

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités
Territoriales

N° CP-2010-6-4-5

Service consulté

COMMUNICATION

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

□
BILAN 2009

Résumé : *Le présent rapport a pour objet de faire le bilan des actions conduites au sein du Service Habitat et Solidarités Territoriales dans le cadre de la politique départementale de l'habitat ainsi que des financements intervenus en 2009 et d'évoquer les perspectives 2010.*

La Politique de l'Habitat

L'Etat et l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ont délégué au Département, à sa demande, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques au logement hors le territoire de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération, à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Cette délégation concerne le financement des logements locatifs sociaux dans le parc public et la rénovation de l'habitat privé.

La prise de responsabilité du Département en matière de logement s'inscrit dans une politique plus large d'aménagement du territoire. Ainsi, la délégation de compétence est conçue comme un outil capable d'améliorer les capacités d'intervention de la collectivité en permettant notamment une optimisation dans la mise en œuvre des crédits mis à disposition par l'Etat et l'ANAH.

Actuellement La politique départementale de l'habitat s'articule autour de différents axes :

Dans le parc privé (ANAH)

Le Département pour dynamiser le secteur locatif privé a mis en place trois programmes d'intérêt général (PIG) ciblés sur les thèmes suivants :

- ⇒ Le développement d'une offre à loyers maîtrisés,
- ⇒ La lutte contre l'habitat indigne,
- ⇒ Le logement des personnes défavorisées.

Dans le cadre du PIG loyers maîtrisés, le niveau des loyers intermédiaires est défini sur la base de la démarche de connaissance des loyers engagée par l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin.

La possibilité de pratiquer des loyers intermédiaires dans le parc privé est volontairement limitée, ce qui profite au développement des loyers conventionnés sociaux et contribue ainsi à maintenir l'accessibilité sociale des logements après réhabilitation avec les aides de l'ANAH.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, le partenariat mis en œuvre avec les services de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) et de la direction départementale des territoires (DDT) dans le cadre du PDALPD et du PIG LHI se poursuit.

Dans le parc public

Le développement de l'offre locative la plus sociale est priorisé en ayant recours principalement aux financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), pour s'adapter à la demande et à la situation financière des candidats à un logement locatif.

Les financements PLS (Prêt Locatif Social) sont réservés en priorité aux structures d'hébergement collectives pour personnes âgées ou handicapées et aux investisseurs privés.

Le Département a également engagé :

- un appel à projet QI (Quartiers Innovants) auprès des collectivités locales pour inciter à la réalisation de projets exemplaires qui pourraient être demain des références pour les nouveaux logements et les nouveaux quartiers dans le Haut-Rhin.

Ces projets intègrent les principes de mixité sociale et générationnelle, de haute qualité environnementale, de développement durable, et d'optimisation du foncier.

- une démarche visant à permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté dans le parc locatif public. L'objectif est d'aboutir à un label logement accessible, adaptable et adapté, dans l'offre existante comme dans le neuf et de mettre en réseau les demandes.

- Le Département a par ailleurs décidé d'intervenir au titre de l'accession sociale à la propriété en mettant en œuvre, en partenariat avec les EPCI ou les communes, le Pass Foncier® sur son territoire de compétence en tant que délégataire des aides à la pierre.

Ce dispositif initialement destiné aux seules maisons individuelles a été étendu à compter du 01/01/2010 aux logements collectifs.

C'est un élément important pour favoriser le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes.

Le bilan 2009

La gestion des crédits délégués par l'Etat

I) Parc public

L'année 2009 a été caractérisée par le financement de 1.140 nouveaux logements locatifs sociaux soit une augmentation de 12% par rapport à 2008 (1.016 logements financés).

Le détail du bilan 2009 du parc public est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2009 s'élève à 4.289.885 €

Les résultats 2009 sont très satisfaisants puisque les objectifs 2009 ont été dépassés, 1.140 logements ont été financés sur un objectif total de 962 logements.

II) Parc privé

L'année 2009 a été caractérisée par l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux privés financés soit 138 logements (95 financés en 2008).

Le détail du bilan 2009 du parc privé est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2009 s'élève à 4.332.548 €

III) Les crédits sur fonds propres du Département

Le département est intervenu en 2009 dans le domaine de l'habitat au titre des subventions d'investissement et des subventions de fonctionnement.

