

Service instructeur
Direction Générale des Services
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° 4^e/1907

Service consulté

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

BILAN 2006 PERSPECTIVES 2007

Résumé : La politique de l'habitat mise en œuvre depuis janvier 2006 entre dans la phase territorialisation des objectifs logement. Suite à la signature le 31 janvier 2006 avec l'Etat de la convention de délégation de compétence relative aux aides à la pierre et avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) de la convention de gestion des aides à l'Habitat privé, le présent rapport a pour objet de faire le bilan des actions conduites dans le cadre de la politique de l'habitat ainsi que des financements intervenus en 2006 et d'évoquer les perspectives 2007. Dans le parc public les financements intervenus représentent 88 % de nos objectifs, alors que dans le parc privé (ANAH), dont les dossiers étaient instruits en 2006 par la Direction Départementale de l'Équipement, les financements représentent seulement 33 % des objectifs.

I - La Politique de l'habitat

La nouvelle politique départementale de l'habitat adoptée le 23 juin 2006 et mise en œuvre depuis janvier 2007 est le résultat des travaux du Groupe Habitat et Solidarités Territoriales du Projet pour le Haut-Rhin. Elle s'articule autour de 3 axes :

- accompagner les besoins en logements locatifs dans les territoires par des mesures incitatives tant dans le parc public que privé,
- s'inscrire dans une logique de diversification de l'habitat en accompagnement des trajectoires de vie,
- conduire un projet de territoire à l'échelle de territoires de vie.

Le Groupe de projet Habitat et Solidarités Territoriales poursuit en 2007 ses activités autour de trois thèmes :

- Elaboration du Plan Départemental de l'Habitat

L'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat concerté avec l'Etat et l'ensemble des décideurs locaux doit permettre de préserver la cohérence entre les politiques locales de l'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Ce Plan devra répondre aux besoins qui s'expriment localement. Le Département entre ainsi dans la phase « Territorialisation des objectifs logement ».

La connaissance de ces besoins en logement sera appréhendée de concert avec les élus des collectivités en utilisant les données et diagnostics territoriaux livrés par l'Observatoire de l'Habitat (ODH 68) et par l'Agence Départementale d'Aménagement et d'urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR).

- Conduite de l'« Opération expérimentale » pour des formes innovantes d'extensions communales.

La finalité de l'opération est de susciter la réalisation de projets exemplaires qui seront demain des références pour les extensions communales dans le Haut-Rhin.

Six sites à enjeux territoriaux différents seront sélectionnés à la suite d'un appel à projets auprès des collectivités. Il sera ensuite organisé un concours d'urbanisme, d'architecture et de conception sur la base d'un cahier des charges reprenant les prescriptions définies par le Conseil Général.

La volonté du Conseil Général ne consiste pas à fixer un modèle d'aménagement mais de proposer une réponse singulière à des questions d'urbanisme liées à des spécificités territoriales, avec la prise en compte de la nécessaire mixité sociale et les concepts de développement durable et de haute qualité environnementale. Chaque projet aura son caractère particulier et le cahier des charges sera adapté à chaque site.

L'opération est mise au point avec l'ADAUHR en association avec les représentants des professions concernées.

L'ensemble de la démarche fera l'objet d'une communication auprès du Groupe de Projet Habitat et Solidarités Territoriales et d'un rapport d'information qui sera présenté devant la Commission Permanente.

Le cahier de charge de l'opération devra également être validé par le Conseil général. Il sera alors procédé à l'Appel à Projet auprès des collectivités pour sélectionner les six sites appelés à concourir.

Un comité de sélection se réunira en septembre pour choisir les sites qui feront l'objet du concours qui pourra débuter en décembre 2007.

- L'accessibilité au parc public pour les personnes à mobilité réduite

Le Conseil général a approuvé dans sa délibération du 23 juin 2006 la démarche visant à permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté dans le parc public. L'objectif est d'aboutir à un label de logement accessible, adaptable et adapté, dans l'offre existante comme dans le neuf étudié dans le cadre d'un groupe de travail spécifique.

Dans un 1^{er} temps, la démarche est testée sur le parc de l'OPAC Départemental Habitats de Haute Alsace (HHA) qui comprend 7 000 logements.

