

**Service instructeur**  
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° CP-2012-7-10-5

**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 2011**

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 2011 et d'évoquer les perspectives à fin 2012.

**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 Mulhouse Alsace Agglomération et 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, cette première délégation de compétence qui est arrivée à son terme fin 2011 a été 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.

La politique départementale de l'habitat a été redéfinie en fonction des priorités à mettre en œuvre et en tenant compte des évolutions à la fois urbanistiques et sociétales liées au logement.

Ainsi, un axe important de cette politique est la prise en compte des aspects sociaux de la politique du logement avec en particulier, la précarisation des ménages, en accordant une priorité à la production de logements très sociaux, à la baisse de la facture énergétique des locataires par le biais de la réhabilitation thermique du parc public et privé existant et à la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé.

De plus, afin de regrouper dans un même service l'ensemble des missions liées au logement le secrétariat du Fonds de Solidarité Logement et le chargé de mission assurant le suivi et la coordination du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ont été rattachés au Service Habitat et Solidarités Territoriales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### **Dans le parc privé (ANAH)**

Le Département 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 annuellement 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.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique et dans le cadre du programme national « Habiter Mieux », le contrat local d'engagement établi entre l'Agence Nationale de l'Habitat, le Département du Haut-Rhin et les différents partenaires (cofinanceurs et acteurs de terrains) a été signé en novembre 2011.

Ce contrat permet un repérage, un accompagnement et un soutien financier supplémentaire aux propriétaires occupants modestes et très modestes en situation de précarité énergétique et souhaitant effectuer des travaux.

Dans le cadre de la nouvelle délégation de compétence (période 2012/2017), le Département réorganise les différents dispositifs au sein d'un même Programme d'Intérêt Général ciblé sur :

- ⇒ La lutte contre l'Habitat Indigne,
- ⇒ La lutte contre la Précarité Energétique (déploiement du programme « Habiter Mieux »)
- ⇒ La production de logements très sociaux (dispositif limité à certaines communes).

### **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 totalité aux structures d'hébergement collectives pour personnes âgées ou handicapées et aux investisseurs privés.

## Le bilan 2011

### La gestion des crédits délégués par l'Etat

#### **I) Parc public**

L'année 2011 a été caractérisée par la poursuite de la diminution du nombre de logements financés : 384 contre 679 en 2010.

Cette diminution s'explique par un double phénomène : la fin du plan de cohésion sociale qui avait dopé le marché du logement et retarde d'autant de nouvelles mises en chantier et la nette diminution des subventions accordées au titre des crédits délégués conformément aux directives ministérielles.

Le détail du bilan 2011 du parc public est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2011 s'élève à 1 134 036 €.

Une opération de démolition et requalification urbaine située à Colmar a également fait l'objet d'un financement en 2011.

#### **II) Parc privé**

La dotation initiale prévoyait une enveloppe de 2.4M€ pour réaliser les objectifs suivants :

Rubrique	PBLHI	PB TD	PB MD	PO LHI	PO TD	Access.	PO énergie	PO autres	TOTAL
Objectifs	23	50	30	5	5	90	30	0	233

Au final, les réalisations sont les suivantes :

Rubrique	PBLHI	PB TD	PB MD	PO LHI	PO TD	Access	PO énergie	PO autres	TOTAL
Objectifs	8	47	5	2	1	67	10	57	197

Les objectifs n'ont pas été totalement atteints, aussi le Département a-t-il restitué une enveloppe d'1M€ aux autres délégataires, pour répondre à leurs besoins.

Plusieurs éléments peuvent expliquer ce résultat, dont :

- le respect des taux de subvention et plafonds de travaux de l'ANAH suite à la mise en place de sa nouvelle réglementation au 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce qui a rendu moins attractives les aides de l'ANAH,
- une évolution des priorités de l'ANAH qui a recentré son action vers la lutte contre la précarité énergétique pour les PO modestes et très modestes et la LHI, alors que les demandes « traditionnellement » adressée au Département du Haut Rhin concernent également et de façon importante l'autonomie et les changements d'usage,
- une communication insuffisante réalisée sur les dispositifs existants (PIG notamment).

