

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités
Territoriales

N° 2009-12-4-2

Service consulté

**POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT
ET BILAN A MI-PARCOURS (2006-2008)
DE LA DELEGATION DE COMPETENCE
DES AIDES A LA PIERRE**

Résumé : 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 le 19 décembre 2006 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 d'une part, le point sur la politique départementale de l'habitat, et d'autre part, le bilan des financements intervenus en 2006, 2007 et 2008. Dans le parc public les financements intervenus représentent 53% des objectifs 2006-2011, alors que dans le parc privé (ANAH), les financements représentent 25 % de ces objectifs.

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 CAMSA), 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.

A cet effet les axes d'intervention du Département ont été actualisés en 2007.

➤ **Les grands enjeux** qui caractérisent la politique départementale de l'habitat sont :

- **la satisfaction des besoins en logements** en agissant sur les marchés de l'habitat,

- son inscription dans **une logique de diversification de l'habitat** en accompagnement des trajectoires de vie,
- **la conduite d'un projet de territoire** sur la base des besoins locaux identifiés.

Depuis 2007 des dispositifs nouveaux ont été mis en place pour accompagner les besoins en logements locatifs dans les territoires :

- en intervenant sur le parc locatif privé avec la mise en place de 3 programmes d'intérêt général (PIG) ciblés sur le développement d'une offre à loyers maîtrisés, la lutte contre l'habitat indigne et le logement des personnes défavorisées,
- en développant l'offre locative dans le parc locatif public notamment pour les ménages à faibles revenus,
- en participant au financement des structures pour personnes âgées et/ou handicapées.

Par ailleurs, une démarche visant à permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté dans le parc public a été engagée. 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 récemment décidé d'intervenir au titre de l'accession sociale à la propriété en mettant en œuvre, en partenariat avec les EPCI et les communes, **le PASS FONCIER** sur son territoire de compétence en tant que délégataire des aides à la pierre. Ce dispositif, limité actuellement aux seules maisons individuelles, est un élément important pour favoriser le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes. La situation actuelle est la suivante :

- 32 conventions de partenariat ont été signées, 22 avec des communes et 10 avec des EPCI pour un total de 254 Pass Foncier par an.
- Des contacts ont été pris par 8 communes et 5 EPCI pour un total de 96 Pass Foncier, les délibérations correspondantes devraient intervenir prochainement.

Ainsi à la fin de l'année c'est près de 350 Pass Foncier qui devraient être contractualisés avec les partenaires locaux, alors que le potentiel estimé de Pass Foncier en maison individuelle dans le Département, est de 500 (hors CAMSA).

L'extension aux logements collectifs du dispositif départemental relatif au Pass Foncier est à l'étude pour 2010, ainsi que l'aide à la CAMSA pour la mise en place de ce dispositif sur son territoire.

➤ L'inscription dans une logique de diversification de l'habitat se traduit par **l'appel à projet QI : Quartiers Innovants** auprès des collectivités. L'objectif est d'inciter à la réalisation de projets exemplaires qui pourraient être demain des références pour les nouveaux logements et nouveaux quartiers. Mixité sociale et de statuts d'occupation, prise en compte de la notion Haute Qualité Environnementale et des principes de développement durable, optimisation du foncier, sont les principaux thèmes de cet appel à projet.

Les sites pilotes ont été sélectionnés et la procédure des concours d'idées engagée pour les communes d'ISSENHEIM, de STAFFELFELDEN, d'UNGERSHEIM, de WATTWILLER et du BONHOMME.

➤ **Le Plan Départemental de l'habitat (PDH)** élaboré par le Département, en concertation avec l'Etat et avec l'ensemble des décideurs locaux, approuvé en 2009 par le Conseil Général est l'élément clé pour conduire un projet de territoire à l'échelle des territoires de vie. Il a pour objectif de préserver la cohérence des politiques de l'habitat sur le territoire départemental.

Le PDH servira de base à la **refonte de la politique départementale de l'habitat** qui a pour ambition, dans le cadre du projet pour le Haut-Rhin, d'apporter une réponse différenciée, adaptée aux spécificités de chaque bassin d'habitat.

Après trois ans de délégation de compétence, le moment est venu de procéder à la refonte de cette politique dans le cadre du groupe de projet n° 2 Habitat et Solidarités Territoriales, avec pour objectif de territorialiser, l'adapter et l'optimiser que ce soit dans les parcs publics ou privés.

Cette refonte de la politique départementale de l'habitat doit permettre de répondre aux besoins locaux en prenant en compte les différents secteurs du marché du logement.