En 2009, le montant global des subventions d'investissement s'élève à 3.837.339 € et concerne essentiellement l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux, les financements intervenus concernent le territoire de compétence du Département pour 2.666.694 € et celui de la CAMSA pour 1.170.645 €.

Le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 400.579 €

Le détail du bilan 2009 des aides sur fonds propres est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2009 s'élève à 4.237.918 €.

Perspectives 2010

1) les orientations

Le Conseil Général du Haut-Rhin après quatre ans de délégation de compétence dans le domaine du logement a décidé de construire les fondements d'une nouvelle politique départementale de l'habitat avec pour objectif de territorialiser, adapter et optimiser cette politique dans les parcs publics et privés.

Le Plan Départemental de l'Habitat est le cadre de référence pour proposer, en concertation avec l'ensemble des partenaires, les axes prioritaires d'une nouvelle politique de l'habitat.

Ce travail collégial laissera ensuite aux élus du Conseil Général le choix des actions à mettre en œuvre dans un nouveau cadre budgétaire.

L'objectif est d'aboutir à une mise en œuvre effective dès 2011, des nouvelles orientations.

2) la programmation 2010

Le parc locatif social

Les opérations recensées auprès des différents bailleurs et susceptibles de faire l'objet d'un financement en 2010 concernent :

Pour le développement de l'offre locative nouvelle 977 logements dont :

210 logements **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

558 logements **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social)

209 logements **PLS** (Prêt Locatif Social) non comptés les opérations de promoteurs privés susceptibles de se rajouter en cours d'année.

Pour l'amélioration de l'offre existante

La **démolition** de 210 logements

Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (**MOUS**) pour 74 logements

L'accession sociale à la propriété

Elle devrait concerner en 2010

10 prêts sociaux location accession (**PSLA**)

300 **Pass-Foncier®**

Le parc privé (ANAH)

Le potentiel estimé est de 400 logements dont

230 logements Propriétaires Occupants (PO) très sociaux et maintien à domicile

170 logements Propriétaires Bailleurs dans le cadre des trois PIG, soit 30 logements à loyers intermédiaires (LI), 15 logements conventionnés très sociaux (LCTS) et 125 logements conventionnés sociaux (LC) dont 70 au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Je vous prie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

Conseil Général



Haut-Rhin

L'Acteur de votre quotidien



L'activité Habitat du Département du Haut-Rhin 2009



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 sur le territoire de compétence du Département délégataire des aides à la pierre

2.1 - L'accession aidée à la propriété en 2009 : une année de mise en oeuvre du Pass-Foncier®

2.2 - Interventions sur le parc public

La production locative publique

Les opérations d'amélioration engagées

À retenir pour le parc public...

2.3 - 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

À retenir pour le parc privé...

ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE L'ÉTUDE :

Le Département du Haut-Rhin, avec l'appui de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, a réalisé en 2009 un bilan des trois premières années de la délégation de compétence des aides à la pierre (2006-2008). Dans la continuité de ce document de synthèse, le Département a souhaité mettre en place un bilan annuel portant sur l'ensemble de son activité habitat. Le présent document a pour objectif de restituer de manière concise les interventions du Département du Haut-Rhin en 2009.

RAPPEL CONCERNANT LA POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT :

Le Conseil Général intervient fortement dans le domaine du logement, préoccupation majeure des ménages haut-rhinois.

Les actions engagées reposent sur deux types de financement :

- **Sur fonds propres** : elles mettent en oeuvre les principes directeurs et les axes d'intervention de la politique départementale de l'habitat (Programme H221) ainsi que les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers dégradés (Programme H223 ANRU).

- **Sur crédits délégués** : elles concernent les aides à la pierre dans le parc public (Programme H222-État) et dans le parc privé (Programme H224-ANAH).

Remarque méthodologique sur le zonage utilisé :

15 Zones d'Observation de l'Habitat (ZOH) composent le département du Haut-Rhin.

- Ce zonage prend en compte les caractéristiques des marchés locaux du logement.

- Il est compatible avec les périmètres des EPCI, des SCOT et des Territoires de Vie.

Ce zonage est aujourd'hui notamment utilisé par le Conseil Général, la DREAL, la DDT, l'ADIL/ODH 68, ...



