

Acte Certifié exécutoire

Envoi : 10/07/2012

Réception par le Prefet : 10/07/2012

Publication : 13/07/2012



Conseil Général Haut-Rhin

Communication

à la Commission Permanente

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation
Ludovic LIONS
Chef du Service Administratif de
l'Assemblée

Séance du vendredi 6 juillet 2012

COMMUNICATION - LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET LA GESTION DES CREDITS DELEGUES PAR L'ETAT AU TITRE DES AIDES A LA PIERRE - BILAN 2011

La Commission Permanente du Conseil Général,

VU L'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission Permanente,

VU la délibération n°CG-2011-1-1-4 du 31 mars 2011 relative aux délégations de compétences du Conseil Général à la Commission Permanente,

VU le rapport du Président du Conseil Général

➤ donne acte au Président de la communication relative au bilan 2011 de la politique départementale de l'Habitat et de la gestion des crédits délégués par l'Etat au titre des aides à la pierre.

LE PRESIDENT

Charles BUTTNER



L'activité Habitat du Département du Haut-Rhin 2011

SOMMAIRE

1 - Financements sur fonds propres de la politique de l'Habitat sur l'ensemble du territoire départemental

2 - Financements de la politique de l'Habitat du Département délégataire des aides à la pierre

2.1 - Interventions sur le parc public

La production locative publique

Les opérations de démolition de logements sociaux

Chiffres clés à retenir pour le parc public

2.2 - Interventions sur le parc privé

Le développement de l'offre à loyers maîtrisés

Les dispositifs en faveur des propriétaires occupants

La lutte contre l'habitat indigne et la vacance

Chiffres clés à retenir pour le parc privé

ÉLÉMENTS DE CADRAGE :

Le Département a souhaité la mise en place d'un bilan annuel portant sur l'ensemble de son activité habitat. Partenaire du Conseil Général du Haut-Rhin, l'Observatoire de l'Habitat a élaboré ce document synthétique concernant les interventions effectuées en 2011 dans le domaine du logement.

À noter que l'année 2011 est la dernière année de la délégation de compétence (période 2006-2011).

1 - Financements sur fonds propres de la politique de l'Habitat sur l'ensemble du territoire départemental

- Les aides à la production de logements locatifs très sociaux ont mobilisé 1 823 500 € (hors m2A) en investissement . Il convient d'ajouter les financements pour la réhabilitation thermique de logements sociaux dont la somme a représenté 597 000 €.
- En ce qui concerne la réhabilitation des logements locatifs privés, les subventions versées se montent à **172 002,00 €** (hors m2A).
- Les opérations de démolitions de logements locatifs sociaux (hors ANRU) ont représenté **225 152,00 €**.
- L'appel à projets « Quartiers innovants », clos en 2011, a bénéficié de **35 781,00 €** d'aide financière.
- Les quartiers ANRU de Colmar, Mulhouse et Cernay ont été subventionnés à hauteur de **1 657 781 €**.
- Enfin, 401 000,00 € ont alimenté le dispositif du Pass Foncier®. Il s'agit de versements sur des engagements antérieurs. Ce dispositif, reposant dans le Haut-Rhin sur la base d'un partenariat avec les communes ou EPCI et Action Logement, avait été mis en place en 2009 pour la construction d'une maison individuelle. Le dispositif avait été étendu en 2010 aux logements collectifs, avant d'être supprimé le 31 décembre de la même année.

Globalement, sur l'ensemble du département, **le Conseil Général a mobilisé 5 660 649 € sur ses fonds propres en 2011**, soit une somme globale en hausse de plus de 9 % par rapport à 2010 :

- **en investissement : 5 216 649 €**
(dont 2 040 166 € sur le territoire de m2A).