Des pistes d'économies seront recherchées, en matière de fonds propres et de gestion des crédits délégués, avec une hiérarchisation des interventions et le cas échéant l'introduction de la notion d'éco conditionnalité pour l'attribution de certaines aides.

Le bilan à mi-parcours de la délégation de compétence

I) Objectifs

Les objectifs quantitatifs initiaux assignés au Département au titre de la délégation de compétence sont les suivants :

- Parc public, financement de 4.970 logements répartis comme suit :
 - 3.730 Prêts Locatifs à Usage Social et d'Intégration (PLUS et PLAI),
 - 1.240 Prêts Locatifs Sociaux (PLS).
- Parc privé réhabilitation de 4.450 logements dont:
 - 807 logements à Loyers Intermédiaires (LI) et 987 logements à Loyers Conventionnés sociaux et très sociaux (LC),
 - la remise sur le marché de 1.191 logements privés vacants,
 - le traitement au titre de la lutte contre l'habitat indigne de 527 logements.

II) Bilan 2006 2008

⇒ Parc public

1) Financements intervenus au titre du parc public.

| OBJECTIFS 2006-2011 | FINANCEMENTS INTERVENUS A mi-parcours | TAUX DE REALISATION |
|---|--|---------------------|
| Parc public – développement de l'offre | | |
| 3.730 PLUS/PLAI | 1793 logements | 48 % |
| 1.240 PLS | 833 logements | 67 % |
| Total parc public | 2.626 logements | 53 % |

Les résultats sur la période 2006-2008 sont globalement positifs.

On assiste à un renforcement de la production locative et l'amorce d'une meilleure diffusion spatiale de ces logements depuis la prise de la délégation de compétence et notamment des logements les plus sociaux (PLAI) destinés aux ménages les plus modestes.

Les droits à engagements notifiés pour la période 2006-2008 pour le parc public qui s'élevaient à 11.781.608,00 € ont été consommés à hauteur de 9.617.303,00 € incluant :

- Les Prêts Locatifs à Usage Social et d'Intégration (PLUS et PLAI),
- L'Amélioration du Parc Public (PALULOS et AQS)
- La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

Il reste un solde de 2.164.305,00 € qui est reporté en 2009.

Sur la période 2006-2008 le Département sur ses fonds propres a également accordé 2.762.148,00 € de subvention aux opérations financées.

⇒ **Parc privé**

| OBJECTIFS 2006-2011 | FINANCEMENTS INTERVENUS A mi-parcours | TAUX DE REALISATION |
|----------------------------------|---|----------------------------|
| Parc privé - amélioration | | |
| 807 LI | 273 logements | 33 % |
| 987 LC | 150 logements | 15 % |
| 1.191 LOGEMENTS VACANTS | 339 logements | 28 % |
| 527 LOGEMENTS INDIGNES | 117 logements | 22 % |

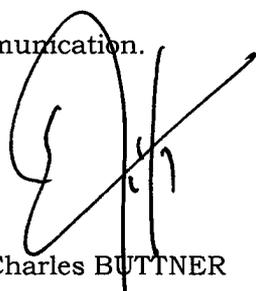
Les résultats se révèlent faibles en matière de logements conventionnés sociaux et très sociaux, toutefois on assiste depuis 2008 à une augmentation sensible de ce type de financements.

Les autorisations d'engagement notifiées qui étaient de 11.551.358,00 € ont été consommées à hauteur de 11.217.023,00 €, les financements intervenus concernant également 758 logements de propriétaires occupants dont 423 très sociaux et 359 au titre de l'adaptation au handicap.

Sur la période 2006-2008 le Département sur ses fonds propres a également accordé 78.744,00 € de subvention aux opérations financées en logements conventionnés sociaux et très sociaux.

A mi-parcours de la délégation de compétence, et grâce aux actions mises en œuvre par le Département, on assiste à un renforcement largement amorcé de l'offre en logements à loyers accessibles dans les parcs locatifs publics et privés, dans un contexte économique difficile où la demande pour les logements les plus sociaux ne diminuera pas.