Le Département du Haut Rhin a « réouvert » en partie ses critères lors de la CLAH du 16/09/2011 afin de favoriser pour l'avenir la consommation de l'enveloppe.

Par ailleurs, le Département du Haut Rhin a signé en date du 1<sup>er</sup> novembre 2011 le Contrat Local d'Engagement dans le cadre du Programme Habiter Mieux. Un objectif de réalisation de 490 logements est assigné au Département pour la période 2011-2013.

Une Opération Importante de Réhabilitation financée en 2011 :

- la production de 36 logements étudiants à COLMAR par changement d'usage.

Le détail du bilan 2011 du parc privé est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2011 s'élève à 1 369 927 €.

### **III) Les crédits sur fonds propres du Département**

Le département est intervenu en 2011 dans le domaine de l'habitat au titre de subventions d'investissement et de fonctionnement.

En 2011, le montant global des subventions d'investissement s'élève à 5 660 649 € soit une hausse significative de 9% par rapport à 2010 qui concerne essentiellement l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les financements intervenus concernent le territoire de compétence du Département pour 3 176 483 € et celui de Mulhouse Alsace Agglomération pour 2 040 166 € y compris les secteurs ANRU.

Le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 444 000 €.

Le détail du bilan 2011 des aides sur fonds propres est joint en annexe.

<b>Perspectives 2012</b>
--------------------------

L'année 2012 marque le début de la nouvelle période de délégation des aides à la pierre, passée entre l'Etat et le Département, et qui permet au Département de reprendre cette compétence pour les 6 années à venir.

#### **La programmation 2012**

##### **Le parc locatif social**

Les opérations recensées auprès des différents bailleurs et susceptibles de faire l'objet d'un financement en 2012 concernent :

Pour le développement de l'offre locative nouvelle 413 logements dont :

- 172 logements **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 145 logements **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social)
- 96 logements **PLS** (Prêt Locatif Social) concernant en grande majorité des projets de promoteurs privés.

Pour l'amélioration de l'offre existante

- une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (**MOUS**) dans le cadre d'une opération de requalification urbaine.

## **La réhabilitation thermique**

Elle devrait concerner en 2012 plusieurs opérations tant sur le territoire de compétence du Conseil Général que sur celui de Mulhouse Alsace Agglomération.

## **Le parc privé (ANAH)**

Sur la base des objectifs figurant à l'article I-1 de la convention de délégation de compétence, il est prévu la réhabilitation d'environ 231 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés pour 2012 sans double compte :

- a) le traitement de 32 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb (9 logements de propriétaires occupants et 23 logements de propriétaires bailleurs) ;
- b) le traitement de 27 logements très dégradés, (6 propriétaires occupants et 21 propriétaires bailleurs) ;
- c) le traitement de 31 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs ;
- d) le traitement de 141 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique (121 logements), ou de l'aide au handicap ou au vieillissement (20 logements), hors habitat indigne et très dégradé;

L'année 2012 marque le déploiement progressif du programme « Habiter Mieux ». Notez également que les crédits ANAH s'inscrivent en nette diminution vis-à-vis de l'année 2011, et la programmation d'objectif ne s'inscrit plus en cohérence avec les besoins exprimés par la collectivité (restriction des capacités de financement des dossiers d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et des possibilités de subvention pour changement d'usage).

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



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).

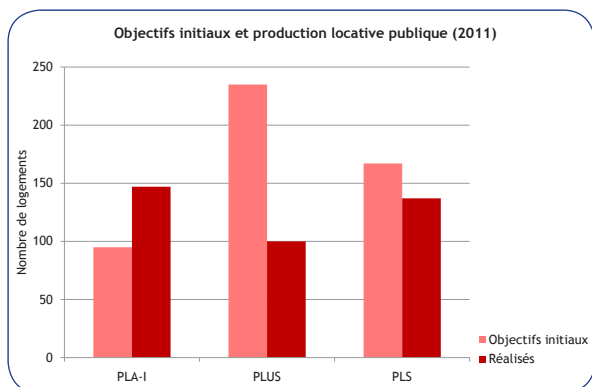
- **en fonctionnement : 444 000 €**  
(dont 92 344,00 € au titre des aires d'accueil des gens du voyage).



