

**BILAN INTERMEDIAIRE
DE LA DELEGATION LOCALE DE COMPETENCE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DOLE**

- Convention 2019-2024 -

Conclue le 27 décembre 2012, en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

SOMMAIRE

Section 1 - Le logement locatif social	3
A. Objectifs de la convention et réalisation	3
B. Droits à engagements et consommation de crédits	4
C. Conclusion	4
D. Perspectives	5
Section 2 - Le parc privé, Agence nationale de l'habitat	6
A. Objectifs de la convention et réalisation	6
B. Droits à engagements et consommation de crédits	7
C. Les engagements complémentaires de la collectivité	8
D. Le protocole territorial Habiter Mieux	8
E. Conclusion	9
F. Evolutions envisagées	10

Section 1 - Le logement locatif social

A. Objectifs de la convention et réalisation

	2019		2020		2021	
	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>
PLAI	15	24	10	11	7	8
PLUS	25	13	25	19	20	23
TOTAL PLAII-PLUS	40	37	35	30	27	31
PLS	16	7	5	3	5	20
Accession sociale	0	0	0	12	0	0

Le prévisionnel 2019 - 2024 est en légère baisse par rapport à celui de la délégation 2013 - 2018, mais avec cependant, un équilibrage des projets sur les trois premières années 2019 - 2021.

De manière générale, les réalisations PLAII sont supérieures au prévisionnel sur les 3 années, contrairement au PLUS et PLS, qui n'ont pas tous été engagés.

Pour l'exercice 2019, l'écart important entre les réalisations et les prévisions s'explique par le dossier Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) le Saint Jean qui a mobilisé 18 agréments PLAII et 51 agréments PALULOS. Les autres données sont le fait de deux opérations de Grand Dole Habitat et Néolia sur les communes de Tavaux et Villette-lès-Dole, situées en zone 5.

L'exercice 2020 a permis la mise en œuvre de 5 projets de trois bailleurs sociaux, avec notamment la construction de 12 logements PSLA. Les derniers dataient de 2018, portés par l'OPH du Jura et transformés à l'issue des travaux en PLS, faute de candidats à l'acquisition.

L'exercice 2021 s'est avéré compliqué avec une indécision sur un certain nombre de projets pour le choix de l'année d'instruction. Les réalisations ont été supérieures aux prévisions pour tous les types de prêts. Le CRHH plénier de 2021 avait octroyé 3 PLAII, 7 PLUS et 11

PLS. Finalement, l'année 2021 est l'année avec le taux de réalisation le plus élevé, avec des agréments en nombre important obtenus en programmation complémentaire, augmentation la plus importante de ces trois années.

B. Droits à engagements et consommation de crédits

	2019			2020			2021		
	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Engagé <i>Fin de gestion</i>	Soldé	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Engagé <i>Fin de gestion</i>	Soldé	Prévisionnel <i>début de gestion</i>	Engagé <i>Fin de gestion</i>	Soldé
Etat¹	84 470,00 €	942 352,00 €	0,00 €	289 212,00 €	69 303,00 €	0 €	20 709,00 €	1 285 057,00 €	0,00 €
CAGD²	100 000,00 €	336 500,00 €	0,00 €	205 000,00 €	66 000,00 €	0 €	50 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €

¹ Autorisations d'engagements déléguées par l'Etat à la Communauté d'Agglomération du Grand Dole

² Aides apportées sur ses fonds propres par la collectivité, hors crédits délégués par l'Etat

Les montants financiers de l'année 2019 sont le fait de la réhabilitation du FJT le Saint Jean, qui a obtenu une aide PALULOS de 800 000€ attribuée par l'État, et une aide exceptionnelle du Grand Dole de 178 500€.

Les montants financiers importants de 2021 sont le fait de l'attribution à un bailleur d'une subvention pour la réhabilitation d'immeubles (112 logements), dans le cadre du plan de relance, de 1 229 883€.

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole (CAGD) a fait le choix en 2021 d'abroger son règlement d'intervention des aides accordées à la construction ou réhabilitation des logements sociaux. Un travail est engagé pour adapter les aides aux besoins du territoire, des demandes de logement social et des communes sur le territoire.