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



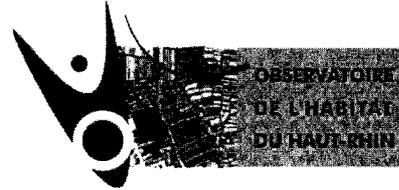
Charles BUTTNER

Conseil Général



Haut-Rhin

L'Acteur de votre quotidien



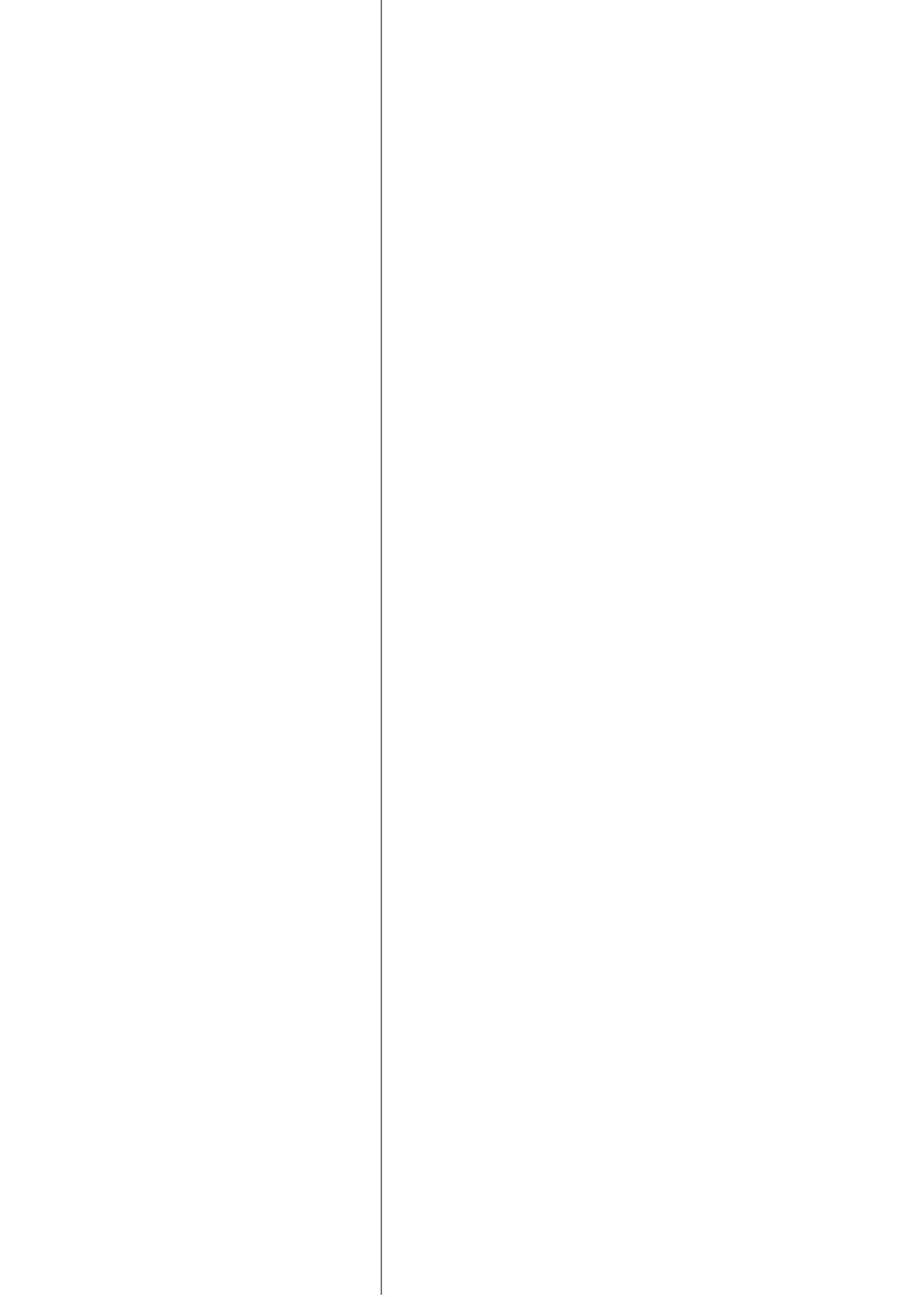
**La délégation de compétence
des aides à la pierre pour
le Conseil Général du Haut-Rhin**

Bilan à mi-parcours

2009

**Bilan 2006-2008
de la délégation
de compétence
des aides à la pierre**





- **La politique départementale de l'habitat**
- **La convention de délégation de compétence**
- **Bilan 2006-2008**

- **La politique départementale de l'habitat**

- **La convention de délégation de compétence**

- Les termes de la convention
- Les objectifs quantitatifs initiaux

- **Bilan 2006-2008**

- 1 - Un renforcement de l'offre locative publique dans les territoires**

- Une production en progression constante...
- ...mais des résultats contrastés selon les modes de financements
- Une diffusion spatiale amorcée mais inégale
- Quelle adéquation entre offre nouvelle et demande potentielle?
- Quelle adéquation entre offre nouvelle et demande exprimée?
- À retenir pour le parc public