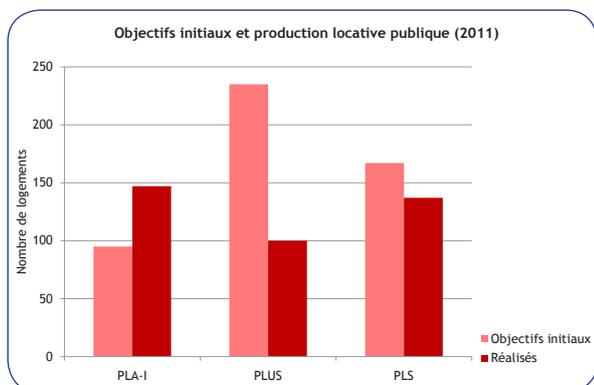
- **en fonctionnement : 444 000 €**
(dont 92 344,00 € au titre des aires d'accueil des gens du voyage).



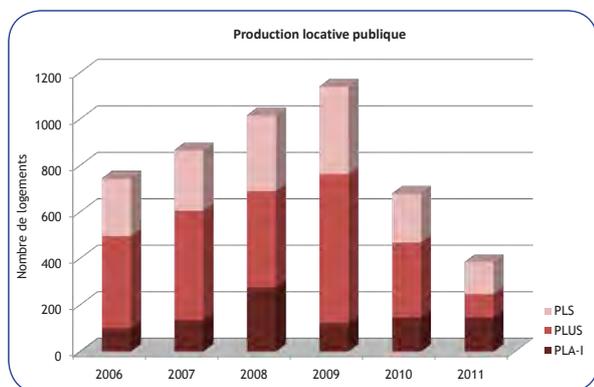
2 - Financements de la politique de l'Habitat du Département délégataire des aides à la pierre

2.1 - Interventions sur le parc public

La production locative publique



Source : CG 68



Source : CG 68

La baisse décidée par l'État du montant des subventions accordées au titre des crédits délégués a entraîné des répercussions importantes sur la production locative sociale. **Le nombre de logements financé est en forte baisse en 2011 (- 43,4 % par rapport à 2010).** Tous financements confondus, la production de logements a atteint 384 logements. La part des logements PLA-I, dont la demande est élevée, reste cependant au niveau de celle des années antérieures, contrairement à la part des logements PLUS qui s'est effondrée en 2011.

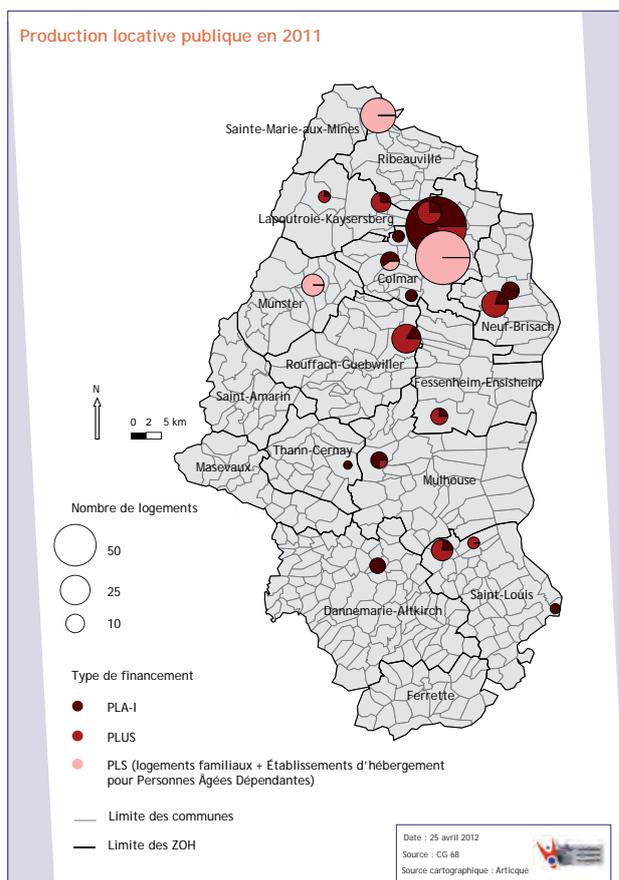
Sur le territoire de délégation du Conseil Général, la production locative sociale s'est concentrée sur le secteur de Colmar. La Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH) éponyme regroupe plus de 70 % des logements financés avec un PLA-I, 31 % pour le PLUS et 64,2 % pour le PLS. En 2011, 57,8 % de la production locative sociale financée sur le territoire de compétence du Département a été réalisée dans la ZOH de Colmar. Il convient cependant de mentionner l'impact des 84 logements d'un EHPAD produit sur la commune de Horbourg-Wihr dans cette part calculée.

