

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° 2008-3-4-7

Service consulté

**La politique départementale de l'habitat et la gestion des crédits délégués par
l'Etat au titre des aides à la pierre
Bilan 2007 Perspectives 2008**

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 2007 et d'évoquer les perspectives 2008.

I - La Politique départementale de l'habitat

La nouvelle politique départementale de l'habitat entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2007 s'articule autour de trois axes :

I) Accompagner les besoins en logements locatifs dans les territoires

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 a été redéfini** sur la base de la démarche de connaissance des loyers à la relocation engagée par l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin. A compter du 1^{er} janvier 2008, ces loyers sont définis selon quatre zones géographiques et pour chacune d'elles en distinguant les petits et les grands logements (annexe n°1).

Dans le parc public, il a été demandé aux bailleurs sociaux de prioriser leurs interventions en vue du **développement de l'offre locative la plus sociale** en ayant recours principalement aux financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) **les financements PLS (Prêt Locatif Social) sont réservés en priorité aux structures d'hébergement collectives pour personnes âgées ou handicapées** et aux investisseurs privés.

II) S'inscrire dans une logique de diversification de l'habitat

Dans cette optique, le Département a engagé un appel à projet « **Eco-Logis 68** » pour 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 devront intégrer notamment les principes de mixité sociale et générationnelle, de haute qualité environnementale, de développement durable, et de l'optimisation du foncier.

12 communes représentatives des territoires du Département ont manifesté leur intérêt pour répondre à l'appel à projet.

La date limite de dépôt des candidatures a été fixée au vendredi 8 février 2008.

Un comité de sélection formé d'élus et de professionnels se réunira pour évaluer l'ensemble des propositions reçues ; puis, pour chaque opération retenue un concours sera organisé.

Par ailleurs, le Département a engagé une 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 logement accessible, adaptable et adapté, dans l'offre existante comme dans le neuf et de mettre en réseau les demandes.

III) Conduire un projet de territoire à l'échelle des territoires de vie

A ce titre, l'élaboration par le Département, en concertation avec l'Etat et l'ensemble des décideurs locaux, du **plan Départemental de l'Habitat** devra permettre de répondre aux besoins qui s'expriment localement et **préservier 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.

L'objectif est l'approbation de ce plan au courant de l'année 2008.

II - La gestion des crédits au titre de l'habitat

Les crédits délégués par l'Etat

I) Parc public

L'année 2007 a été caractérisée par une montée en régime de l'activité du Service Habitat et Solidarités Territoriales avec notamment :

- ⇒ le doublement des subventions engagées par rapport à 2006
- ⇒ la forte progression de la production de l'offre locative sociale
- ⇒ l'engagement de 2 opérations de renouvellement urbain

Le détail du bilan 2007 et les perspectives 2008 relatifs au parc public sont joints en annexe n°2 ainsi que la liste des opérations financées au titre de 2007 en annexe n°3.

Les résultats 2007 au titre du Plan de Cohésion Sociale sont très satisfaisants puisque **les objectifs ont été réalisés à hauteur de 91 %** en terme logements (866 logements ont été financés sur un total de 954 logements) et 90 % de la dotation 2007 a été consommée.

Les prévisions 2007 dans le cadre des contrats d'objectifs conclus avec les bailleurs sociaux ont été réalisées à hauteur de 93 %.

Le tableau récapitulatif des contrats d'objectifs 2007 conclus avec les bailleurs sociaux est joint en annexe n°4.

II Parc privé

Depuis le 1^{er} janvier 2007, l'instruction et le paiement des dossiers ANAH sont effectués par le Service Habitat et Solidarités Territoriales (SHST). La prise en charge des dossiers ANAH au sein du SHST a permis de **mettre en œuvre une réelle politique départementale de réhabilitation du parc privé** avec :

- ⇒ L'entrée en vigueur de 2 programmes d'intérêt généraux (PIG) en 2007 (le 3^{ème} PIG étant mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2008)
- ⇒ Le développement de l'offre à loyers maîtrisés

A la différence du bilan de l'année 2006, 100 % de la dotation a été consommée et 486 logements ont fait l'objet d'une subvention ANAH.