- 2 - L'amélioration du parc privé**

- 2.1 - Le parc locatif privé**

- La lutte contre l'habitat indigne et la vacance
- Une offre à loyers maîtrisés en progression et une vocation sociale qui s'affirme
- Une diffusion spatiale différenciée selon les formes de conventionnements

- 2.2 - L'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes**

- À retenir pour le parc privé

- **À mi-parcours de la délégation : un renforcement largement amorcé de l'offre en logements à loyers accessibles**

LA POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT

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

La politique départementale de l'habitat et la délégation de compétence dans le domaine du logement sont entrées dans leur pleine application.

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).

Le budget consacré à la politique de l'habitat en 2009, sur crédits délégués et sur fonds propres, s'élève à 10,92 M d'€, dont 0,56 M d'€ au titre du fonctionnement et 10,36 M d'€ au titre de l'investissement.

Concernant les aides du Conseil Général sur fonds propres, elles atteignent 2 085 443 € en 2006, 1 853 918 € en 2007 et 2 062 879 € en 2008, sur l'ensemble du département du Haut-Rhin (hors subventions de fonctionnement). Le Département intervient sur le parc public et sur le parc privé.

Les aides du Conseil Général sur fonds propres (hors subvention de fonctionnement et hors CAMSA) atteignent 2 840 892 €, et se répartissent ainsi :

Pour le parc public :

- En 2006 : 979 078 € (dont 926 350 € pour l'acquisition foncière, et 52 728 € pour le fonds départemental d'intervention foncière).

- En 2007 : 1 145 970 € (dont 1 117 800 € pour l'acquisition foncière, et 28 170 € pour le fonds départemental d'intervention foncière).

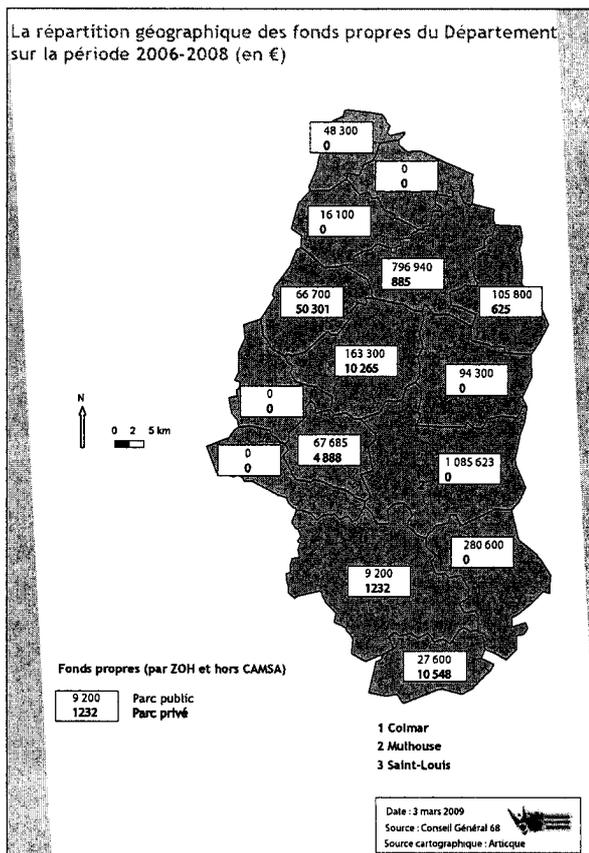
- En 2008 : 637 100 € (pour l'acquisition foncière essentiellement).

Pour le parc privé :

- En 2006 : 0 €

- En 2007 : 2 317 €
(logements locatifs sociaux privés)

- En 2008 : 76 427 €
(logements locatifs sociaux privés)



LA CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales représente une avancée fondamentale dans la délégation des aides de l'État. Par cette loi, le législateur a cherché à redéfinir l'intervention publique. Ce transfert de compétences au profit des collectivités territoriales a pour objectif d'apporter une meilleure cohérence dans les instruments de la politique du logement.

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 un outil capable d'améliorer les capacités d'intervention de la collectivité en permettant une optimisation des dotations mises à disposition par l'État.

Les termes de la convention

Au 1er janvier 2006, l'État a délégué à la demande du Département du Haut-Rhin la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques (hors CAMSA), exception faite des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Cette délégation a fait l'objet d'une convention d'une durée de 6 ans renouvelable.