C. Conclusion

La convention initiale, signée en janvier 2019 sur la base d'éléments du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023, prévoyait la réalisation de 239 logements (59 PLAI, 140 PLUS et 40 PLS) sur la période de la convention, dont 102 PLUS et PLAI sur les trois premières années. La délégation de 2013 – 2018 prévoyait la création de 210 logements dont 70 PLUS et PLAI sur les trois premières années.

Un niveau de réalisation important ...

Sur les 102 PLUS et PLAI prévus sur les 3 premières années, 98 ont été engagés soit un taux de réalisation de 96 % contre 41 % sur la même période pendant la délégation précédente.

L'objectif initial des 240 logements, même s'il reste élevé, semble cependant atteignable au vue de l'avancée des projets, notamment sur les trois premières années.

Ce premier résultat peut malgré tout surprendre du fait notamment de la pandémie de COVID-19 qui a touché la France et le monde entier. La fermeture obligatoire des entreprises n'a pas remis en cause la production de logements sociaux sur les trois premières années.

Le contexte électoral avec les renouvellements des conseils municipaux et communautaires en 2020, ainsi que les conseils d'administration des offices, aurait pu naturellement ralentir la prise de décision et les prospections sur de nouveaux projets, mais ce ne fut pas le cas.

... et des opérations qualitatives !

L'ensemble des opérations réalisées sur cette première période triennale se concentre sur 6 communes, regroupant 57 % de la population du Grand Dole, toutes dotées d'équipements, commerces, services et d'emplois.

Il s'agit de Dole (20% de l'offre nouvelle), Tavaux (18%), Choisey (12%), Fouchérans (10%), Authume (10%) et Villette-lès-Dole (10%). La ville de Dole comptabilise à elle seule 90 % des Acquisitions Améliorations (AA) sur les trois ans.

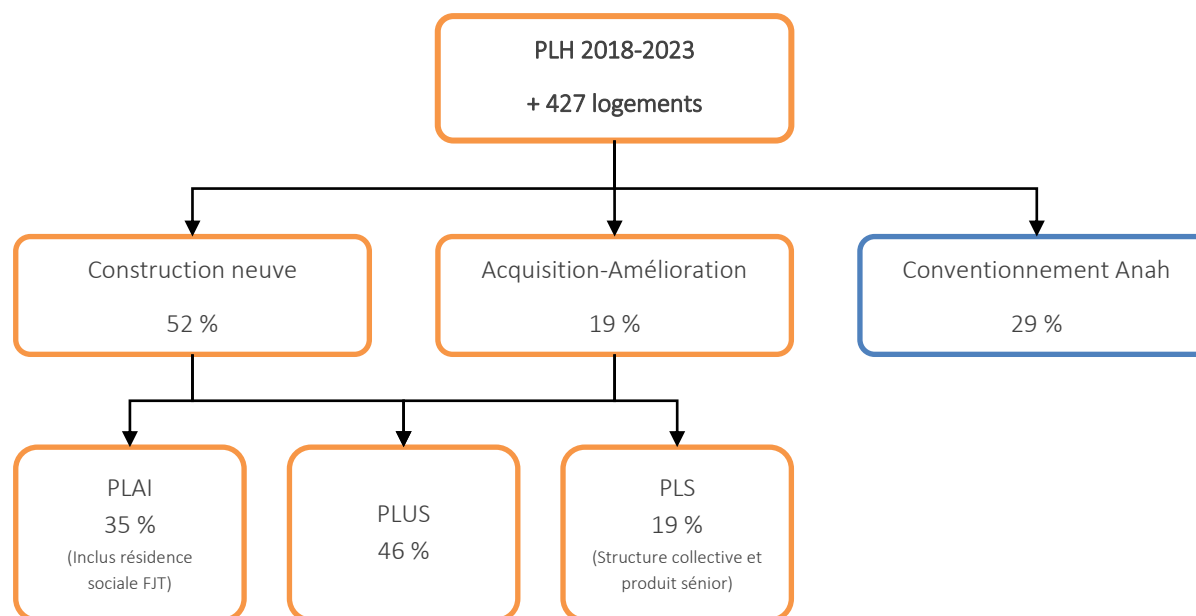
Outre la localisation, il est à noter que le développement de l'offre se fait de façon déséquilibrée entre construction neuve (CN) (70%) et AA (30%). Si les opérations en AA sont plus nombreuses que les CN, le nombre de logements concernés est toujours beaucoup moins important.