Le bilan 2011 montre un dépassement des objectifs initiaux pour les PLA-I (95 logements avaient été prévus dans le Haut-Rhin, 147 ont été réalisés). **Ce type de financement, dédié aux ménages les plus modestes, est désormais une priorité dans le cadre de la nouvelle politique départementale.** Le financement de l'offre nouvelle a permis de produire des logements ordinaires pour les ménages, mais également une structure d'hébergement de 3 logements à Huningue.

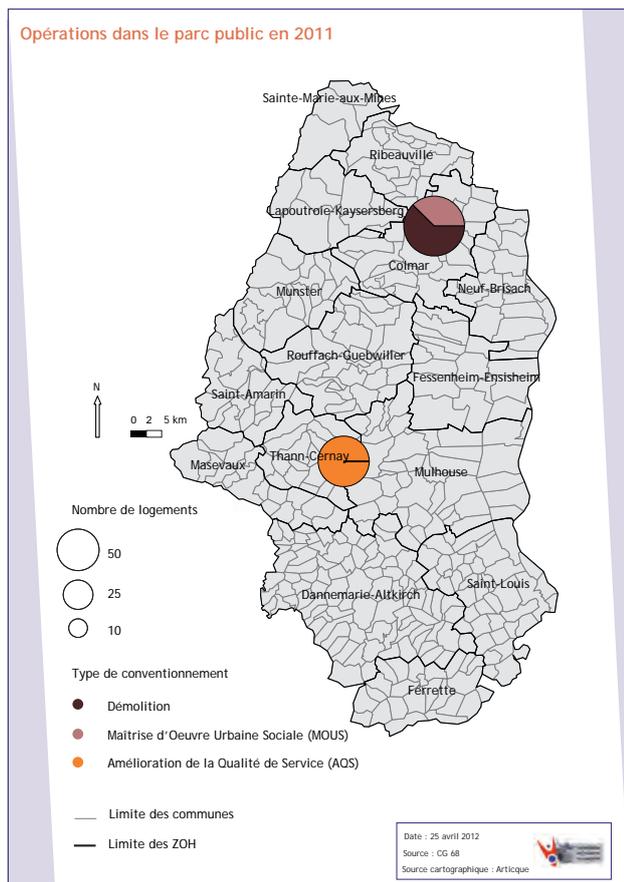
Le nombre de logements PLUS financés est en revanche nettement inférieur aux objectifs initiaux : le taux de réalisation a atteint 42,5 % pour ce type de financement.

La production de logements PLS a été légèrement inférieure aux objectifs. C'est la première année, depuis la signature de la convention de délégation des aides à la pierre par le Département en 2006, que le nombre de logements financés est inférieur aux objectifs prévus. Le taux de réalisation pour les PLS a été de 82 %.

Le PLS finance désormais essentiellement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).



Les opérations de démolition de logements sociaux



En 2011, les démolitions de logements sociaux se sont concentrées sur la commune de Colmar (65 logements détruits).