Pour le parc locatif public, le Département intervient en faveur de :

- La construction
- L'acquisition
- La réhabilitation
- La démolition de logements locatifs publics et de logements-foyers
- La location accession
- La création et l'amélioration de places d'hébergement

Pour le parc privé, le Département intervient pour :

- La rénovation de l'habitat privé (ANAH) : propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants aux revenus modestes.

Dans le cadre de la délégation de compétence, le Département souhaite poursuivre son action dans la recherche et le maintien d'un équilibre territorial en intégrant les objectifs définis dans le Plan de Cohésion Sociale au niveau national, et en mettant en oeuvre les orientations définies dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat.

Le Conseil Général intervient...

| | Logement locatif public | Logement privé (ANAH) |
|----------------|---|---|
| Objectifs | Le Conseil Général décide de l'attribution des aides publiques (exception faite des aides de l'ANRU) | Le Conseil Général décide de l'attribution des aides publiques de l'ANAH |
| Mise en oeuvre | Le Conseil Général assure l'élaboration de la programmation annuelle des opérations en liaison avec les opérateurs de logements sociaux Le Service Habitat et Solidarités Territoriales du Conseil Général assure l'instruction des dossiers | Le Conseil Général a la responsabilité de la définition et de la conduite de la politique d'amélioration des logements privés Le Service Habitat et Solidarités Territoriales du Conseil Général assure l'instruction des dossiers |

Le Département intervient aussi hors délégation de compétence pour favoriser l'accession sociale à la propriété, et a mis en oeuvre le dispositif national du Pass-Foncier en partenariat avec les EPCI et les communes.

Les objectifs quantitatifs initiaux

Développement, amélioration et diversification de logements sociaux (PARC PUBLIC)

- **4 970 logements** (réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration) répartis comme suit :

3 730 Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLA-I) et Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS)
1 240 Prêts Locatifs Sociaux (PLS)

- **Réhabilitation de 1 701 logements** locatifs sociaux identifiés

- **Démolition de logements locatifs sociaux**
dont 2 opérations identifiées hors secteurs ANRU :
 - **248 logements** à Volgelsheim
 - **100 logements** à Saint-Louis

- **Création de maisons relais**

- **Traitement des foyers de travailleurs migrants**

Requalification du parc ancien, des copropriétés et production d'une offre en logements à loyers maîtrisés (PARC PRIVÉ)

- **4 450 logements** en respectant un juste équilibre entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

Dans le cadre de cet objectif, sont projetés :

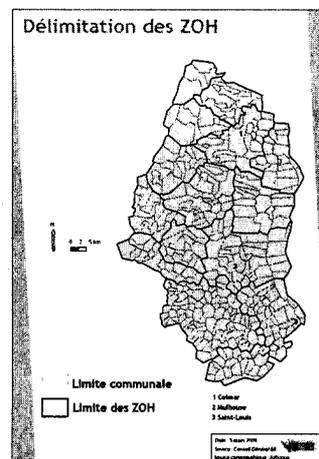
1 794 logements à loyers maîtrisés (offre nouvelle), dont 55% de logements à loyers conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement)

- **Remise sur le marché locatif de 1 191 logements vacants** depuis plus d'un an

- **Traitement de 527 logements indignes**

Remarque méthodologique sur le zonage utilisé :

15 Zones d'Observation de l'Habitat (ZOH) composent le département du Haut-Rhin. Ce découpage s'appuie sur les 13 bassins d'habitat. Cependant, certains ajustements ont été réalisés afin de tenir compte des périmètres des Établissements de Coopération Intercommunale (EPCI) et des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Ce zonage est aujourd'hui notamment utilisé par le Conseil Général, la DRE, la DDE, l'ADIL/ODH 68, ...



BILAN 2006-2008

Le Département du Haut-Rhin a engagé une politique volontariste en faveur du logement. Dans ce contexte, des objectifs ambitieux ont été déterminés pour la production ou l'amélioration de logements sociaux et de logements à loyers maîtrisés. Ce document constitue un bilan à l'issue des trois premières années de mise en oeuvre de la délégation de compétence.

La délégation porte sur l'ensemble du territoire départemental, à l'exception des 16 communes de la communauté d'agglomération de Mulhouse Sud Alsace (CAMSA), qui a également opté pour la délégation de compétence sur son territoire.