Notons les 43 PLAI engagés en 3 ans, chiffre jamais atteint mais qui s'explique en partie par les 18 PLAI du Foyer le Saint Jean. Ce produit n'est globalement pas mobilisé dans les opérations d'AA. Dans les opérations de CN, le taux s'élève à 30 %, conformément aux objectifs affichés dans la convention-cadre.

D. Perspectives

Ces éléments sont à corrélérer à la révision du Programme Local de l'Habitat, engagée en décembre 2015 et approuvée le 19 septembre 2019, avec un objectif de production de près de 1 200 logements à l'horizon 2023 pour le PLH 2018 – 2023, soit une production annuelle de près de 195 logements. Une priorité affichée est donnée au réinvestissement du parc existant, public et privé pour maintenir l'équilibre démographique de +0,07 % par an.

Pour le logement social, l'objectif du PLH est de maintenir le taux à 16 % à l'échelle de la CAGD, et réparti comme suit :



La territorialisation des objectifs de construction a été prévue par secteur :

L'armature territoriale est déclinée à 5 niveaux :

- **La ville-centre** : la production compense en partie les démolitions prévues aux Mesnils-Pasteur dans le NPNRU et la restructuration de l'offre de foyers-logements. L'essentiel de la production est assuré par la production d'une offre d'hébergement à destination des seniors et des jeunes adultes (FJT), et par l'action conduite sur le parc privé dans le cadre de l'OPAH-RU (programme ANAH).
- **Pôle secondaire (Tavaux) et pôles d'équilibre (Rochefort-sur-Nenon et Saint-Aubin)** : Ces 3 communes contribuent au maillage territorial, et ont toutes vocation à voir leur parc de logements augmenter à travers les programmes d'aménagement en cours.*

Bien qu'en zone 5 ou C, ces opérations d'ampleur à l'échelle locale ont nécessité à intégrer un volume de logements sociaux dans leurs programmes.

Tavaux, bien que bénéficiant d'une exemption temporaire de ses obligations au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), doit poursuivre une augmentation de son parc locatif social (public et privé), afin de s'approcher de l'objectif cible sans pour autant atteindre le taux de 20 % dont l'adéquation au marché local interroge. Un projet d'envergure est prévu en 2022, avec l'AA de 37 maisons individuelles par Grand Dole Habitat.

- **Les pôles d'agglomération** : Communes urbaines disposant d'un niveau de commerces et services compatibles avec le développement d'une offre sociale, déjà existante, mais à compléter ou renouveler.
- **Les bourgs** : Ces communes présentent un niveau de service de 1^{er} niveau et généralement sur des axes de circulations fréquentées, elles présentent des besoins variés.
- **Les villages** : Ces communes, très résidentielles et peu équipées, n'ont pas vocation à accueillir une population fragile, voir précaire. Quelques exceptions cependant concernant les communes de l'agglomération urbaine, dont la continuité bâtie avec la ville centre, leur confère un niveau de services équivalent à celles-ci (Brevans, Crissey, Villette-lès-Dole, toutes classées en zone 4 – B2).

Dans l'attente, la CAGD continuera d'être particulièrement vigilante à la qualité des opérations déposées par les opérateurs, tant dans la localisation des programmes que dans le type de produit proposé. En ce sens, il sera recherché d'avoir des opérations mixtes avec une part significative de PLAI (30%), des PLUS, mais aussi des PLS individuels, ce dernier pouvant répondre à des besoins ciblés sur notre bassin de vie, notamment sur le coeur de ville ou les projets envisagés sont toujours beaucoup plus onéreux du fait notamment des exigences d'accessibilité et des bâtiments de France.

La rédaction d'un nouveau règlement d'octroi de subventions par la CAGD pour le logement locatif social viendra prochainement conforter ses orientations.

AVIS ETAT :

D'un point de vue quantitatif, il faut souligner que le niveau de réalisation à mi-parcours est satisfaisant avec des objectifs en PLAI et en PLS en passe d'être atteint (situation un peu moins satisfaisante mais qui n'est pas alarmante pour les PLUS).