39 logements ont été concernés par la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS) sur la même commune, pour les nomades sédentarisés. Pour rappel, la MOUS est un outil qui a pour but d'apporter une solution aux situations de relogement les plus difficiles des publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Enfin, les opérations d'Amélioration de la Qualité de Service (AQS) ont porté sur 74 logements de la commune de Cernay.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du quartier Bel Air. Afin d'améliorer le cadre de vie des locataires, le bailleur Habitat Familial d'Alsace a décidé de cibler les travaux d'amélioration sur trois immeubles construits dans les années 1970. Comme stipulé dans le protocole d'accord, il s'agit de travaux d'aménagements extérieurs et de résidentialisation. La subvention du Conseil Général, octroyée sur crédits délégués par l'État, a été de 111 295,00 €. Elle est autorisée de façon exceptionnelle par accord ministériel (les crédits délégués d'aide à la pierre n'ayant pas pour vocation à être engagés sur

Chiffres clés à retenir pour le parc public

Tous dispositifs confondus, ce sont **384 logements** qui ont été financés en 2011, dont :

- 147 PLA-I
- 100 PLUS
- 137 PLS

Auxquels s'ajoutent :

- 65 logements démolis

- **1 823 500 € de fonds propres** (uniquement sur le territoire de délégation du Département), auxquels s'ajoutent la somme de **597 000,00 €** pour la réhabilitation thermique du parc public.

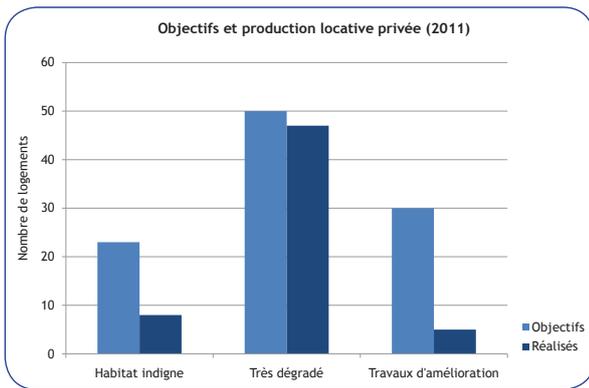
- **1 134 036,21 € de crédits délégués** par l'État ont été attribués pour le financement du logement social (-55,0 % par rapport à 2010)

Les financements se répartissent ainsi :

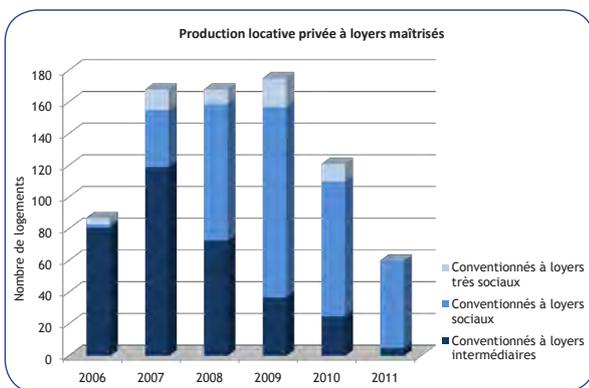
- **685 715,21 € pour les PLA-I**
- **71 875,00 € pour les PLUS**
- **28 025,00 € pour la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS)**
- **237 126,00 € pour les opérations de démolition**

2.2 - Interventions sur le parc privé

Le développement de l'offre à loyers maîtrisés



Source : CG 68



Source : CG 68

Les objectifs déclinés se font désormais sous trois dénominations différentes : l'ANAH ne parle plus de logements conventionnés très sociaux, sociaux et intermédiaires, mais d'habitat indigne, très dégradé et moyennement dégradé.