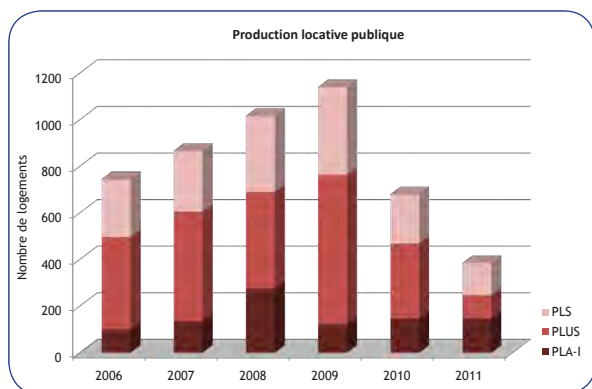
## 2 - Financements de la politique de l'Habitat du Département délégataire des aides à la pierre

### 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.

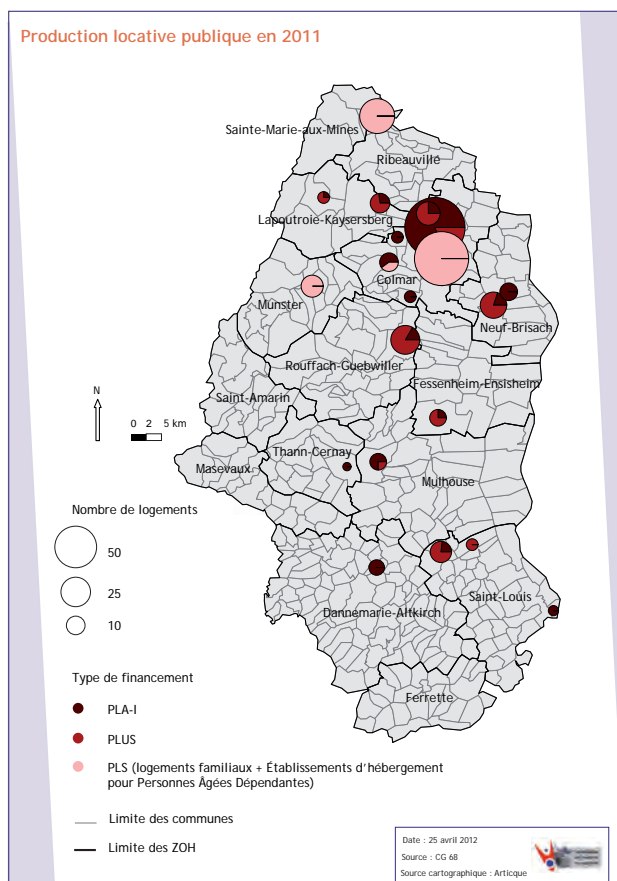
Sur le territoire de délégation du Conseil Général, la production locative sociale s'est concentrée sur le secteur de Colmar. La Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH) éponyme regroupe plus de 70 % des logements financés avec un PLA-I, 31 % pour le PLUS et 64,2 % pour le PLS. En 2011, 57,8 % de la production 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.