Après consultation un bureau d'études a été choisi pour une mission de repérage et de définition des préconisations nécessaires à la création d'une offre spécifique de logements adaptés aux populations vieillissantes et aux personnes handicapées dans le parc public de HHA.

L'objectif de la démarche est d'aboutir à la mise en réseau des demandes en logements aidés accessibles et d'activer un système d'information mutuelle entre bailleurs et services sociaux (pôles gérontologiques, services d'accompagnement à la vie sociale, FSL...). Ce système d'information aura vocation à être élargi à l'ensemble du parc public du département.

II - La gestion des crédits délégués par l'Etat au titre des aides à la pierre

Le Département du Haut-Rhin s'est saisi de la compétence logement le 31 janvier 2006. Trois conventions ont été conclues dont la convention entre le Département du Haut-Rhin et l'Etat qui délègue au Département, pour une durée de 6 ans renouvelables, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques à la pierre.

Cette convention fixe notamment les objectifs quantitatifs prévisionnels en matière de développement, d'amélioration et de diversification de l'offre de logements locatifs publics et de requalification du parc privé ancien.

I) Objectifs 2006

Les objectifs 2006 assignés au Département au titre de la délégation de compétence étaient les suivants :

- Parc public, financement de 850 nouveaux logements dont :
 - 650 au titre des Prêts Locatifs à Usage Social et d'Intégration (PLUS et PLAI),
 - 200 au titre des Prêts Locatifs Sociaux (PLS).
- Parc privé réhabilitation du parc avec:
 - la production de 118 logements à Loyers Intermédiaires (LI) et 144 logements à Loyers Conventionnés (LC) ;
 - la remise sur le marché de 176 logements privés vacants ;
 - le traitement au titre de la lutte contre l'habitat indigne de 82 logements.

II) Bilan du programme 2006

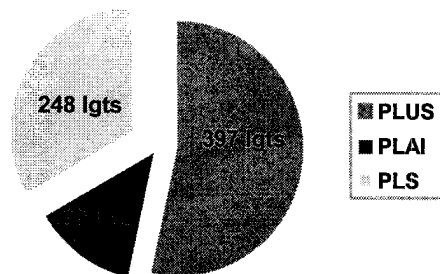
⇒ Parc public

1) Financements 2006 intervenus au titre du parc public (La liste des opérations financées en 2006 est jointe en annexe 1 au présent rapport).

OBJECTIFS	FINANCEMENTS INTERVENUS	TAUX DE REALISATION
Parc public – développement de l'offre		
650 PLUS/PLAI	496 logements	76 %
200 PLS	248 logements	124 %
Total parc public	744 logements	88 %

Les résultats 2006 ont dépassé notre estimation prévisionnelle qui portait sur le financement de 686 nouveaux logements dans ce secteur sur la base des contrats d'objectifs conclus avec les bailleurs sociaux et des opérations prévues hors contrats au titre des structures d'hébergement collectives réalisées par des associations. Ces résultats, pour la 1^{ère} année de mise en œuvre de la délégation de compétence sont satisfaisants.

Typologie des financements intervenus au titre de l'offre nouvelle en 2006 :



Les droits à engagement notifiés en 2006 au titre du parc public qui s'élevaient à 2.660.000,00 € ont été consommés à hauteur de 1.816.936,00 €. Il reste donc un solde de 843.064,00 € qui est reporté en 2007.

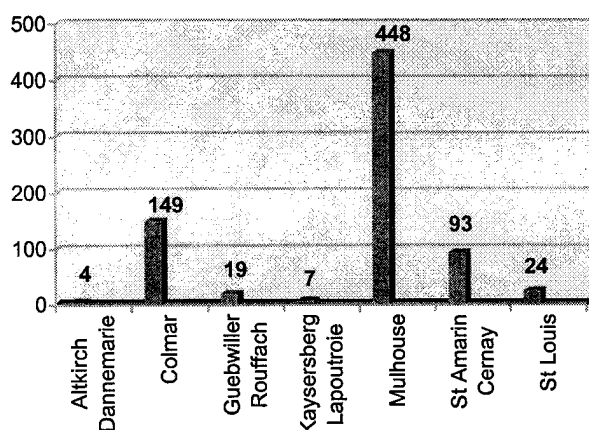
Descriptif des opérations financées :

43 opérations ont été financées au titre de l'offre nouvelle, dont :

- 5 en PLAI pour 99 logements dont deux résidences sociales de 20 logements à Colmar et 68 logements à Ottmarsheim,
- 27 en PLUS pour 397 logements,
- 11 en PLS pour 248 logements dont une maison de retraite de 61 chambres à Bitschwiller-les-Thann.