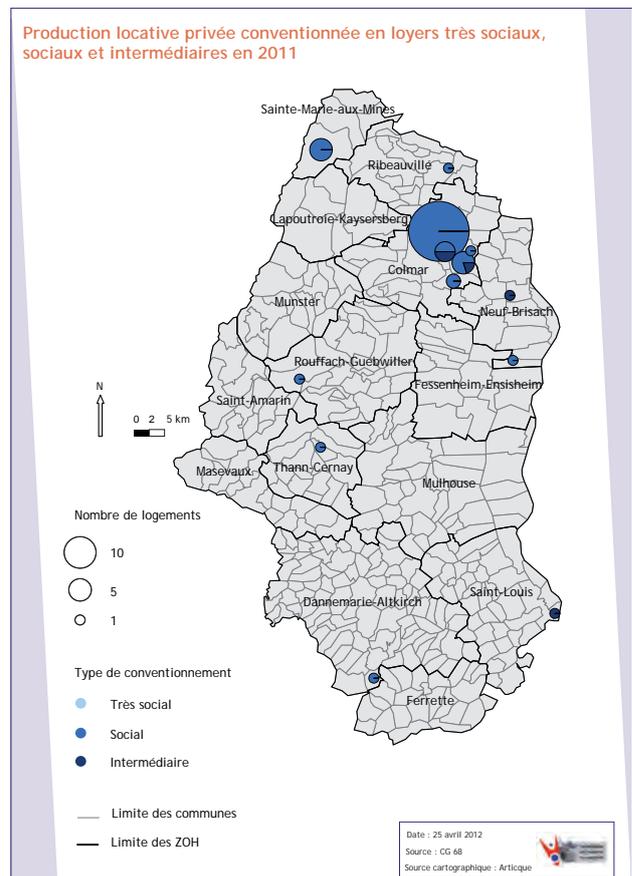
En 2011, l'offre nouvelle à loyers maîtrisés a concerné 60 logements dans le Haut-Rhin. Dans le contexte d'une baisse importante des crédits délégués par l'État, la production de logements a fortement diminué. Tous types de conventionnement confondus, il y a eu deux fois moins de logements qu'en 2010 (-50,4 %).

À noter que pour la première fois depuis la prise de la délégation de compétence des aides à la pierre par le Département, il n'y a pas eu de logement conventionné très social réalisé sur le territoire de compétence du Conseil Général.

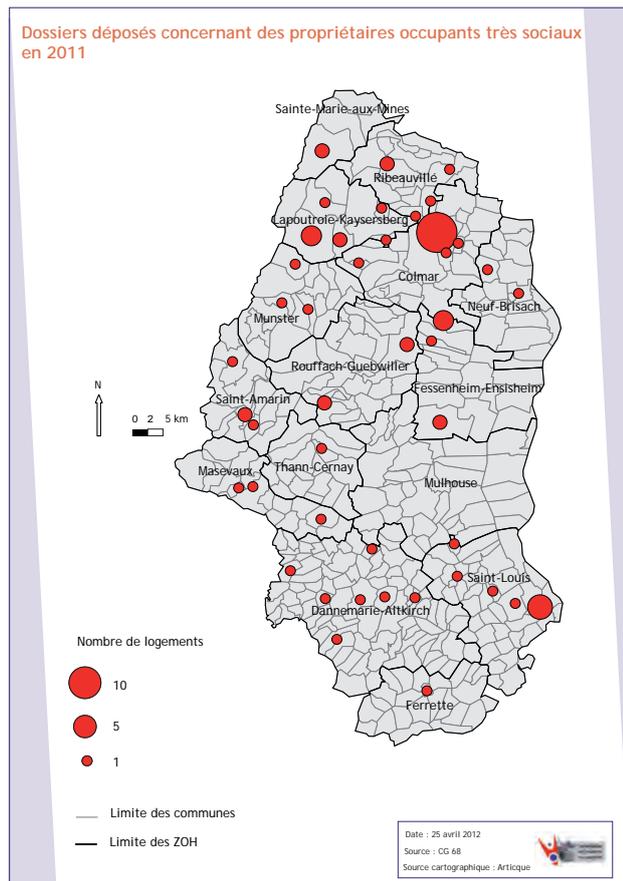
En 2011, la production locative privée financée s'est déclinée comme suit :

- 55 logements pour le conventionnement social.
- 5 logements pour le conventionnement intermédiaire.

La ZOH de Colmar a concentré 80 % de la production locative privée, soit un total de 48 logements.