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

	Fonds propres	Investissement		Fonctionnement
		Total	Détail	
Territoire de compétence du Département délégataire des aides à la pierre	4 237 918 €	2 666 694 €	Parc public : 2 106 800 € Parc privé : 149 741 € Pass-Foncier : 342 000 € Quartiers Innovants : 49 753 € ANRU Colmar : 18 400 €	400 579 €
Territoire de la CAMSA		1 170 645 €	Parc public : 446 200 € Parc privé : 14 925 € ANRU Mulhouse : 709 520 €	

Source : CG 68

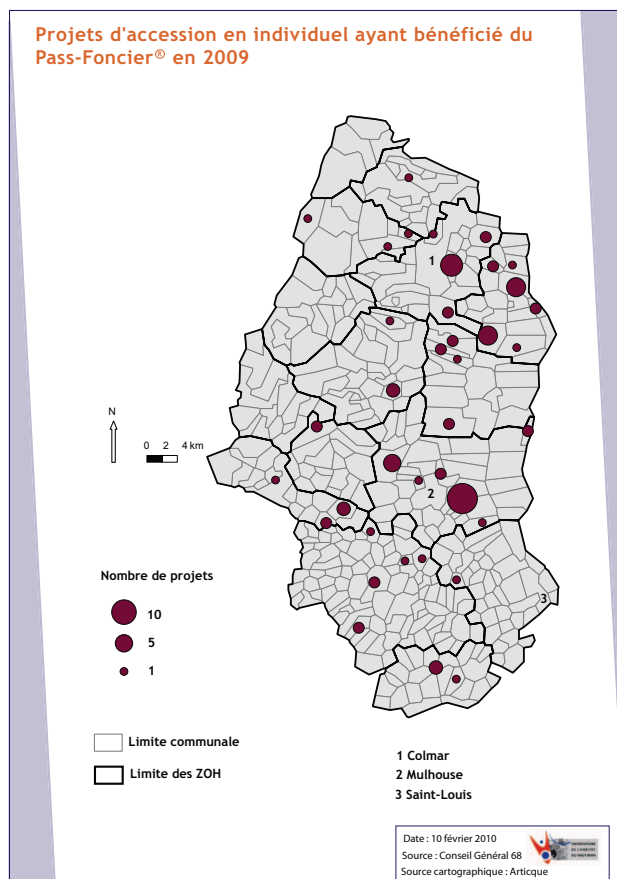
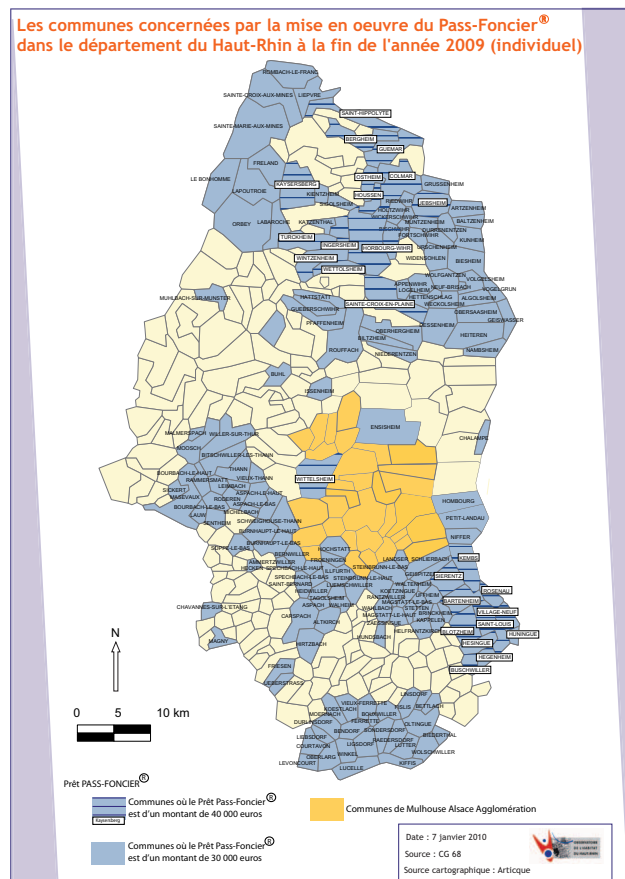
2 - Financements de la politique de l'Habitat sur le territoire de compétence du Département délégataire des aides à la pierre

2.1 - L'accession aidée à la propriété en 2009 : une année de mise en oeuvre du Pass-Foncier®

Ce dispositif, outil de relance de l'accession sociale à la propriété, a été mis en place par le Département sur la base d'un partenariat étroit avec les communes ou EPCI et Action Logement (anciennement 1 % Logement). Le Conseil Général s'implique ainsi pour aider les ménages aux revenus modestes à accéder à la propriété en maison individuelle. Depuis le 1er janvier 2010, le dispositif est désormais ouvert au collectif.