D'un point de vue qualitatif, afin de mieux répondre à l'évolution de la structure des ménages à loger dans le parc social, et notamment concernant l'enjeu sur le relogement des publics prioritaires, il conviendrait d'accentuer la production de logements de petite taille (principalement en T1 et T2). En effet, il s'agit des typologies qui présentent aujourd'hui la plus forte tension sur la demande (comme cela a bien été souligné dans le document-cadre de la conférence intercommunale du logement). Sur ce point, il convient de noter qu'un travail est déjà en cours avec une part importante de petites typologies dans les opérations. Cependant, la proportion n'est pas encore suffisante pour faire évoluer significativement la structure du parc social et ainsi de répondre aux besoins, il convient donc de l'amplifier. Dans ce cadre, une vigilance doit aussi être apportée aux produits utilisés pour la construction de ces petites typologies. En effet, ces logements sont nécessaires pour loger les publics les plus fragiles et à ce titre il est nécessaire que l'utilisation du produit PLAI soit privilégiée (voire quand la situation l'exige du PLAI adapté).

Section 2 - Le parc privé, Agence nationale de l'habitat

A. Objectifs de la convention et réalisation

	2019		2020		2021		TOTAL REALISE 2019-2021
	Prévisionnel <i>Début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>	Prévisionnel <i>Début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>	Prévisionnel <i>Début de gestion</i>	Réalisé <i>Fin de gestion</i>	
Propriétaires occupants (PO)	128	184	143	87	143	85	356
<i>Dont logements indignes et très dégradés</i>	3	3	3	3	3	2	8
<i>Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	85	135	100	53	100	35	223
<i>Dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	40	46	40	31	40	48	125
Propriétaires bailleurs (PB)	20	9	25	11	25	10	30
Aides aux syndicats de copropriétaires (SDC)	0	0	5	0	5	0	0
TOTAL PO PB	148	193	168	98	168	95	386
<i>Dont « Habiter Mieux » PO</i>	88	136	103	56	103	37	229
<i>Dont « Habiter Mieux » PB</i>	18	9	22	11	22	10	30
<i>Dont « Habiter Mieux » SDC</i>	0	0	5	0	5	0	0
TOTAL « Habiter Mieux »	106	145	130	67	130	47	259

Les logements ayant fait l'objet d'un dossier « autonomie » et d'un dossier « lutte contre la précarité énergétique » sont inscrits en double compte, d'où un léger écart avec l'infocentre Anah.

D'un point de vue global, les réalisations sur les trois catégories de propriétaires sont inférieures aux objectifs fixés par la convention. Les réalisations relatives aux propriétaires occupants sont très majoritaires, avec 92 % des réalisations totales sur cette thématique, les 8 % restant étant dus aux réalisations sur les propriétaires bailleurs.

Le taux de réalisation sur les propriétaires occupants (PO) suit un rythme élevé, avec 356 rénovations engagées toutes thématiques confondues, mais reste néanmoins en deçà des objectifs fixés dans la convention, qui prévoyait 414 dossiers de propriétaires occupants sur les trois premières années, soit 86 % de réalisation de l'objectif.

Après d'excellents débuts sur l'année 2019 (réalisation supérieure à l'objectif), la thématique PO énergie s'est largement essoufflée sur 2020 et 2021, alors même que la CAGD était encore engagée dans son programme d'OPAH-RU sur le cœur de ville de Dole, programme qui s'accompagne normalement d'une ingénierie cofinancée par l'ANAH, ayant vocation à communiquer, animer le programme et prospecter, dans le but d'engager les propriétaires occupants dans la rénovation énergétique. Ce constat est néanmoins à nuancer fortement, la baisse de 2020 étant concomitante à la création de la nouvelle aide, instruite au niveau national, MaPrimeRénov', qui est venue apporter une forme de concurrence vertueuse aux aides instruites localement, de par sa plus grande facilité d'accès.

Les thématiques PO autonomie et PO lutte contre l'habitat indigne (LHI) ont connu une dynamique stable sur l'ensemble des 3 années, avec un taux de réalisation d'environ 100 % par rapport aux objectifs fixés.