Le détail du bilan 2007 et les perspectives 2008 du parc privé sont joints en annexe n°5.

Les crédits sur fonds propres du Département

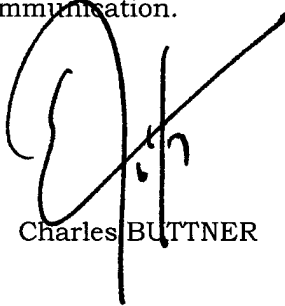
Le département est intervenu en 2007 dans le domaine de l'habitat au titre des subventions d'investissement et des subventions de fonctionnement.

En 2007, le montant global des subventions d'investissement s'élève à 1 979 466 € (2 131 081 € en 2006) et concerne l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 365 993 €

Le détail du bilan 2007 et les perspectives 2008 des aides sur fonds propres sont joints en annexe n°6.

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



Charles BUTTNER

ANNEXE n° 1

Niveau des loyers intermédiaires ANAH pour le département du Haut-Rhin

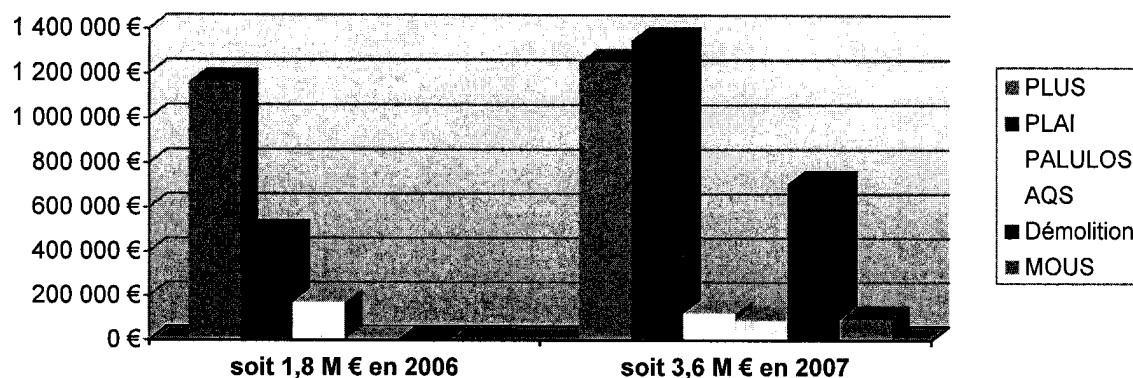
Zones	Petits logements		Grands logements	
	Niveau moyen des loyers de relocation (selon étude)	Loyer intermédiaire pouvant être pratiqué (selon décision CG)	Niveau moyen des loyers de relocation (selon étude)	Loyer intermédiaire pouvant être pratiqué (selon décision CG)
B1 (Saint-Louis)	9.77 €/m ²	8.3 €/m ²	8.15 €/m ²	6.93 €/m ²
B2 (Colmar/Mulhouse)	8.88 €/m ²	7.55 €/m ²	7.54 €/m ²	Impossible (écart insuffisant)
C1 (reste du département)	8.44 €/m ²	7.17 €/m ²	7.06 €/m ²	6.00 €/m ²
C2 (vallées vosgiennes)	7.17 €/m ²	6.09 €/m ²	6.02 €/m ²	Impossible (écart insuffisant)

ANNEXE n°2

La gestion des crédits délégués par l'Etat au titre des aides à la pierre Parc Public

L'année 2007 a été caractérisée par :

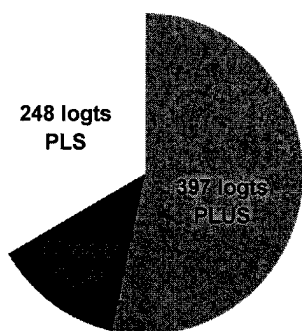
1°) Le doublement des subventions engagées par rapport à 2006 :



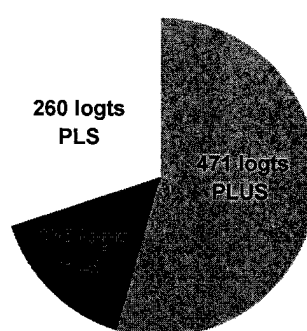
2°) Une production nouvelle en forte progression avec notamment :

⇒ Une part importante de logements très sociaux (PLAI) réservés aux ménages les plus modestes

Année 2006
Total : 744 logements financés



Année 2007
Total : 866 logements financés



⇒ Le financement d'une maison relais de 23 logements en vue d'accueillir des personnes en situation d'isolement et d'exclusion.

