation des programmes d'intérêt généraux (PIG) Rénov'Habitat 67 et Adapt'Logis 67 qui prennent fin en mars 2016 pour permettre d'engager une réflexion sur la préfiguration des nouveaux programmes.

Il propose également une convention de partenariat pour la mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) suite à la décision du Conseil Général du 8 décembre 2014 adoptant le plan d'action pour les copropriétés.

1- Orientation de la politique d'amélioration de l'habitat privé vers la redynamisation des centres-bourgs et les quartiers anciens des villes moyennes

Depuis le 1er janvier 2006, le Département assure la gestion et l'attribution des aides à la pierre et constitue l'interlocuteur unique pour la répartition des aides départementales et des aides de l'Etat en matière d'habitat public et privé, sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg.

Pour le parc privé, il s'appuie quasi exclusivement sur les programmes d'intérêt général (PIG) : "Adapt'Logis 67" pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap et "Rénov'Habitat 67" pour l'amélioration des logements, notamment sur la dimension thermique.

L'ANAH (agence nationale de l'habitat) oriente fortement son action sur l'amélioration du parc de logements privés vers les villes moyennes et les centres-bourgs.

1.1- Les priorités nationales 2015

Le Département met en œuvre la politique d'amélioration de l'habitat privé au titre des aides déléguées de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En 2015, les priorités de l'ANAH s'inscrivent dans la continuité des objectifs de 2014 à savoir :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé : sur cet axe, l'ANAH incite fortement sur l'accompagnement du programme de revitalisation des centres-bourgs (pour rappel sur le Bas-Rhin, Schirmeck-Barenbach-La Broque et Rothau font partie des lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par les services de l'Etat en 2014) ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) : sur cet axe, l'ANAH propose la poursuite du programme "Habiter mieux" avec un ciblage sur les ménages très modestes et les situations d'habitat les plus dégradées. Cet axe de travail est repris pour le Département dans les priorités du programme d'intérêt général (PIG) "Rénov'Habitat 67" ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles : l'ANAH reconduit en 2015 la possibilité de financement des dispositifs expérimentaux que sont les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC). Cette possibilité n'est pas garantie en 2016. A ce titre, le Conseil Départemental a déjà validé la mise en place d'une action sur les copropriétés en difficulté lors de sa réunion du 9 décembre 2014 ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement : cet axe de travail constitue la priorité du PIG "Adapt'Logis 67" ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté grâce à la production de logements à loyer encadré via l'aide aux propriétaires bailleurs, ciblé prioritairement sur les territoires sous tension ou pour renforcer l'attractivité d'un centre-ville ou d'un bourg en déprise.

1.2- Les enjeux territoriaux départementaux

A l'échelle départementale hors Eurométropole de Strasbourg, les actions engagées au titre de l'amélioration et de l'adaptation de l'habitat avec les programmes opérationnels "Rénov'Habitat 67" et "Adapt'Logis 67" vont se poursuivre jusqu'en mars 2016 (fin des programmes).

Néanmoins, afin de mieux répondre aux enjeux territoriaux et permettre la revitalisation ou la reconversion de certains centre-bourgs ou ville centre en déclin, il vous est proposé d'accompagner les collectivités volontaires (établissement public de coopération intercommunal ou commune), dans la construction d'un projet global permettant d'une part de créer une offre en logement adapté aux besoins du territoire et, d'autre part, de réfléchir au développement des commerces ou d'équipements ou services adaptés aux besoins des habitants.

Deux accompagnements distincts pourront être proposés :

- l'accompagnement des centre-bourgs : cet accompagnement consiste à mobiliser l'ingénierie pour le montage des projets au sein des équipes du Département (habitat, économie, aide à la personne et services territorialisés) et à accompagner la mise en place de programme d'amélioration de l'habitat au titre des politiques de l'ANAH. La mise en place des programmes pourra passer soit par des études pré-opérationnelles et des opérations spécifiques de type OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat), soit par un renforcement des missions d'animation des PIG.

A ce titre, en 2015, il est proposé d'accompagner la communauté de communes de la Vallée de la Bruche, retenue au titre de l'AMI (appel à manifestation d'intérêt) Centre-bourg lancé par les services de l'Etat et la communauté de communes de Sarre-Union non retenue sur ce même AMI mais assurée d'un accompagnement, de droit commun, par l'Etat et l'ANAH. D'autres collectivités seront concernées en 2015, sous réserve de leur adhésion à la démarche : Woerth, Bouxwiller et Wasselonne.