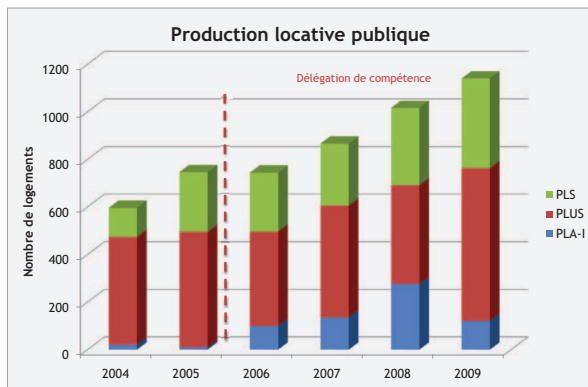
En 2009, 95 dossiers ont été financés. La commune de Rixheim est celle où le nombre de Pass-Foncier® est le plus important (15 dossiers).

- Montant des subventions accordées en 2009 au titre du Pass-Foncier® : 342 000 €

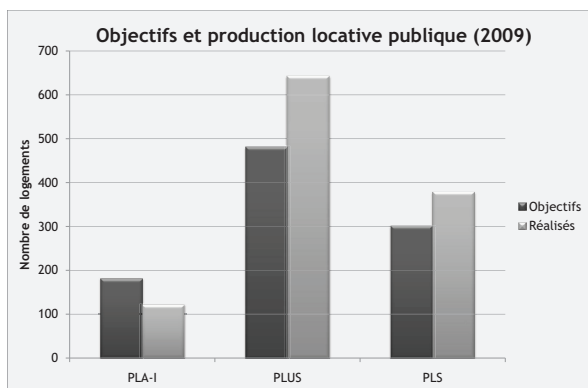


2.2 - Interventions sur le parc public

La production locative publique



Source : CG 68



Source : CG 68

Pour l'année 2009, les logements très sociaux (PLA-I) sont restés majoritairement financés dans les centres urbains, ou leurs communes limitrophes.

La couverture territoriale des logements financés en PLUS a continué de s'étendre par rapport aux années précédentes, notamment dans les communes autour de Colmar et de Mulhouse.

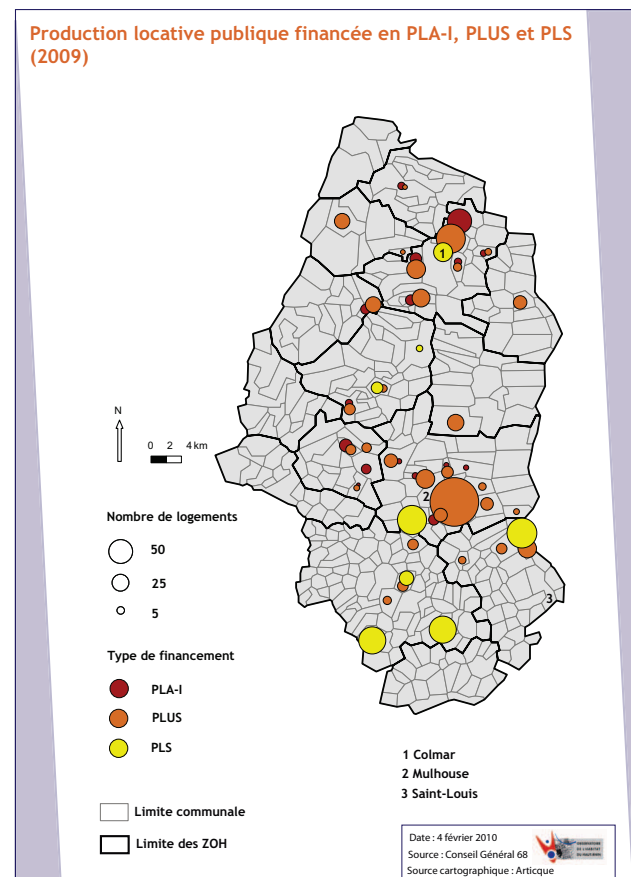
208 logements PLUS ont été financés dans la seule commune de Riedisheim, ce qui représente plus de 32 % du nombre total de logements financés dans cette catégorie sur l'ensemble du département du Haut-Rhin. Il convient cependant de préciser qu'il ne s'agit pas d'une offre nouvelle *stricto sensu* mais de financements liés à des ventes de patrimoine (logements occupés).