⇒ La création de 160 places en logement-foyer pour les personnes âgées.

3°) Une localisation de l'offre nouvelle qui a tendance à être plus diffuse sur le territoire de la compétence du Département, même si les zones d'observation de Colmar et de Mulhouse hors CAMSA concentrent toujours la majorité des financements.

En 2007, seules 3 zones d'observation sur 15 n'ont fait l'objet d'aucun financement contre 6 sur 15 en 2006.

4°) **La réhabilitation de 425 logements** : travaux de mises aux normes, d'économie d'énergie afin de diminuer les charges locatives et de résidentialisation des espaces extérieurs.

5°) **L'engagement de 2 importantes opérations de renouvellement urbain :**

- ⇒ INGERSHEIM : démolition d'un foyer de travailleurs migrants de 100 chambres de 7 m² et reconstruction d'une résidence sociale de 62 logements de type T1'.
- ⇒ VOLGELSHEIM : financement d'une première tranche de démolition de 128 logements collectifs et la reconstruction de 77 logements dont 61 pavillons (respectant le label de Haute Performance Energétique et équipés de panneaux solaires) ainsi qu'un petit collectif de 16 logements.

Etat actuel



Projet



Perspectives 2008 :

Pour 2008, les objectifs prévoient le financement de 1 000 logements locatifs publics dont :

- 750 au titre des PLUS et PLAI
- 250 au titre des PLS

A ce jour, le recensement porte sur :

- 587 PLUS
- 253 PLAI
- 439 PLS

Soit un total de 1 279 logements.

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PALULOS : Prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