Les dispositifs en faveur des propriétaires occupants



L'amélioration des conditions de logement pour les propriétaires occupants disposant de revenus modestes

En 2011, 77 dossiers ont été traités pour l'amélioration d'un logement occupé par un propriétaire occupant très social, soit une diminution de plus de 29 % par rapport à 2010.

Le poids de la ZOH de Colmar est devenu plus important (24,6 % en 2011, contre 17,4 % en 2010). En effet, le nombre de dossiers déposés dans cette zone est au même niveau qu'en 2010, dans un contexte de diminution sensible du nombre de dossiers à l'échelle départementale.

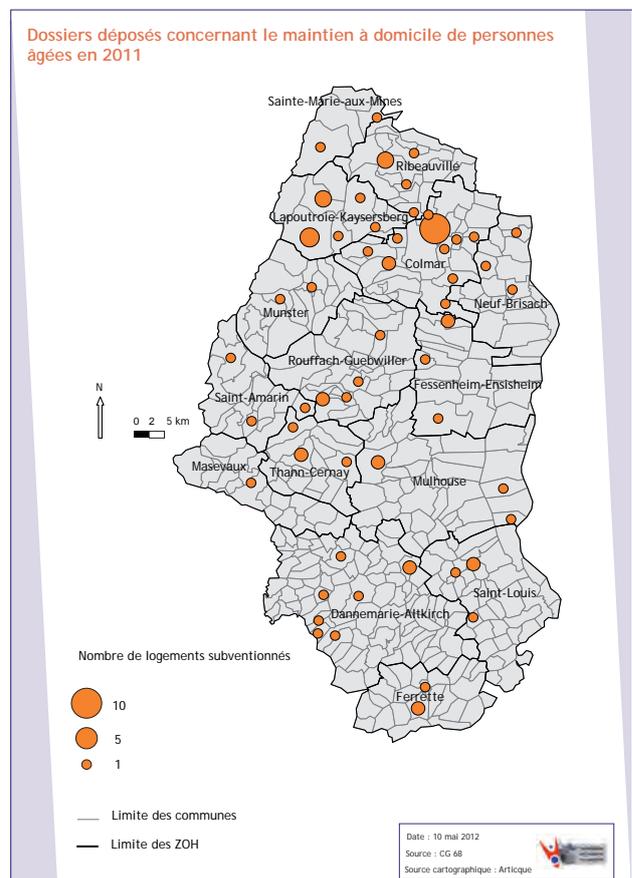
L'année 2011 est marquée par une diffusion spatiale moins importante qu'en 2010 pour ce type d'aide.

Maintien à domicile des personnes âgées

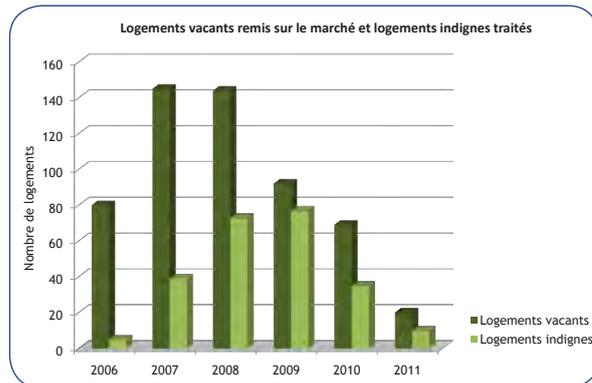
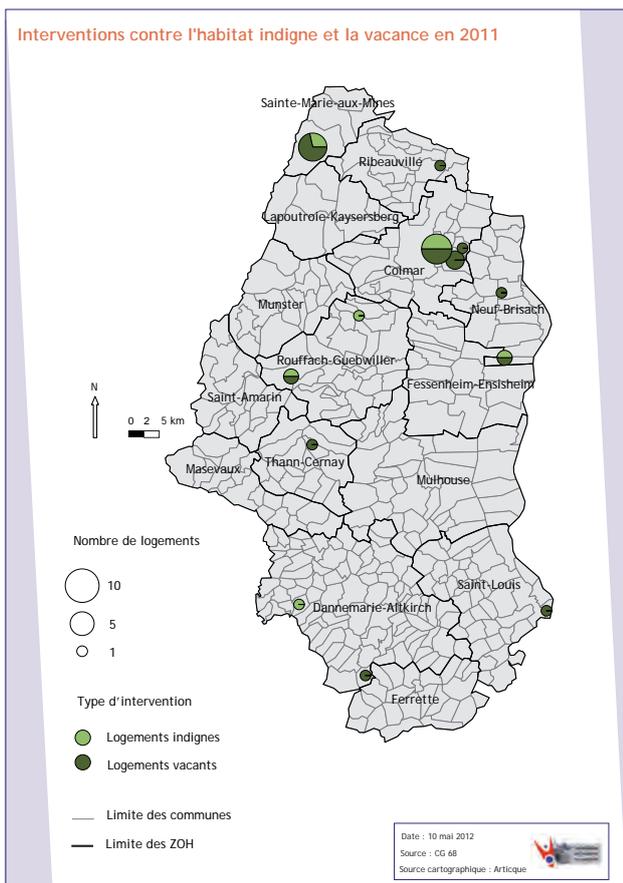
Le Département est impliqué dans le maintien à domicile des personnes âgées. Des subventions sont en effet accordées pour des travaux d'aménagement visant à faciliter la vie de ces personnes dans leur logement.