Les projets bailleurs ont connu une dynamique moins vertueuse que les propriétaires occupants, avec 30 logements engagés, pour un total prévu sur les trois premières années de 70, soit un taux de réalisation de 42,9 %.

Aucun logement en copropriété n'a fait l'objet d'un engagement sur les trois premières années alors que la convention de délégation en prévoyait 10. Cela s'explique assez simplement par le fait que les dossiers de copropriétés sont compliqués à engager en plus d'être extrêmement chronophage, du fait d'un vote à l'unanimité d'un programme de travaux lors des assemblées générales du syndic. De plus, dès lors qu'une copropriété de taille moyenne se lance dans un tel programme, les réalisations atteignent vite, voire dépassent les objectifs.

B. Droits à engagements et consommation de crédits

2019				
	Dotation initiale <i>début de gestion</i>	Dotation finale <i>Fin de gestion</i>	Crédits engagés	Taux de consommation
Anah	1 157 807,00 €	1 298 461,00 €	1 298 394,00 €	100 %

2020				
	Dotation initiale <i>début de gestion</i>	Dotation finale <i>Fin de gestion</i>	Crédits engagés	Taux de consommation
Anah	763 257,00 €	1 007 200,00 €	1 007 063,00 €	100 %

2021				
	Dotation initiale <i>début de gestion</i>	Dotation finale <i>Fin de gestion</i>	Crédits engagés	Taux de consommation
Anah	742 098,00 €	810 230,00 €	809 951,00 €	99 %

2013-2015			
	Dotation déléguée	Crédits engagés	Taux de consommation
Anah	2 663 162,00 €	3 115 408,00 €	117,00 %

Le montant des droits à engagement attribués globalement par le CRHH sur les trois premières années de cette convention de délégation sont inférieurs à ce qui était prévu dans la convention.

Les dotations initiales ont cependant été révisées chaque année, avec des fonds supplémentaires accordés à la collectivité, signe d'un dynamisme plus important que ce qui est prévu en début de programmation chaque année. Malgré cela, les droits à engagements sont restés inférieurs au prévisionnel en 2020 et 2021, y compris en tenant compte de la dotation révisée, comprenant la rallonge budgétaire.

En 2019, la dotation initiale a été supérieure à ce qui était indiqué dans la convention, et encore plus supérieure en tenant compte de la dotation révisée.

C. Les engagements complémentaires de la collectivité

Les engagements complémentaires de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole s'inscrivent dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée sur l'ensemble du territoire délégué de juillet 2016 à juillet 2021. Les montants engagés sont de 211 676 € sur la première période triennale, un montant total inférieur à ce qui est fixé dans la convention de délégation, qui prévoyait l'engagement de 272 000€, à raison de 78 000€ en 2019 et 97 000€ les deux autres années. Ce montant total engagé représente un taux de 77,8 % par rapport à ce qui était programmé.

	Aides aux propriétaires bailleurs	Aide aux propriétaires occupants	Ingénierie (TTC)	TOTAL
2019	10 000,00 €	60 000,00 €	20 338,00 €	90 338,00 €
2020	10 000,00 €	60 000,00 €	20 338,00 €	90 338,00 €
2021	5 000,00 €	16 000,00 €	10 000,00 €	31 000,00 €
TOTAL	25 000,00 €	136 000,00 €	50 676,00 €	211 676,00 €

D. Conclusion

La première période triennale de délégation des aides de l'ANAH se termine par des résultats globalement en deçà des objectifs pour l'ensemble des cibles, à l'exception des dossiers Propriétaires Occupants Autonomie, où la demande sur le territoire est restée à un niveau élevé sur ces trois dernières années.

Il faut cependant nuancer ces résultats, puisque si le nombre de dossiers n'a pas été atteint sur les deux dernières années de la période triennale, l'ensemble des crédits a été consommé sur la période. Un nombre de dossiers plus important aurait pu donc être traité avec des délégations de crédit plus importantes de la part de l'Etat.

Ces résultats s'expliquent d'une part par des objectifs élevés fixés dans la convention de délégation des aides à la pierre, mais également par les objectifs fixés annuellement lors du CRHH plénier, qui sont basés en partie sur les réalisations de l'année N-1, ainsi que sur le potentiel du territoire, et les crédits disponibles chaque année, votés lors des Projets de Loi de Finance par le Parlement. Ce dernier

élément constitue un élément macro qui est indépendant de la volonté du délégataire, et dépend surtout des orientations politiques fixées au niveau national.