La taille moyenne d'une opération financée en 2006, hors résidences sociales et maisons de retraite, est de 15 logements.

Localisation de l'offre nouvelle :



Les deux zones d'habitat de Colmar (20 %) et de Mulhouse hors CAMSA (60 %) concentrent la majorité des financements 2006.

6 zones d'habitat n'ont fait l'objet d'aucun financement en 2006 :

- Ferrette
- Masevaux
- Munster
- Neuf-Brisach
- Ribeauvillé
- Ste Marie aux Mines

2 - Bilan 2006 des contrats d'objectifs conclus avec les bailleurs sociaux

Les objectifs initiaux des 11 contrats d'objectifs (604 logements) conclus en 2006 avec les bailleurs sociaux ont été réalisés à hauteur de 91 %, 550 logements ayant été financés dans le cadre de ces contrats.

Trois organismes ont dépassé leurs objectifs 2006, il s'agit de :

- Habitats de Haute Alsace
- Immobilière 3 F
- Somco

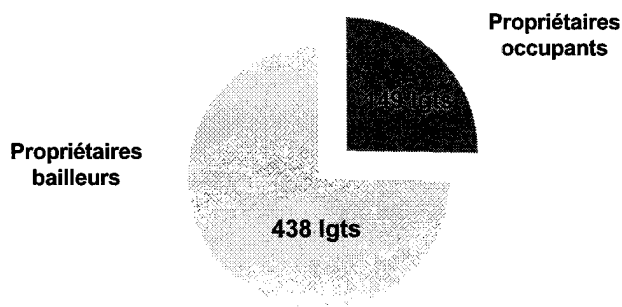
Le tableau récapitulatif des contrats d'objectifs 2006 conclus avec les bailleurs sociaux est joint en annexe 2.

⇒ **Parc privé**

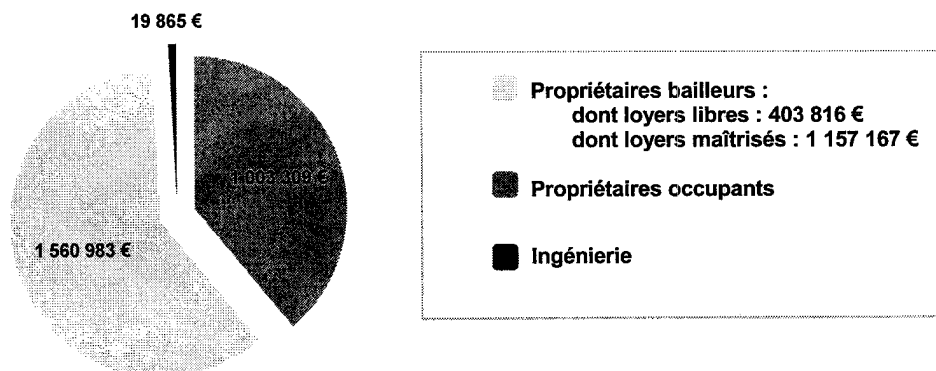
OBJECTIFS	FINANCEMENTS INTERVENUS	TAUX DE REALISATION
Parc privé - amélioration		
118 LI	82 logements	69 %
144 LC	7 logements	5 %
176 LOGEMENTS VACANTS	80 logements	45 %
82 LOGEMENTS INDIGNES	5 logements	6 %
Total parc privé	174 logements	33 %

Les résultats 2006 ne sont pas à la hauteur de nos attentes ainsi, les autorisations d'engagement 2006 qui étaient de 2.917.752,00 € ont été consommées à hauteur de 2.584.157,00 €.

En 2006, 587 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH se répartissant comme suit :



Les financements ANAH intervenus en 2006 sont les suivants :



Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de mettre en place à compter de 2007 différentes actions correctives afin d'augmenter le rythme d'engagement des dossiers, à savoir :

- la reprise de l'instruction et du paiement des dossiers ANAH par le Département, l'instruction de ces aides en 2006 était effectuée par l'Etat pour le compte du Département,
- l'engagement de deux Programmes d'Intérêt Général pour la production de logements à Loyers Maîtrisés et la lutte contre l'habitat indigne.