- L'accompagnement des villes moyennes dont les quartiers anciens se dégradent et qui nécessitent la mise en place de dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, permettant d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. L'accompagnement consiste là-aussi à la mobilisation de l'ingénierie et l'accompagnement de la mise en place des programmes appropriés.

  A ce titre en 2015, la Ville de Sélestat finalisera son étude pré-opérationnelle à une OPAH qui serait lancée sur le centre ancien en 2016. Par ailleurs, un travail d'étude sera lancé sur la Ville de Saverne. Les villes d'Erstein et de Haguenau pourront bénéficier d'un accompagnement mais devront inscrire leur action dans les dispositifs existants afin de maîtriser les enveloppes financières.

Ces partenariats devront être formalisés par des conventions qui seront soumises à l'examen de la commission permanente du Conseil Départemental.

2- Evaluation des Programmes d'Intérêt Généraux "Adapt'Logis 67" et "Rénov'Habitat 67" arrivant à échéance en mars 2016

2.1- Le contexte

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis 2008 repose essentiellement sur :

- les programmes d'intérêt général (PIG) "Rénov'Habitat 67" : Le principe du lancement des PIG "Rénov'Habitat 67" a été adopté par le Conseil Général lors de sa réunion du 15 décembre 2008 avec une mise en œuvre opérationnelle au 1er avril 2009 à l'échelle des maisons du Conseil Général. Lors de sa réunion du 26 mars 2012, le Conseil Général a décidé de territorialiser ces PIG à l'échelle des SCoTs comme les autres volets de la politique de l'habitat.

  Ils permettent aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources, et aux propriétaires bailleurs, sous réserve de conventionnement avec l'ANAH, de bénéficier de subventions de l'ANAH et du Département pour leurs travaux d'amélioration de l'habitat. Ils ouvrent également droit à une assistance pour la recherche de devis et le montage du dossier de subvention par un opérateur (ARIM Alsace, URBAM Conseil et URBA CONCEPT) missionné par le Département.

  Ils sont axés sur les priorités de l'ANAH :
  - La lutte contre la précarité énergétique,
  - La lutte contre le logement indigne,
  - La mise sur le marché de logement à loyer maîtrisé.

  Les PIG "Rénov'Habitat 67" prennent fin en avril 2016

- Le programme d'intérêt général (PIG) "Adapt'Logis 67" : le Conseil Général a mis en place ce PIG le 1er mars 2008 pour 4 ans. Ce dernier a été reconduit pour 4 ans lors de la réunion du Conseil Général du 12 décembre 2011. Il apporte des solutions

pour l'adaptation des logements dont les conditions architecturales sont souvent défavorables (rarement de plain-pied et salle de bain souvent au 1er étage).

Le PIG "Adapt'Logis 67" fait l'objet d'une mission de suivi-animation confiée à un opérateur (le CEP-CICAT) à l'échelle du département. Celle-ci répond par une approche globale aux difficultés rencontrées par les personnes susceptibles de bénéficier des aides à l'adaptation de leur logement : outre les missions administratives telles que le montage des dossiers de financement, l'opérateur procède à une mission de diagnostic individualisé pour l'adaptation du logement effectuée au domicile des demandeurs et à une mission d'assistance technique pour rechercher si besoin, les devis et vérifier l'adéquation entre le cahier des charges et les préconisations techniques, puis l'exécution et la conformité des travaux. Cette mission permet de s'assurer que les travaux préconisés sont bien compris par les artisans et que les travaux réalisés répondent aux besoins de la personne en perte d'autonomie.

Le PIG "Adapt'Logis 67" prend fin en mars 2016.

Avant d'engager tout nouveau programme d'amélioration de l'habitat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour laquelle le Conseil Départemental est délégataire de la gestion des aides, exige une évaluation des programmes afin d'apprécier l'efficacité des politiques et des actions mises en œuvre en comparant les résultats aux objectifs assignés et aux moyens déployés.