1 - Un renforcement de l'offre locative publique dans les territoires

Le Département du Haut-Rhin a clairement affirmé, à travers la convention mise en place, sa priorité en faveur de la production d'une offre locative à vocation sociale (PLA-I et PLUS). L'offre locative de type intermédiaire (PLS) ne doit pas s'y substituer, mais plutôt la compléter, dans la mesure où elle est prioritairement destinée au financement des structures d'hébergement collectif pour personnes âgées (EPHAD, logements foyers,...).

Les modes de financements pour le parc locatif public

| | PLA-I* | PLUS** | PLS*** |
|-------------------------|--|--|---|
| Objectifs | Destiné à financer la construction, l'acquisition, l'acquisition et l'amélioration de logements loués à des ménages ayant des difficultés économiques et/ou sociales | Destiné à financer la construction, l'acquisition, l'acquisition et l'amélioration de logements accessibles à une grande partie de la population | Destiné à financer la construction, l'acquisition, l'acquisition et l'amélioration de logements (y compris des structures d'hébergement collectives pour personnes âgées ou handicapées) correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieures au PLUS |
| Bénéficiaires | <ul style="list-style-type: none"> - Organismes HLM - Sociétés d'économie mixte - Communes ou leurs groupements - Organismes agréés par l'État | <ul style="list-style-type: none"> - Organismes HLM - Sociétés d'économie mixte - Communes ou leurs groupements pour la réalisation d'opérations d'acquisition amélioration | <ul style="list-style-type: none"> - Organismes HLM - Sociétés d'économie mixte - Personne physique ou morale |
| Nature des aides | <ul style="list-style-type: none"> - Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations - Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans - TVA 5,5% - Subventions du département du Haut-Rhin au titre des crédits délégués par l'État et sur fonds propres | <ul style="list-style-type: none"> - Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations - Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans - TVA à 5,5% - Subventions du département du Haut-Rhin au titre des crédits délégués par l'État et sur fonds propres | <ul style="list-style-type: none"> - Prêt accordé par des organismes retenus chaque année par le ministère en charge du logement - Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans - TVA 5,5% |
| Conditions | <ul style="list-style-type: none"> - Signature d'une convention avec le délégataire définissant le loyer maximum - Respect de plafonds de ressources : 60% des plafonds de ressources fixés pour l'attribution de logements sociaux (PLUS) | <ul style="list-style-type: none"> - Signature d'une convention avec le délégataire définissant le loyer maximum - Respect de plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux (PLUS) | <ul style="list-style-type: none"> - Signature d'une convention avec le délégataire définissant le loyer maximum représentant 150% de la valeur du loyer PLUS. - Respect d'un plafond de ressources représentant 130% des plafonds PLUS |

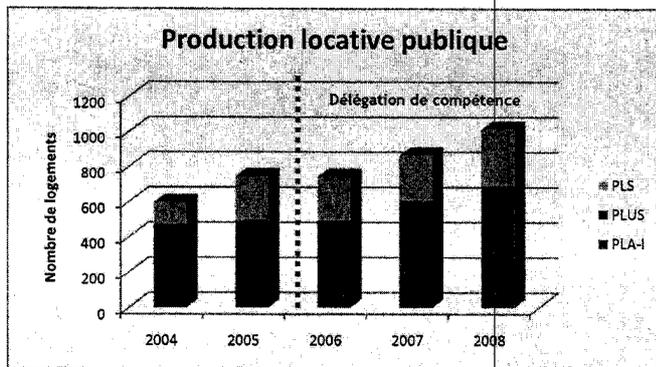
* Prêt locatif aidé d'intégration

** Prêt locatif à usage social

*** Prêt locatif social

Source : CG 68

Une production en progression constante...



Source : CG 68

faible : 10 logements en 2005 et 21 en 2004.

Cependant, sur la période 2006-2008, la production nouvelle en PLA-I concerne à 80% des résidences sociales, et seulement 20% de logements familiaux.

La production locative publique s'est globalement renforcée d'année en année. Elle a progressé de 26,8% entre 2006 et 2008.

Renforcement significatif de l'offre nouvelle à vocation très sociale (PLA-I) avec la délégation des aides à la pierre : le nombre de logements produits est passé de 99 en 2006 à 276 en 2008.