III) Perspectives 2007

⇒ Parc public

Pour 2007, les objectifs prévoient le financement de 850 nouveaux logements locatifs publics (comme pour 2006) dont :

- 650 au titre des Prêts Locatifs à Usage Social et d'Intégration (PLUS et PLAI),
- 200 au titre des Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Ils devraient être atteints avec :

- la montée en régime de la nouvelle politique départementale de l'habitat mise en oeuvre cette année qui devrait permettre également une meilleure diffusion des logements locatifs publics sur le territoire départemental,
- l'aboutissement d'importantes opérations de renouvellement urbain, hors secteur d'intervention de l'ANRU (notamment le Bourg Vauban à Volgelsheim).

A ce jour, le recensement porte sur :

- 107 PLAI
- 599 PLUS
- 326 PLS

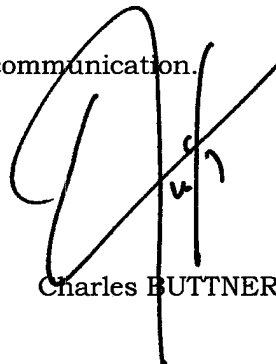
Soit un total de 1032 logements.

⇒ Parc privé

Pour 2007, au titre de la réhabilitation du parc privé nos objectifs sont les suivants :

- la production de 118 logements à Loyers Intermédiaires (LI) et 144 logements à Loyers Conventionnés (LC) ;
- la remise sur le marché de 210 logements privés vacants ;
- le traitement au titre de la lutte contre l'habitat indigne de 82 logements, dont 57 logements propriétaires bailleurs et 25 logements propriétaires occupants.

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



Charles BUTTNER

Annexe n° 1

Bilan 2006 des financements intervenus dans le Parc public

Droits à engagement notifiés	2 660 000,00 €	Engagements	1 816 936,00 €	Disponible	843 064,00 €
------------------------------	----------------	-------------	----------------	------------	--------------