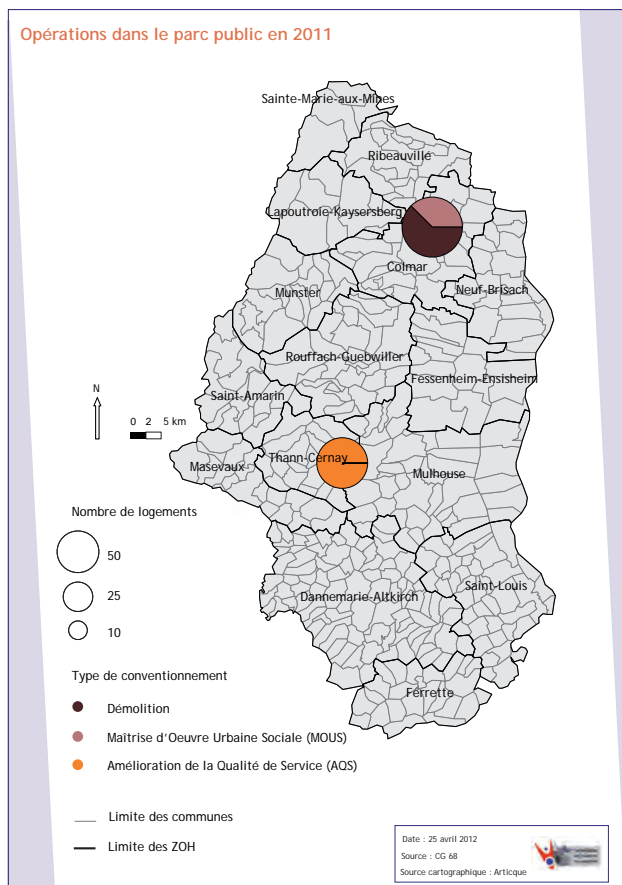
Le nombre de logements PLUS financés est en revanche nettement inférieur aux objectifs initiaux : le taux de réalisation a atteint 42,5 % pour ce type de financement.

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 Renovation 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.

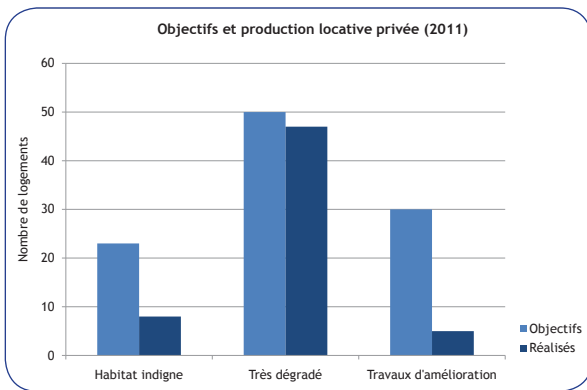
- **1 134 036,21 € de crédits délégués** par l'État ont été attribués pour le financement du logement social (-55,0 % par rapport à 2010)

Les financements se répartissent ainsi :

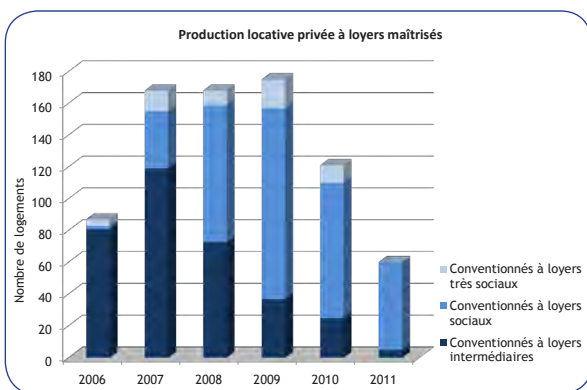
- **685 715,21 € pour les PLA-I**
- **71 875,00 € pour les PLUS**
- **28 025,00 € pour la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS)**
- **237 126,00 € pour les opérations de démolition**