Avant la délégation, la production de logements financés en PLA-I était très

...mais des résultats contrastés selon les modes de financements

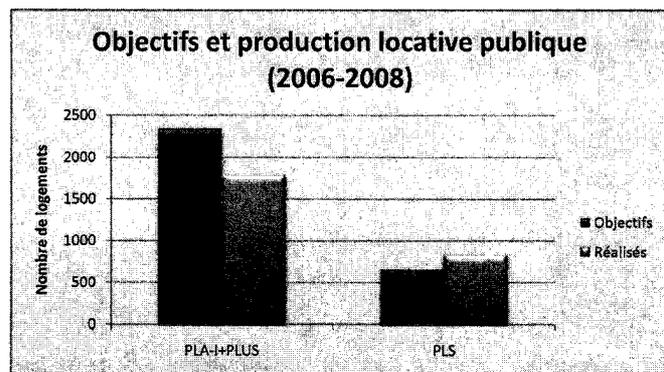
Le bilan s'avère contrasté en fonction des types de financements.

Le nombre de logements financés en PLA-I et PLUS mis sur le marché reste en-deçà des objectifs, malgré la progression sensible observée sur la période concernée (691 logements en 2008, contre 496 en 2006).

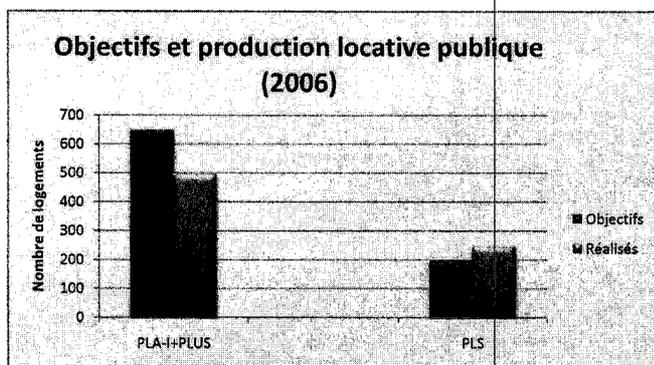
En revanche, les logements financés en PLS atteignent un niveau supérieur aux objectifs.

Entre 2006 et 2008, 50% de la production nouvelle en PLS a concerné des structures d'hébergement collectives pour personnes âgées. Cette proportion est montée à 80% pour l'année 2008.

Les logements financés en PLS s'adressent à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 130% des plafonds PLUS. Ils représentent donc les logements «intermédiaires» du parc public.



Source : CG 68

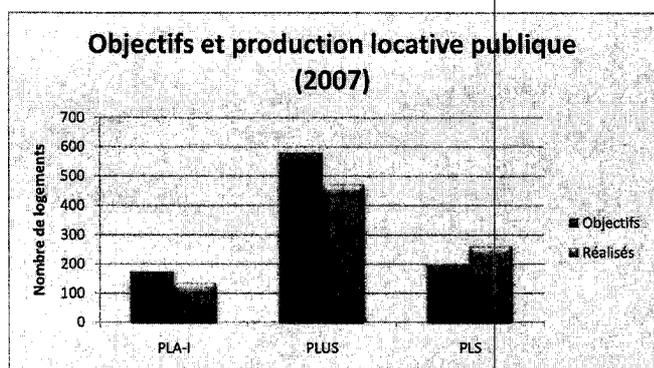


Source : CG 68

Pour l'année 2006, un objectif de 650 logements avait été envisagé, sans distinction particulière pour les PLA-I et les PLUS.

Le **taux de réalisation** est de **76,4%** pour les logements financés en PLA-I et PLUS.

Quant aux PLS, ce taux est de **124%**, nettement supérieur aux objectifs.

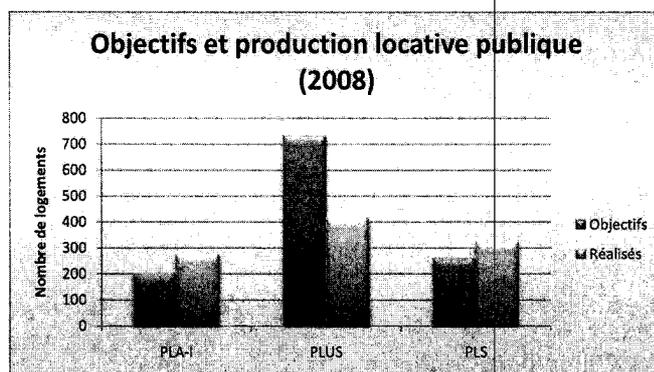


Source : CG 68

En 2007, des objectifs de 174 logements financés en PLA-I avaient été projetés, ainsi que 580 logements financés en PLUS.

Le **taux de réalisation** est en progression par rapport à l'année précédente. Il atteint **77,6%** pour les PLA-I et **81,3%** pour les PLUS.

Le PLS demeure à un niveau très élevé avec un **taux de réalisation** de **130%**.