AQS : Amélioration de la qualité de service

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

ANNEXE n°3

Parc public - Liste des opérations financées en 2007

Maître d'ouvrage	Commune	Zone d'observation	Logts financés	Subvention (€) crédits délégués
AQS				
LOGIEST	Biesheim Anémones	Neuf-Brisach	80	40 000,00 €
LOGIEST	Illzach Meyenheim	Mulhouse	65	32 500,00 €
OP THANN	Thann Pasteur	Thann Cernay	36	18 000,00 €
	Total		181	90 500,00 €
PALULOS				
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Huningue cité jardin	Saint-Louis	80	40 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Pfastatt Héros	Mulhouse	88	44 000,00 €
SAINT-LOUIS HABITAT	Saint-Louis Stade	Saint-Louis	76	38 000,00 €
	Total		244	122 000,00 €
PLAI				
ADOMA	Volgelsheim	Neuf-Brisach	23	230 000,00 €
ADOMA	Ingersheim Les Vignes	Colmar	62	620 000,00 €
BATIGERE NORD ET EST	Illfurth 28 rte de Mulhouse CN	Altkirch	2	20 000,00 €
BATIGERE NORD ET EST	Illfurth 28 rte de Mulhouse AA	Altkirch	2	20 000,00 €
BATIGERE NORD ET EST	Illfurth 48 rte de Mulhouse AA	Altkirch	3	30 000,00 €
COLMAR HABITAT	Colmar 1ère Armée	Colmar	4	40 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Cernay Résistance	Thann Cernay	7	70 000,00 €
HABITATS DE HAUTE ALSACE	Ste Croix aux Mines	Ste Marie aux Mines	3	30 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Sausheim	Mulhouse	2	20 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Saint-Louis la Chaussée	Saint-Louis	2	20 000,00 €
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim Pivoines	Neuf-Brisach	2	20 000,00 €
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim Vosges	Neuf-Brisach	19	190 000,00 €
SOMCO	Illzach	Mulhouse	3	30 000,00 €
SOMCO	Saint Louis	Saint Louis	1	10 000,00 €
	Total		135	1 350 000,00 €
PLUS				
BATIGERE NORD ET EST	Brunstatt Altkirch	Mulhouse	3	9 000,00 €
BATIGERE NORD ET EST	Illfurth 28 rte de Mulhouse AA	Altkirch	4	12 000,00 €
COLMAR HABITAT	Eguisheim Clos de la tuilerie	Colmar	10	30 000,00 €
COLMAR HABITAT	Eguisheim Rempart	Colmar	4	10 000,00 €
COLMAR HABITAT	Munster Sébastopol	Munster	11	33 000,00 €
HABITAT DE HAUTE ALSACE	Guebwiller Commanderie	Rouffach Guebwiller	19	47 500,00 €
HABITAT DE HAUTE ALSACE	Illzach Belgique	Mulhouse	26	122 500,00 €
HABITAT DE HAUTE ALSACE	Illzach les Cygnes	Mulhouse	69	149 500,00 €
HABITAT DE HAUTE ALSACE	Kiffis	Ferrette	6	18 000,00 €
HABITAT DES SALARIES D'ALSACE	Niederbruck	Masevaux	8	20 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Issenheim	Rouffach Guebwiller	10	25 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Issenheim	Rouffach Guebwiller	3	9 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Cernay Aspach	Thann Cernay	19	47 500,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Sickert	Masevaux	8	20 000,00 €
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	Ottmarsheim	Mulhouse	8	24 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Saint-Louis la Chaussée	Saint-Louis	10	25 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Sausheim	Mulhouse	6	15 000,00 €
IMMOBILIERE 3F	Turckheim	Colmar	23	57 500,00 €
IMMOBILIERE 3F Alsace	Saint-Louis Stade	Saint-Louis	18	45 000,00 €
LA COLMARIENNE	Horbourg-Wihr	Colmar	32	80 000,00 €
LA COLMARIENNE	Wintzenheim Gare	Colmar	3	9 000,00 €
MULHOUSE HABITAT	Habsheim Général de gaulle	Mulhouse	12	30 000,00 €
NEOLIA	Sierentz	Mulhouse	7	17 500,00 €
NEOLIA	Altkirch rte de Carspach	Altkirch	18	45 000,00 €
NEOLIA	Colmar Haslinger	Colmar	9	27 000,00 €
NOUVEAU LOGIS de l'EST	Pfastatt-le-Château	Mulhouse	25	62 500,00 €
SAHLM LOGIEST	Colmar Logelbach	Colmar	5	15 000,00 €
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim Pivoines	Neuf-Brisach	16	40 000,00 €
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim Vosges	Neuf-Brisach	40	100 000,00 €
SEMCLOHR	Biesheim	Neuf-Brisach	11	33 000,00 €
SOMCO	Hombourg Mairie	Mulhouse	8	24 000,00 €

Maître d'ouvrage	Commune	Zone d'observation	Logts financés	Subvention (€) crédits délégués
SOMCO	Pfastatt-le-Château	Mulhouse	20	50 000,00 €
	Total		471	1 252 500,00 €
PLS				
ADELE DE GLAUBITZ	Oderen	Saint-Amarin	10	
ADELE DE GLAUBITZ	Oderen	Saint-Amarin	17	
APEI	Hirsingue	Altkirch	13	
COM COM DOLLER	Sentheim MARPA	Masevaux	21	
HABITAT DES SALARIES D'ALSACE	Flaxlanden	Mulhouse	6	
IMMOBILIERE 3F	Colmar Nord	Colmar	6	
LA COLMARIENNE	Colmar Mulhouse	Colmar	6	
LA FONCIERE LOGEMENT	Colmar Forge	Colmar	16	
MAISON DE RETRAITE "LE PETIT CHÂTEAU"	Béblenheim	Ribeauvillé	15	
MULHOUSE HABITAT	Kembs EHPAD	Saint-Louis	84	
NEOLIA	Béblenheim	Ribeauvillé	14	
NEOLIA	Ribeauvillé grand rue	Ribeauvillé	12	
SAINT LOUIS HABITAT	St Louis rue de Huningue	Saint Louis	24	
SCI PATRIMOINE DE France	Houssen	Colmar	16	
	Total		260	
DEMOLITION				
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim	Neuf-Brisach	128	617 263,00 €
ADOMA	Ingersheim Les Vignes	Colmar	100	91 230,00 €
	Total		228	708 493,00 €
MOUS				
SAHLM LOGIEST	Volgelsheim	Neuf-Brisach	65	33 705,00 €
ADOMA	Ingersheim Les Vignes	Colmar	45	62 630,68 €
	Total		110	96 335,68 €