L'OPAH-RU sur le cœur de ville de Dole constitue l'unique programme pluriannuel sur le territoire de la CAGD, et a été un élément déterminant dans l'attribution des objectifs lors du CRHH plénier chaque année. Le fait de n'avoir « qu'un » programme sur le territoire peut ainsi le placer en position défavorable par rapport à d'autres territoires dans la région concernant l'attribution des objectifs, un autre facteur d'explication des réalisations inférieures aux objectifs fixés.

De plus, ce programme fait suite à une autre OPAH, qui s'est déroulée de 2012 à 2015, et ayant déjà contribué à la rénovation d'un nombre de logements conséquent, le potentiel pour l'actuel OPAH-RU s'en retrouve donc quelque peu amoindri.

E. Évolutions envisagées

L'OPAH-RU, s'inscrivant dans le programme national « Action Cœur de Ville » s'est achevée en juillet 2021. Ayant vocation à reconquérir le centre ancien sur le champ de l'habitat, elle s'est soldée par des résultats extrêmement positifs, permettant au périmètre de centre-ville de retrouver une qualité d'habiter élevée, au moyen de réhabilitation d'ampleur et de qualité. Le volontarisme de la collectivité maître d'ouvrage a été déterminante dans la réussite de ce programme, celle-ci n'ayant pas hésité à avoir recours à des procédures coercitives (DUP d'ORI par exemple) afin d'enclencher des processus vertueux de réhabilitation dans des situations bloquées depuis un long moment.

La dynamique créée par ce programme pluriannuel est encore visible aujourd'hui, avec des réhabilitations de qualité qui sont encore en cours, notamment de la part de propriétaires bailleurs qui souhaitent bénéficier des aides à la rénovation pour proposer des logements de qualité, ayant pour effet collatéral de contribuer là encore à la redynamisation du centre-ville.

Il n'est à ce stade pas prévu d'engager de nouvelles démarches afin de contractualiser un programme pluriannuel ANAH dans les années à venir, ce qui laisse supposer l'essoufflement à mesure que passent les années de la dynamique générée par le programme qui s'est achevé, le territoire de la CAGD étant uniquement « diffus ». Il conviendra, en conséquence, d'être particulièrement attentif et d'assurer un suivi fin, notamment envers l'opérateur ANAH, afin de s'assurer de la quantité, mais également de la qualité des nouveaux projets dans les années à venir, mais également de maintenir autant que faire se peut la dynamique, par une bonne information auprès des ménages.

Des éléments d'orientation nationale vont également probablement avoir une incidence sur la fin de la période de délégation des aides à la pierre. Parmi ceux-ci :

- L'accent mis par le niveau national sur la rénovation énergétique, avec des moyens financiers en augmentation sur cette thématique, afin de respecter les engagements pris lors des accords de Paris quant à la neutralité carbone du pays en 2050. Cela

se traduit par une volonté très forte de rénover massivement le parc de logements sur le plan énergétique. Une attention particulière est mise sur la rénovation des passoires thermiques (logements classés F et G sur le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), pour lesquelles le potentiel de gain énergétique est conséquent pour des réhabilitations à coût modéré.