Quant aux PLS, les 70 logements financés à Seppois-le-Bas et Waldighoffen, et les 85 à Kembs concernent des structures d'hébergement collectif pour personnes âgées (EPHAD), résultant d'opérations importantes mais ponctuelles.

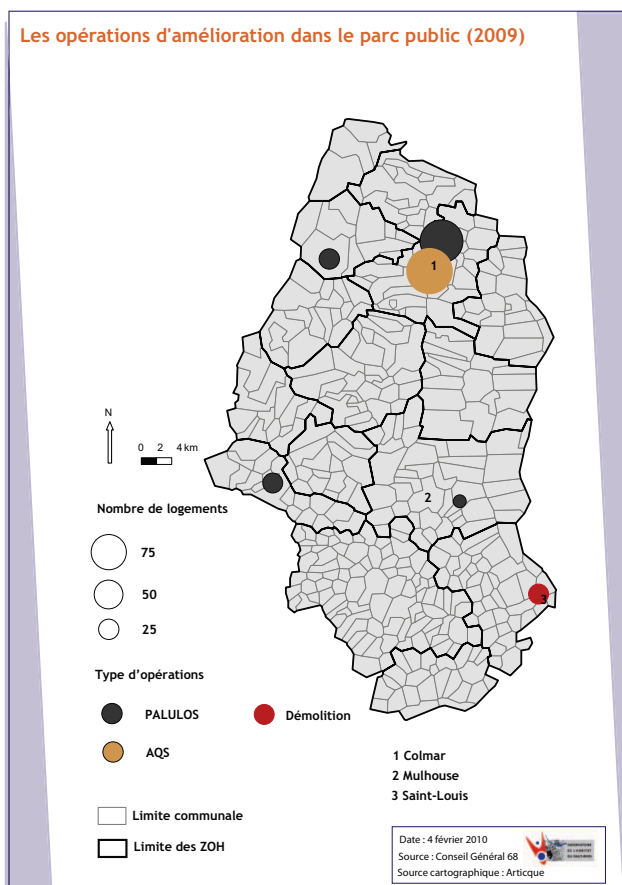
En 2009, la production locative publique a connu une augmentation de 12 % par rapport à 2008.

L'offre à vocation très sociale s'est nettement accrue sur les trois premières années de la délégation de compétence, passant de 99 logements en 2006 à 276 en 2008. Cette hausse était portée essentiellement par les résidences sociales (structures d'hébergement collectives). L'année 2009 a été marquée par une diminution en nombre de logements du financement très social en raison d'un recentrage vers les logements familiaux. Par rapport à 2008, le nombre de logement financés en PLA-I a baissé de 56,1 %, au profit d'une offre en PLUS qui a augmenté fortement sur la même période (+54,7 %). Les PLS ont également connu une progression assez conséquente (+16 % par rapport à 2008).

Le bilan 2009 est caractérisé par des objectifs largement dépassés pour la production financée en PLUS. C'est la première fois depuis la prise de responsabilité des aides à la pierre par le Conseil Général que les objectifs sont atteints pour ce type de financement.



Les opérations d'amélioration engagées



En 2009, la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) a porté sur 170 logements. Il s'agit de l'aide financière accordée aux organismes HLM et aux Sociétés d'économie mixte pour réaliser des travaux de rénovation de logements.

La PALULOS a connu une baisse très importante entre 2006 et 2008, passant respectivement de 360 à 114 logements. Un léger rebond est donc observé en 2009. Avec 111 logements concernés, c'est dans la commune de Colmar que la PALULOS a été majoritairement financée en 2009.

L'Amélioration de la Qualité de Service dans le logement social (AQS) est concentrée sur Colmar : 160 logements ont été concernés en 2009.

À retenir pour le parc public...