ANNEXE n° 4

**Contrats d'objectifs 2007
Bilan de la contractualisation par organisme**

maître d'ouvrage	Objectifs 2007										Financements 2007				écart/objectif		
	PLUS	PLUS CD	PLAI	TOTAL Plus-Plai	PLS	Total production	PLUS	PLUS CD	PLAI	TOTAL Plus-Plai	PLS	Total production	Plus/Plai	PLS	Total		
Colmar Habitat	62	-	4	66	6	72	25		4	29		29	-37	-6	-43		
Domial - Habitat Familial d'Alsace	55	-	4	59	-	59	48		7	55		55	-4	0	-4		
Domial - Habitat des Salariés d'Alsace	-	-	-	-	15	15	8			8		14	8	-9	-1		
Habitats de Haute Alsace	120	-	-	120	10	130	120		3	123		123	3	-10	-7		
Immobilier 3F	28	-	2	30	8	38	57		4	61		67	31	-2	29		
Mulhouse Habitat	59	-	-	59	84	143	12			12		96	-47	0	-47		
OPHLM Ste Marie aux Mines	-	13	-	13	-	13				0		0	-13	0	-13		
Pôle Habitat Centre Alsace - La Colmarienne	31	-	-	31	12	43	35			35		41	4	-6	-2		
ADOMA	-	-	62	62	-	62		85		85		85	23	0	23		
Nouveau Logis de l'Est	20	-	-	20	-	20	25			25		25	5	0	5		
NEOLIA	13	-	-	13	27	40	34			34		60	21	-1	20		
BATIGERE	3	-	-	3	9	12	7		7	14		14	11	-9	2		
LOGIEST	5	56	21	82	-	82	5		21	82		82	0	0	0		
Semclohr	61	-	-	61	-	61	11			11		11	-50	0	-50		
SOMCO	50	-	-	50	-	50	28		4	32		32	-18	0	-18		
Total contrats 2007	507	69	93	669	171	840	415	56	135	606	128	734	-63	-43	-106		
organismes hors contrats	-	-	-	-	95	95				0	132	132	0	37	37		
total Haut-Rhin	507	69	93	669	266	935	415	56	135	606	260	866	-63	-6	-69		

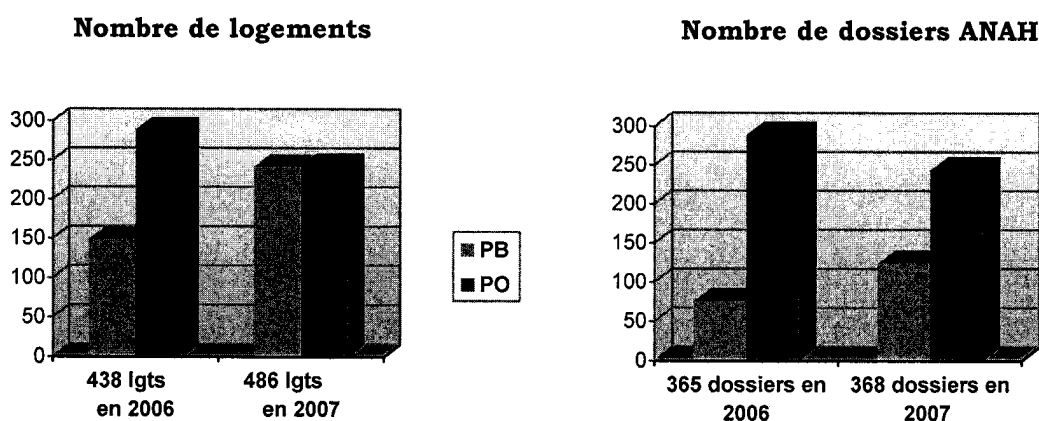
ANNEXE n°5

La gestion des crédits délégués par l'Etat au titre des aides à la pierre Parc Privé