- La création annoncée d'une nouvelle aide à l'autonomie sur le modèle de MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', qui a pour ambition de simplifier l'accès aux aides à l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées, selon le mode d'instruction (local ou national), pourra avoir une incidence sur les réalisations de la thématique propriétaire/occupant autonomie.
- Le nouveau dispositif relatif aux aides aux propriétaires bailleurs, avec un nouveau système d'avantage fiscal, qui pourra créer un période creuse, le temps que les propriétaires bailleurs s'approprient ce nouveau dispositif. Simultanément, la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit un calendrier d'interdiction progressive de location des logements peu performants sur le plan énergétique. Ce calendrier incitera probablement les propriétaires bailleurs de logements concernés par ces interdictions à venir à engager des rénovations, ayant pour incidence de renforcer la demande sur la thématique. La première interdiction concernera, dès 2025, les logements classés « G » lors du DPE – avec une méthode DPE plus stricte. Bien que cette interdiction intervienne après la fin de l'actuelle convention de délégation de compétence, un certain nombre de propriétaires bailleurs pourraient anticiper cela, ce qui augmenterait la demande potentiellement dès 2023.
- Le déploiement du service public France Rénov' qui, bien qu'il s'appuie sur les dispositifs existants, instaure une réorganisation de la chaîne de la rénovation de l'habitat (notamment lors des phases informations – conseils aux ménages et accompagnement de ceux-ci). Cela impliquera de la part de la collectivité délégataire de s'inscrire totalement dans ce nouveau dispositif, en respectant le fléchage des ménages vers le bon interlocuteur défini par l'État dans le cadre de ce nouveau service public en fonction de la demande de ceux-ci. Cette adéquation de la position de la collectivité avec le fonctionnement de France Rénov' sera un point clé de la bonne exécution de la délégation de compétence sur les trois dernières années et, plus globalement, un point clé dans le succès et la massification de la rénovation de l'habitat.

Par ailleurs, la collectivité continue d'agir sur la lutte contre l'habitat indigne.

Sur ce volet, le travail de repérage sera accentué, en lien avec les travailleurs sociaux des CCAS, du département et de l'UDAF, afin d'identifier les ménages les plus fragiles et les accompagner vers un programme de travaux adapté. Là aussi, l'agglomération apportera une aide complémentaire pour ce type de projet dès lors qu'il s'agit de logement occupé.

AVIS ETAT :

D'un point de vue quantitatif, les réalisations sont dans l'ensemble inférieures aux objectifs fixés dans la convention, un point à nuancer effectivement du fait de l'attribution annuelle des objectifs et crédits associés, qui peuvent être indépendants de la volonté des délégataires. Il conviendra néanmoins de rechercher un nombre croissant et conséquent de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants, afin d'être en cohérence avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). La bonne dynamique sur la LHI et la thématique

autonomie devra être confirmée sur la fin de la période de délégation. Il sera nécessaire également d'être vigilant sur la quantité de dossiers bailleurs, qui risque de chuter suite à la fin de l'OPAH-RU, ainsi que sur les rénovations de copropriétés.

D'un point de vue qualitatif, si la quantité de projets propriétaires bailleurs réalisés est relativement faible, il n'en demeure pas moins que ce sont, pour la quasi-totalité, des réhabilitations exemplaires, tant du point de vue de la localisation – à proximité des services de première nécessité, un élément majeur pour des locataires à caractère social qui sont la cible de ces projets – que du projet en lui-même, qui fait souvent appel à des réhabilitations lourdes, avec un gain énergétique conséquent, et dans des lieux stratégiques – souvent en cœur de ville de Dole, contribuant à la redynamisation de celui-ci. En accord avec les besoins du territoire, il conviendra de rechercher, d'encourager la création de petits logements, qui constitue la tension la plus importante surtout dans les pôles majeurs (Dole, Tavaux notamment), si possible en exploitant l'intermédiation locative (IML) sur ces petites typologies (mesure qui s'accompagne d'une prime pour les bailleurs dans leur projet de réhabilitation), afin de proposer des solutions de (re)logement aux publics les plus fragiles.

Sur la thématique des propriétaires occupants autonomie, beaucoup de dossiers semblent assez « simples ». Beaucoup ne concernent que le remplacement d'une baignoire en douche, sans chercher davantage d'adaptation du logement. Bien que ces projets soient essentiels dans la plupart des cas dans la vie des gens, il semble possible d'optimiser les coûts de ces réhabilitations, permettant de faire baisser le montant global ou bien de rechercher, pour un coût similaire, des améliorations complémentaires afin d'avoir un logement encore plus adapté. Un point d'attention également sur la catégorie « GIR » des ménages faisant l'objet de réhabilitations. Une part conséquente des dossiers concerne des propriétaires occupants de GIR 5 ou 6, témoin d'un degré de dépendance encore faible. Bien que ces personnes soient dans le besoin, il convient de prioriser les dossiers de propriétaires présentant les plus forts degrés de dépendance, qui constituent donc les dossiers les plus urgents. Il est également nécessaire, afin d'éviter les effets d'aubaine de la part des artisans, d'insister auprès de l'opérateur sur son rôle d'aide au choix des entreprises, avec la demande de plusieurs devis de travaux, dans le but de pouvoir retenir le mieux disant, et d'optimiser de fait l'usage des deniers publics.