Au total, tous dispositifs confondus, ce sont **1 140 logements** qui ont été financés, dont :

- 121 PLA-I
- 642 PLUS
- 377 PLS

Auxquels s'ajoutent :

- 170 logements améliorés avec la PALULOS
- 160 AQS
- 20 démolitions

- 2 106 000 € de fonds propres

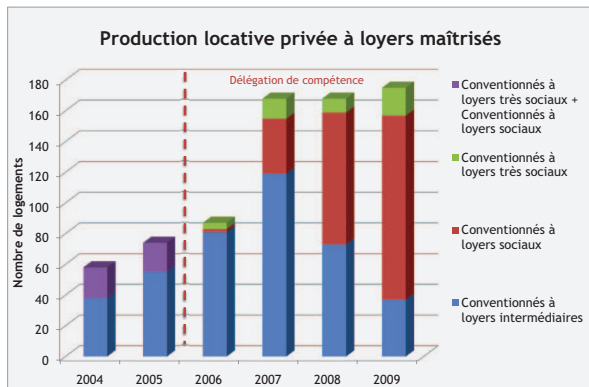
- 4 289 885 € de crédits délégués par l'État ont été attribués pour le financement du logement social dont les financements se répartissent ainsi :

- 1 815 000 € pour les PLA-I
- 2 265 174 € pour les PLUS
- 66 610 € pour la PALULOS

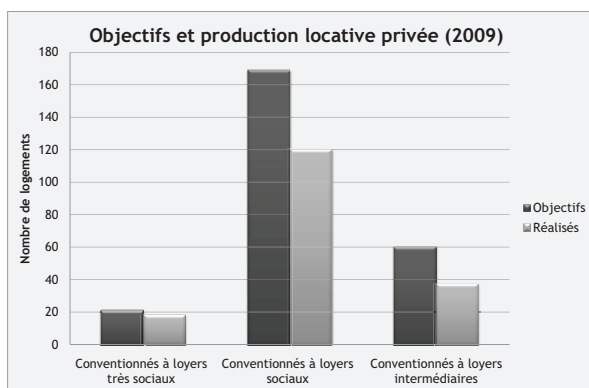
- 20 080 € pour la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS)
- 80 000 € pour l'AQS
- 43 021 € pour la démolition

2.3 - Interventions sur le parc privé

Le développement de l'offre à loyers maîtrisés



Source : CG 68



Source : CG 68

En 2009, la production locative à loyers très sociaux s'est sensiblement améliorée. Si le taux de réalisation pour l'année 2008 n'avait été que de 42,9 % de l'objectif annuel fixé, il est passé à plus de 85 % en 2009. Le nombre de logements est resté cependant limité à 18.

Le conventionnement social a continué de se développer, notamment dans le nord du département, et les objectifs ont été nettement relevés en 2009.

En contrepartie, la production de logements conventionnés à loyers intermédiaires a pratiquement été divisée par deux par rapport à 2008, suivant les objectifs fixés. Seuls 37 logements ont été financés en 2009 avec ce type de conventionnement, soit un taux de réalisation de 61,6 %.

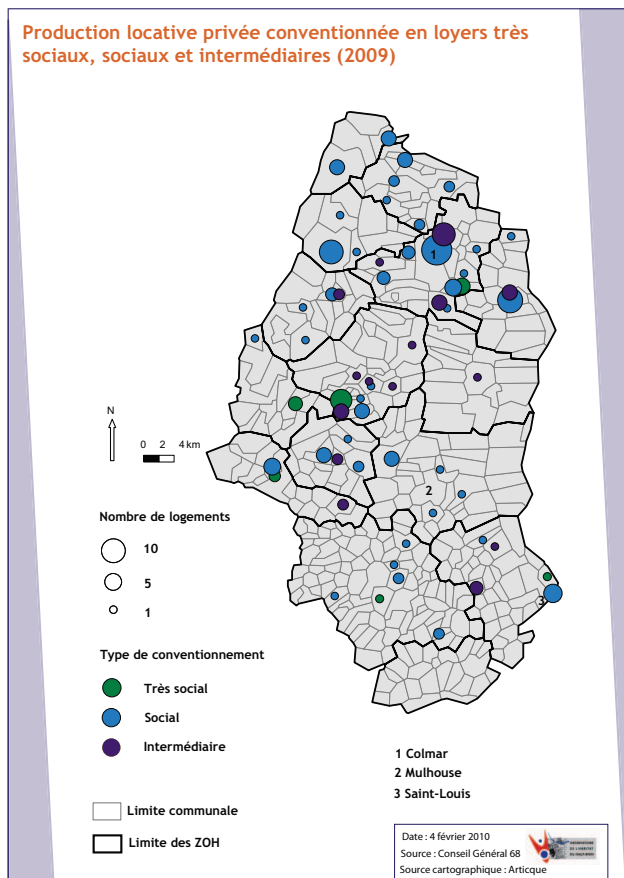
Ces évolutions traduisent la politique du Département menée en matière d'habitat.