Maitre d'ouvrage	Commune	Zone d'habitat	Nbre de logts	Nature de l'opération	Subvention (€)
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)					
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Turckheim	Colmar	7	PLAI AA	14 000,00 €
ESPOIR	Colmar	Colmar	20	PLAI CN	100 000,00 €
NEOLIA	Lautenbach-Schweighouse 19 rue de la vall	Guebwiller-Rouffach	1	PLAI AA	10 000,00 €
ALEOS	Ottmarsheim - Les Iris	Mulhouse	68	PLAI AA	330 000,00 €
SOMCO	Riedisheim Verdun	Mulhouse	3	PLAI CN	30 000,00 €
			Total PLAI	99	484 000,00 €
Prêts locatifs à usage social (PLUS)					
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Hirsingue Vefa	Altkirch-Dannemarie	4	PLUS CN	16 000,00 €
COLMAR HABITAT	Colmar Truite	Colmar	14	PLUS AA	42 000,00 €
COLMAR HABITAT	Colmar Turckheim	Colmar	8	PLUS AA	24 000,00 €
LA COLMARIENNE	Ingersheim République	Colmar	7	PLUS AA	21 000,00 €
SICCE	Colmar J Macé	Colmar	10	PLUS CN	25 000,00 €
NEOLIA	Lautenbach 19 rue de la vallée	Guebwiller-Rouffach	7	PLUS AA	21 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Buhl Fabriques	Guebwiller-Rouffach	2	PLUS CN	5 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Lautenbach-Schweighouse 21 rue de la vall	Guebwiller-Rouffach	6	PLUS CN	31 000,00 €
SEMCLOHR	Orbey ZAC	Kaysersberg-Lapoutroie	7	PLUS AA	21 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Illzach	Mulhouse	52	PLUS AA	60 500,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Illzach	Mulhouse	24	PLUS AA	140 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Petit-Landau	Mulhouse	5	PLUS AA	35 000,00 €
SOMCO	Pfastatt rue Neuve	Mulhouse	4	PLUS AA	12 000,00 €
SOMCO	Illzach	Mulhouse	64	PLUS AA	192 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Chalampé fossé	Mulhouse	17	PLUS CN	42 500,00 €
NOUVEAU LOGIS de l'EST	Pfastatt Le Château	Mulhouse	19	PLUS CN	47 500,00 €
IMMOBILIERE 3 F	Pfastatt Le Château I	Mulhouse	16	PLUS CN	40 000,00 €
IMMOBILIERE 3 F	Pfastatt Le Château II	Mulhouse	43	PLUS CN	107 500,00 €
SOMCO	Riedisheim rue de Habsheim	Mulhouse	3	PLUS CN	7 500,00 €
SOMCO	Sausheim vergers RPA	Mulhouse	22	PLUS CN	55 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Wittelsheim Champs	Mulhouse	7	PLUS CN	36 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Bitschwiller-les-Thann	Saint-Amarin-Cernay	5	PLUS AA	38 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Cernay MDPA	Saint-Amarin-Cernay	7	PLUS AA	21 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Vieux-Thann Reiningue	Saint-Amarin-Cernay	6	PLUS CD	15 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Cernay	Saint-Amarin-Cernay	14	PLUS CN	35 000,00 €
SOMCO	Saint Louis	Saint-louis	16	PLUS AA	48 000,00 €
SAINT-LOUIS HABITAT	Saint Louis rue du Marché	Saint-louis	8	PLUS AA	24 000,00 €
			Total PLUS	397	1 162 500,00 €
Prêts locatifs sociaux (PLS)					
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Colmar Ruest	Colmar	5	PLS AA	
NEOLIA	Colmar clos des étoiles	Colmar	26	PLS CN	
LA COLMARIENNE	Bischwihr	Colmar	8	PLS CN	
IMMOBILIERE 3F	Colmar Galtz	Colmar	44	PLS CN	
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Lautenbach-Schweighouse 21 rue de la vall	Guebwiller-Rouffach	3	PLS AA	
HABITAT DES SALARIES D'ALSACE	Riedisheim	Mulhouse	4	PLS AA	
IMMOBILIERE 3F	Kembs	Mulhouse	4	PLS CN	
MULHOUSE HABITAT	Habsheim	Mulhouse	5	PLS CN	
BATIGERE	Brunstatt Altkirch	Mulhouse	37	PLS CN	
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Rixheim	Mulhouse	51	PLS CN	
Maison de retraite J Scheurer	Bitschwiller (PA)	Saint-Amarin-Cernay	61	PLS CN	
			Total PLS	248	
			Total offre nouvelle	744	
Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)					
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Dannemarie Perce neige	Altkirch-Dannemarie	60	PALULOS	20 436,00 €
SICCE	Turckheim Cité turenne	Colmar	80	PALULOS	40 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Guebwiller Lagrange	Guebwiller-Rouffach	64	PALULOS	32 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Wittelsheim Cinquantenaire	Mulhouse	60	PALULOS	30 000,00 €
OP THANN	Thann Blosen	Saint-Amarin-Cernay	96	PALULOS	48 000,00 €
			Total PALULOS	360	170 436,00 €
			Total des engagements 2006		1 816 936,00 €

Contrats d'objectifs

Bilan 2006 de la contractualisation par organisme

maître d'ouvrage	Objectifs 2006			Financements 2006			écart/objectif		
	Plus-Plai	PLS	Total production	Plus-Plai	PLS	Total production	Plus/Pla _i	PLS	Total
Colmar Habitat	74	6	80	22		22	-52	-6	-58
Domial - Habitat Familial d'Alsace	63	5	68	32	9	41	-31	4	-27
Habitats de Haute Alsace	61	50	111	110	54	164	49	4	53
Immobilier 3F	64	15	79	73	48	121	9	33	42
Mulhouse Habitat	4	-	4	0	5	5	-4	5	1
OPHLM Ste Marie aux Mines	13	-	13	0		0	-13	0	-13
Pôle Habitat centre Alsace - La Colmarienne	5	27	32	7	8	15	2	-19	-17
Pôle Habitat centre Alsace - SICCE	-	10	10	10		10	10	-10	0
Nouveau Logis de l'Est	37	-	37	19		19	-18	0	-18
NEOLIA	8	26	34	8	26	34	0	0	0
Senclohr	41	-	41	7		7	-34	0	-34
SOMCO	95	-	95	112		112	17	0	17
Total contrats 2006	465	139	604	400	150	550	-65	11	-54
organismes hors contrats	20	62	82	96	98	194	76	36	112
total Haut-Rhin	485	201	686	496	248	744	11	47	58