Sur la thématique des rénovations énergétiques des propriétaires occupants, le gain énergétique semble avoir augmenté concomitamment à la hausse du gain énergétique minimum conditionnant l'octroi de l'aide à 35 %. Il convient de toujours optimiser les coûts de travaux, en recherchant le gain énergétique maximal tout en optimisant le montant global de l'aide accordée. A cet effet, le taux d'aide augmenté de 10 % dans le Programme d'Action Territorial (PAT) envers les ménages éligibles à cette aide à la rénovation énergétique peut constituer un frein, engageant des montants importants, ce qui peut potentiellement conduire à une consommation trop importante de l'enveloppe. Toujours dans l'optique d'un compromis optimal entre le coût d'un dossier et sa qualité technique, il conviendra d'être particulièrement attentif au contenu de ce dernier.

L'exigence vis-à-vis de l'opérateur est également un point clé de la bonne mise en œuvre des priorités fixées par le gouvernement, car il est l'interlocuteur privilégié des ménages s'engageant dans les rénovations, il convient donc de s'assurer qu'il relaie un discours en cohérence totale avec le règlement général de l'ANAH, découlant directement du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

En conclusion, il s'agira d'être encore davantage en adéquation avec les objectifs fixés par le gouvernement et traduits par la circulaire annuelle de programmation de l'ANAH, et de respecter aussi scrupuleusement que possible les priorités fixées. Ainsi, au regard des trois circulaires de programmation de 2019, 2020, et 2021, des améliorations peuvent être envisagées, notamment par la priorisation des dossiers PO autonomie en fonction du degré de dépendance, de la proximité des services, du caractère « secteur diffus » ou « secteur programmé », afin de ne pas surconsommer l'enveloppe allouée au territoire de gestion. Cette hiérarchisation permet d'engager les dossiers les plus prioritaires sur l'année N et de stocker les autres jusqu'à l'obtention des crédits de l'année N+1. Pour les projets bailleurs, il convient d'être encore plus performant sur la localisation des dossiers, et d'atteindre un taux maximal de projets en secteur programmé (s'il existe) et/ou dans des pôles permettant l'accès à tous les services nécessaires à la vie courante. Pour les dossiers PO énergie, il sera nécessaire d'être attentif au taux de réalisation de sortie de passoires thermiques qui sera la priorité dans les années à venir, ainsi qu'au gain énergétique à mettre en relation au coût des travaux. Enfin, pour les copropriétés, il faudrait, autant que faire se peut (cela serait un plus), rechercher un accord sur un programme de travaux sur les deux copropriétés faisant l'objet d'un dossier potentiel (Clair Soleil et Wilson), ce type de dossiers constituant un levier conséquent dans la rénovation du parc privé, ce qui permettrait de dépasser largement les objectifs fixés par la convention sur cette thématique. Globalement, il conviendra d'être encore plus en adéquation avec l'engagement pris dans la convention de délégation de compétence des aides à la pierre à l'article I-1, stipulant que l'objectif global de la convention doit permettre d'aboutir à des logements de qualité (abordable pour les logements locatifs, sobre en énergie, accessibles aux personnes dépendantes) et de redynamiser les bourgs centres structurants du territoire, donc de prioriser ces secteurs, afin de limiter les déplacements nécessaires pour avoir accès aux services.

Relativement à la convention de délégation et en vertu de l'article VI-2, il conviendra de produire deux comptes rendus annuels sur l'utilisation précise des crédits (parc public et parc privé), par thématique, afin de faciliter pour le représentant de l'État dans le département la bonne utilisation des crédits et la bonne exécution de la convention de délégation des aides à la pierre.

DOLE LE

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole	L'ANAH	L'ETAT
JEAN PASCAL FICHERE	SERGE CASTEL	SERGE CASTEL

Accusé de réception en préfecture
039-200010650-20221124-12622-DE
Date de télétransmission : 29/11/2022
Date de réception préfecture : 29/11/2022