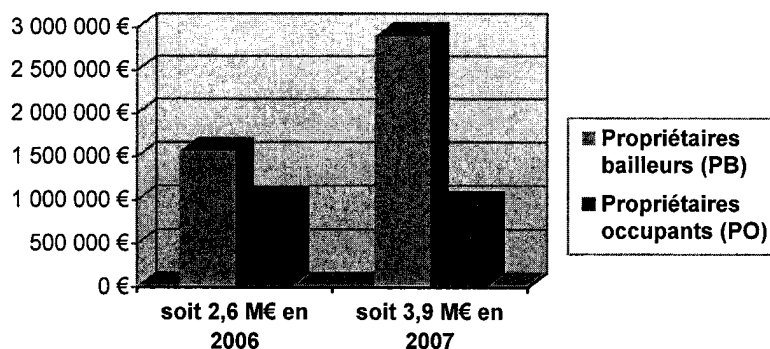
L'année 2007 a été caractérisée par :

1°) La montée en régime :

⇒ **du nombre de logements subventionnés par le Département** (Service habitat et Solidarités Territoriales) :



⇒ **des subventions octroyées avec l'entrée en vigueur des 2 Programmes d'Intérêt Généraux (PIG)** mis en œuvre par le Département, l'un pour la lutte contre l'habitat indigne et l'autre pour la production de logements à loyers maîtrisés.



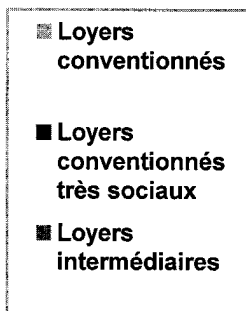
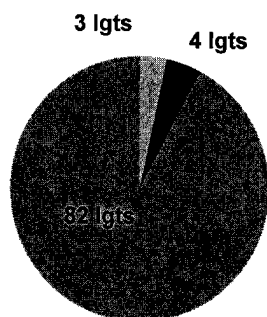
⇒ **du nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier :**
145 logements en 2007 (80 logements en 2006).

⇒ **du nombre de logements traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne :**
39 logements en 2007 (5 logements en 2006).

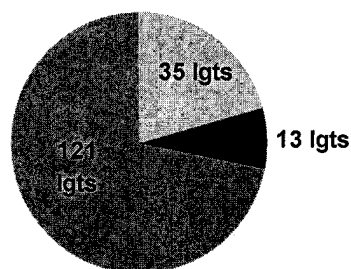
2°) Un nombre important de logements (127 logements en 2007) de propriétaires occupants ayant fait l'objet de travaux pour handicap et maintien à domicile sur un total de 244 logements aidés.

3°) Le développement de l'offre à loyers maîtrisés :

Année 2006
89 logements



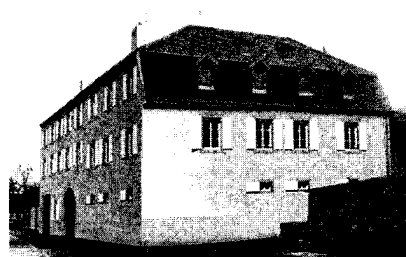
Année 2007
169 logements



Exemple de production de 9 logements locatifs de qualité à loyer maîtrisé à Pfaffenheim :

Ce projet concerne la réhabilitation de tout l'ensemble immobilier, datant du milieu du XVIII^{ème} et construit pour accueillir une activité viticole, avec la mise aux normes des deux logements vacants, dont un insalubre, ainsi que la création de sept autres logements dans les anciennes dépendances.