## 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.

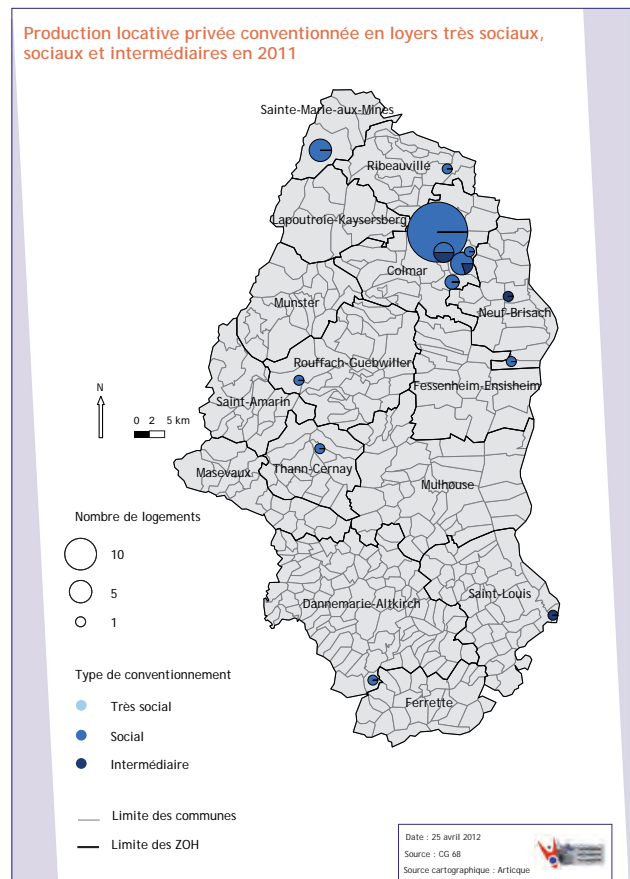
En 2011, l'offre nouvelle à loyers maîtrisés a concerné 60 logements dans le Haut-Rhin. Dans le contexte d'une baisse importante des crédits délégués par l'État, la production de logements a fortement diminué. Tous types de conventionnement confondus, il y a eu deux fois moins de logements qu'en 2010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

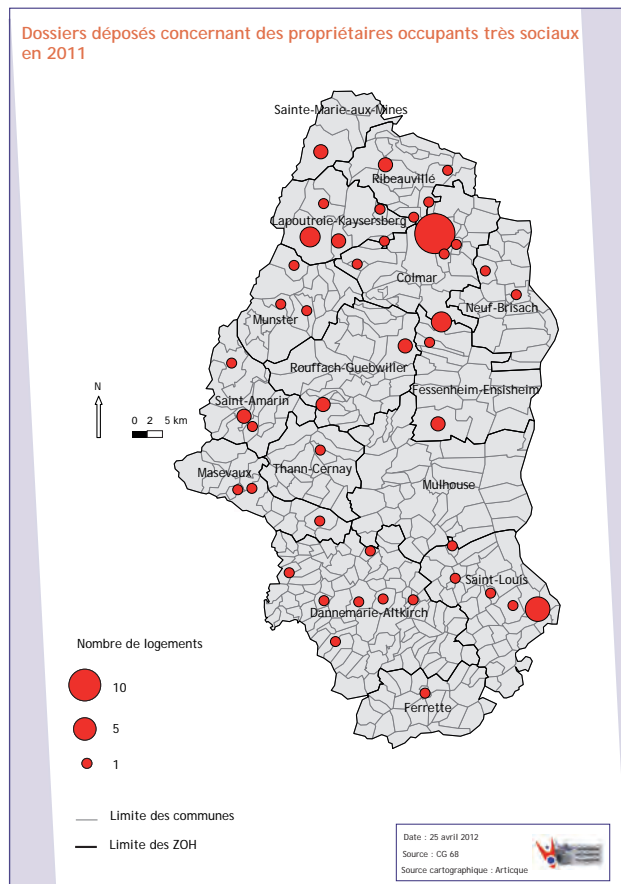
En 2011, la production locative privée financée s'est déclinée comme suit :

- 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.