Entre 2006 et 2009, la production de logements conventionnés a connu une hausse de plus de 98 %.

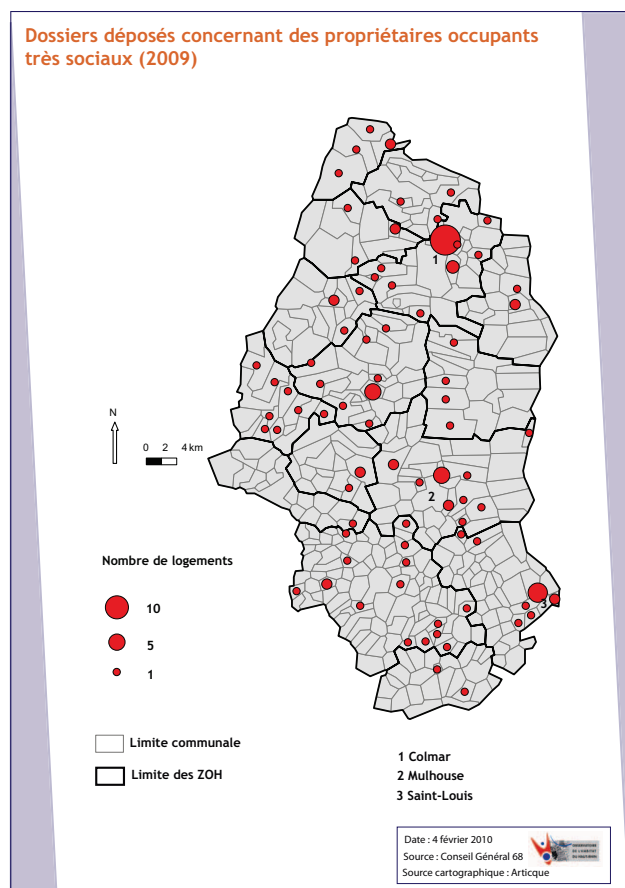
Dans le même temps, une redistribution importante des financements s'est opérée en direction des conventionnements à loyers sociaux. Le Conseil Général a clairement indiqué sa volonté de favoriser ce type de conventionnement afin d'affirmer plus encore la vocation sociale du parc privé.

Par conséquent, la production de logements à loyers intermédiaires a diminué sensiblement, au profit de logements à loyers sociaux : 3 logements seulement en 2006, contre 120 en 2009. Sur la même période, la production très sociale est passée de 4 logements à 18.

Pour 2009, des objectifs de 21 logements conventionnés très sociaux et 169 logements conventionnés sociaux avaient été fixés. Si l'objectif a été quasiment atteint pour la première catégorie, le taux de réalisation pour le conventionnement social a été de 71 %, en progression par rapport aux années précédentes.



Les dispositifs en faveur des propriétaires occupants



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

La commune de Colmar est celle où le plus de dossiers ont été déposés par des propriétaires occupants. En 2009, 121 dossiers ont été traités sur l'ensemble du département, ce qui représente un chiffre presque similaire à ceux des années 2008 et 2007.

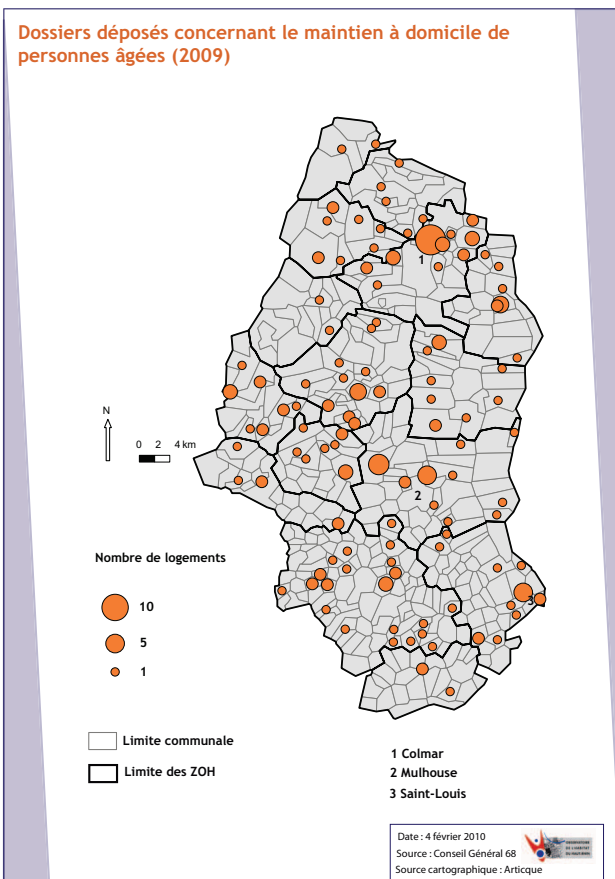
En revanche, une plus grande diffusion spatiale a été constatée. Une augmentation du nombre de dossiers a été observée dans les communes éloignées des grands centres, dans lesquelles la part des propriétaires occupants est proportionnellement plus importante qu'en ville.