2.2- La démarche d'évaluation

La démarche d'évaluation a plusieurs ambitions :

- mesurer et apprécier le plus objectivement possible les effets des dispositifs,
- aider la collectivité à porter un jugement sur les objectifs et leur validité,
- contribuer à l'amélioration des actions menées en éclairant les différents acteurs sur le sens, les conditions et les conséquences des actions engagées.

Aussi, conformément aux dispositions adoptées par le Conseil Général le 2 mars dernier, il vous est proposé de lancer une consultation pour mandater un prestataire de service sur l'évaluation des 2 programmes dont les conclusions et les préconisations devront éclairer le Département sur :

- les conditions de la poursuite ou d'une réorientation d'un dispositif opérationnel avec d'éventuelles évolutions des leviers d'actions déployés et une redéfinition des objectifs,
- des préconisations sur les conditions de mise en œuvre et l'organisation opérationnelle,
- des évolutions sur les dispositifs d'aides mis en place.

Les préconisations devront intégrer au mieux le nouveau panorama local qui se dessine en matière d'amélioration de l'habitat : lancement par la Région Alsace du Service Public de l'Efficacité Energétique et participation du Département au projet de plate-forme, intégration de la mission Centre-Bourg pour la collectivité lauréate –communauté de communes de la Vallée de la Bruche- et les collectivités non retenues – Woerth et Sarre-Union, recommandations de l'ANAH de mieux intégrer les travaux d'adaptation au projet de rénovation énergétique, etc.

Le coût de la prestation qu'il vous est proposé de lancer à la fin du premier semestre 2015 est estimé à 50 000 € TTC (subventionné par l'ANAH à hauteur de 50 %).

3- Convention de partenariat pour un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur le territoire départemental

Suite à une étude réalisée par Ville et Habitat en 2014, le Conseil Général, lors de sa réunion du 9 décembre 2014, a décidé de lancer un programme d'action sur les copropriétés fragiles. En effet, l'étude avait démontré que les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situaient 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).

Trois axes d'intervention avaient été 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.

Il avait été décidé de mettre en place un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés).

Pour ce faire, il est proposé de prévoir un partenariat avec l'ANAH dans le cadre d'une convention jointe en annexe du présent rapport.

Ce partenariat est prévu pour le traitement de 5 copropriétés par an sur une période de 3 ans, durée de la convention.

Le coût prévisionnel, qui prévoit 3 phases (observation sensibilisation, information et accompagnement des copropriétés fragiles) est arrêté à 50 000 € annuels.

L'ANAH s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle au taux maximal de subvention de 50 % dans la limite d'un plafond annuel de dépenses.

Le Département s'engage à financer la mission à hauteur de 50 %, à piloter le programme et à en communiquer les bilans.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide :

- d'orienter prioritairement la politique d'amélioration de l'habitat privé vers la redynamisation des centres-bourgs et les quartiers anciens des villes moyennes conformément aux recommandations et axes prioritaires de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) au niveau national ;

- de donner délégation à la commission permanente du Conseil Départemental pour valider les conventions de partenariat à intervenir avec les communautés de communes ou les communes ayant un projet de redynamisation de leur centre-bourg ou de leur centre ancien dégradé dans la limite des enveloppes déléguées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;

- de passer un marché public d'un coût prévisionnel de 50 000 € TTC, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire pour évaluer les PIG Adapt'logis 67 et Rénov'Habitat 67 et proposer un programme d'action pour la nouvelle période ;

- de mettre en place le POPAC 67 en partenariat avec l'ANAH ;

- d'adopter la convention de partenariat pour la mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) jointe en annexe de la délibération, selon les grands principes suivants :

. ce partenariat est prévu pour le traitement de 5 copropriétés par an sur une période de 3 ans, durée de la convention,
. le coût prévisionnel, qui prévoit 3 phases (observation sensibilisation, information et accompagnement des copropriétés fragiles) est arrêté à 50 000 € annuels ;
. l'ANAH s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle au taux maximal de subvention de 50 % dans la limite d'un plafond annuel de dépenses ;
. le Département s'engage à financer le POPAC, à piloter le programme et à communiquer les bilans.

Il autorise le président du Conseil Départemental à signer la convention à intervenir avec le préfet, représentant l'ANAH.

Strasbourg, le 10/04/15

Le Président,

Frédéric BIERRY