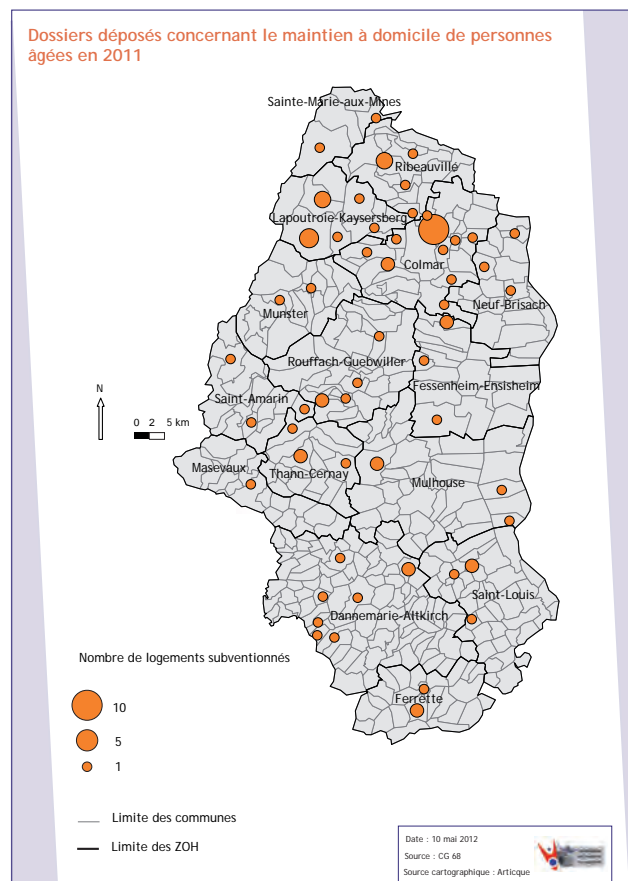
L'année 2011 est marquée par une diffusion spatiale moins importante qu'en 2010 pour ce type d'aide.

### *Maintien à domicile des personnes âgées*

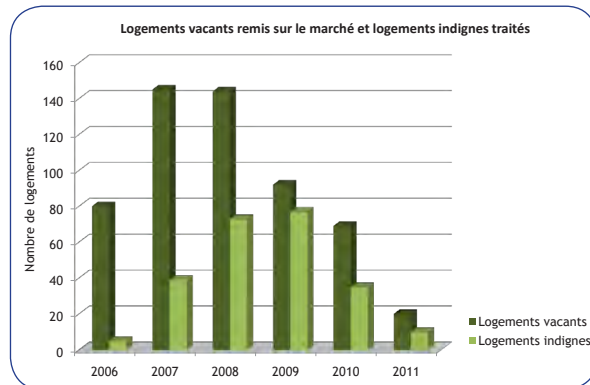
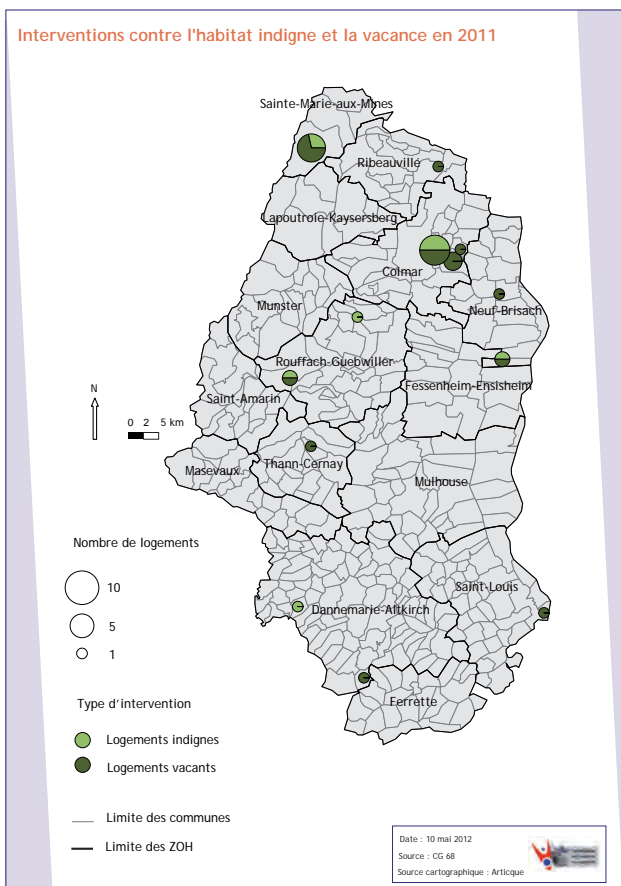
Le Département est impliqué dans le maintien à domicile des personnes âgées. Des subventions sont en effet accordées pour des travaux d'aménagement visant à faciliter la vie de ces personnes dans leur logement.

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**



OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT  
DU HAUT-RHIN