Maintien à domicile des personnes âgées

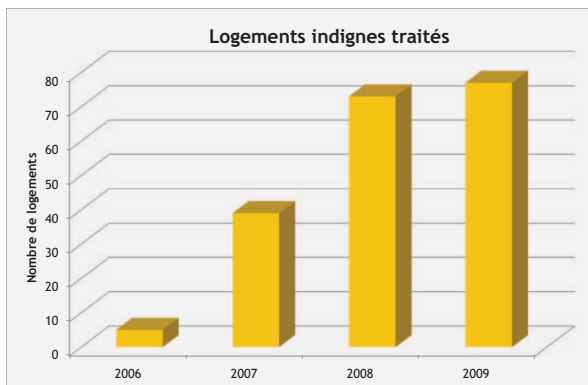
Le Département aide au maintien des personnes en perte d'autonomie, qu'elles vivent à domicile ou qu'elles soient accueillies dans un établissement.

Ces dernières années, les dossiers concernant le maintien à domicile de personnes âgées ont fortement augmenté, passant de 7 en 2006 à 109 en 2008. Avec 183 dossiers, l'année 2009 s'est inscrite dans cette tendance. Cela représente une augmentation de près de 40 % par rapport à 2008.

Les demandes de maintien à domicile se sont nettement accrues en 2009 dans les territoires éloignés des grands centres urbains et où le vieillissement est plus accentué.

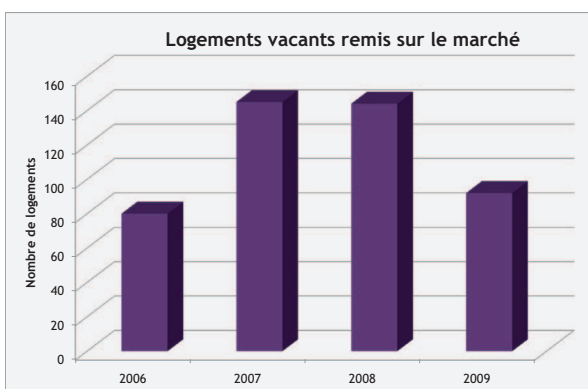


La lutte contre l'habitat indigne et la vacance



Source : CG 68

Le Département mène une politique de lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers l'un de ses trois Programmes d'Intérêt Général (P. I. G.). Le nombre de logements indignes traités n'a cessé de progresser depuis 2006 : 77 logements ont été concernés en 2009 (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs), ce qui correspond aux objectifs annuels fixés (76 logements).



Source : CG 68

La lutte contre la vacance est également une priorité. Cependant, après le pic observé en 2007, et un niveau maintenu en 2008, 2009 a accusé une diminution du nombre de logements vacants remis sur le marché. Avec 92 logements, la baisse observée a été d'environ 36 % par rapport à 2008.

À retenir pour le parc privé...

Au total, tous dispositifs confondus, ce sont **175 logements** qui ont été financés en 2009, dont :

- 18 logements conventionnés très sociaux
- 120 logements conventionnés sociaux
- 37 logements conventionnés intermédiaires

Et dont :

- 92 logements vacants remis sur le marché
- 75 logements indignes traités (propriétaires bailleurs)

De plus, 257 logements occupés par des propriétaires occupants ont été subventionnés

Cela représente 149 741 € de fonds propres

Les financements sur crédits délégués par l'État pour l'amélioration du parc privé ont atteint 4 332 548 €

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