Le nombre de dossiers concernant le maintien des personnes âgées en perte d'autonomie est passé de 212 en 2010 à 79 en 2011. C'est une baisse marquée, à mettre en relation avec la chute des financements sur crédits délégués par l'État. La répartition du nombre de dossiers déposés en 2011 montre une certaine diffusion spatiale, en dépit du poids de Colmar.

À noter qu'entre 2006 et 2010, le nombre d'aides favorisant l'adaptation des logements aux contraintes du vieillissement a connu une croissance continue très importante : seulement 7 interventions de ce type avaient été financées en 2006.



La lutte contre l'habitat indigne et la vacance



Source : CG 68

Le Département dispose jusqu'à la fin 2011 de trois Programmes d'Intérêt Général (P. I. G.), dont l'un est axé sur la lutte contre le l'habitat indigne (sorties d'insalubrité, de péril et lutte contre le saturnisme). En 2011, 10 logements indignes ont été traités (contre 35 en 2010).

À noter que les logements vacants ne sont plus désormais une priorité de l'ANAH. Dans le Haut-Rhin, 20 logements vacants ont été remis sur le marché par des propriétaires bailleurs (contre 69 en 2010). Les logements ayant fait l'objet d'un changement d'usage ne sont pas comptabilisés dans cette catégorie.

Ces logements remis sur le marché ont été conventionnés, à l'exception de 2 logements indignes relevant de propriétaires occupants.

Chiffres clés à retenir pour le parc privé

Tous dispositifs confondus, ce sont 60 logements conventionnés et 137 logements occupés par des propriétaires qui ont été financés en 2011, dont :

- 55 logements conventionnés sociaux
- 5 logements conventionnés intermédiaires
- 20 logements vacants remis sur le marché (propriétaires bailleurs)
- 10 logements indignes traités (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs)
- 77 logements occupés par des propriétaires occupants très sociaux
- 79 logements pour le maintien à domicile (autonomie, handicap et vieillissement)

Cela représente 172 002,00 € de fonds propres engagés

Les financements engagés sur crédits délégués par l'État pour l'amélioration du parc privé ont atteint la somme de 1 369 927 €, dont 479 801,00 € pour les propriétaires occupants et 890 126,00 € pour les propriétaires bailleurs. L'enveloppe globale a connu une diminution de 56,6% par rapport à 2010.

Contact

Conseil Général du Haut-Rhin

Service Habitat et Solidarités Territoriales

9 rue Bruat
68006 Colmar

Tél. 03 89 30 65 98

Fax 03 89 21 93 46

habitat@cg68.fr

Conseil Général



Haut-Rhin