Le Département a subventionné le projet à hauteur de 16 %.



4°) Une bonne diffusion sur l'ensemble du territoire de compétence du Département des réhabilitations financées avec toutefois une prépondérance pour la zone d'observation de Colmar.

Perspectives 2008 :

Pour 2008, au titre de la réhabilitation du parc privé, les objectifs sont les suivants :

- la production de 128 logements à loyers intermédiaires (LI) et 144 logements à loyers conventionnés (LC) ;
- la remise sur le marché de 144 logements privés vacants ;
- le traitement au titre de la lutte contre l'habitat indigne de 82 logements, dont 57 en logements propriétaires bailleurs et 25 logements propriétaires occupants.

En 2008, entrera en vigueur le troisième PIG pour le logement des personnes défavorisées (Programme Social Thématique départemental).

ANNEXE n°6

La gestion des crédits sur fonds propres du Département au titre de l'habitat

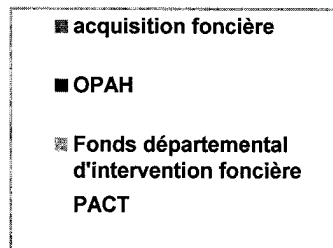
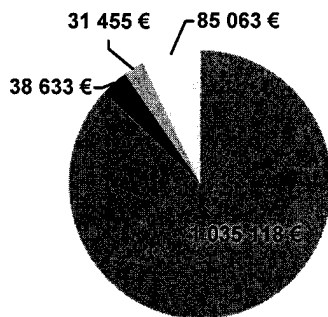
Le département est intervenu en 2007 dans le domaine de l'habitat au titre des subventions d'investissement et de subventions de fonctionnement.

1°) Les subventions d'investissement :

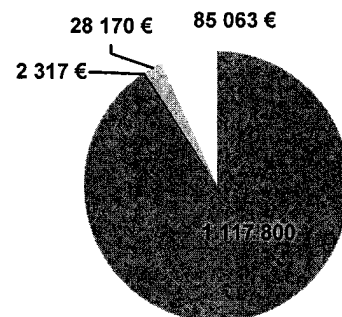
En 2007, le montant global s'élève à 1 979 466 € (2 131 081 € en 2006) et concerne l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux sur :

⇒ Le territoire du Haut-Rhin hors CAMSA :

Année 2006
1 190 269 €

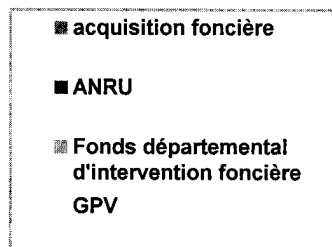
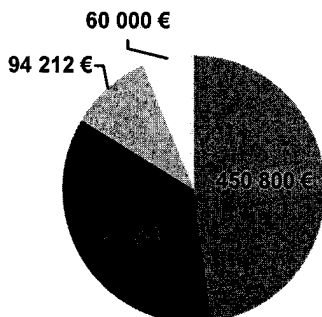


Année 2007
1 233 350 €

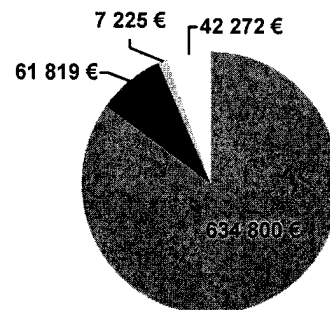


⇒ Le territoire de la CAMSA :

Année 2006
940 812 €



Année 2007
746 116 €



2°) Les subventions de fonctionnement :

En 2007, le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 365 993 € :

	2006	2007
Logement Jeune	55 000 €	55 000 €
ADIL	74 778 €	74 778 €
ODH	143 000 €	143 000 €
PACT	82 632 €	82 632 €
Journée habitat	17 500 €	10 583 €
TOTAL	372 910 €	365 993 €

Perspectives 2008 :

La pleine application en 2008 des mesures incitatives en faveur du développement du parc locatif social introduira une accélération des interventions du Conseil Général par rapport à 2007.