Source : CG 68

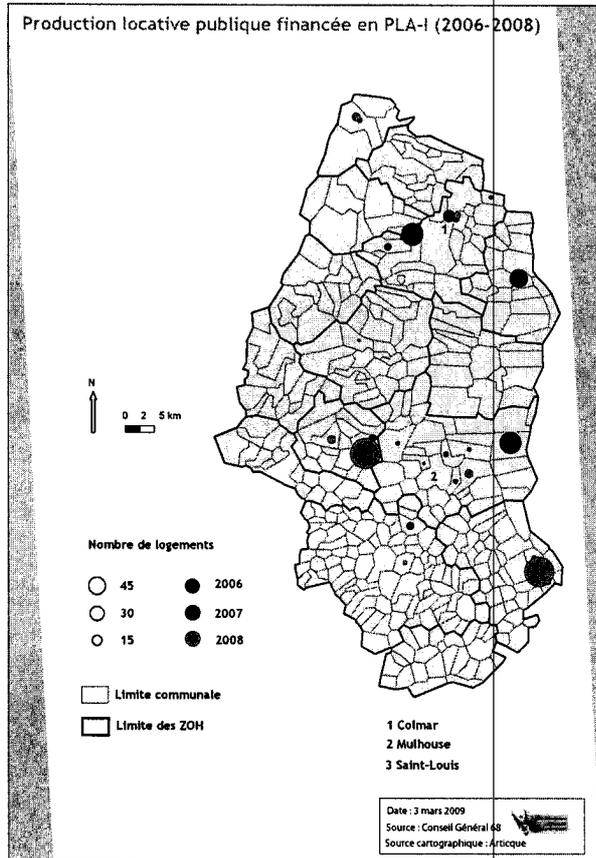
Le bilan de l'année 2008 se révèle plus contrasté.

Des objectifs de 201 logements financés en PLA-I et 734 PLUS avaient été fixés.

Les objectifs sont largement dépassés pour les logements en PLA-I puisque le **taux de réalisation** est de **137,3%**. Les résultats sont beaucoup plus mitigés pour les logements financés en PLUS. Le **taux de réalisation** n'atteint que **56,6%**. Cependant, ce chiffre peut être nuancé par le fait que les objectifs ont été bien plus ambitieux que ceux de l'année 2007.

L'offre nouvelle en PLS reste à un niveau supérieur aux objectifs, comme pour les deux années précédentes, et le **taux de réalisation** atteint **125%**.

Une diffusion spatiale amorcée mais inégale



Le PLA-I occupe une position encore limitée dans l'ensemble de la production locative publique.

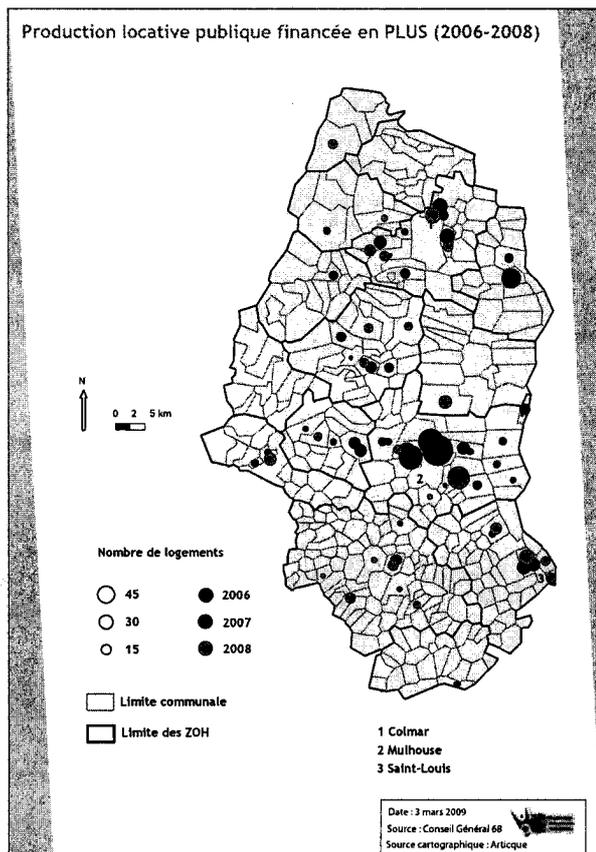
S'agissant essentiellement de logements en résidences sociales, il a été principalement mis en oeuvre dans les centres urbains et les communes limitrophes. Les secteurs plus ruraux en sont quasiment tous dépourvus.

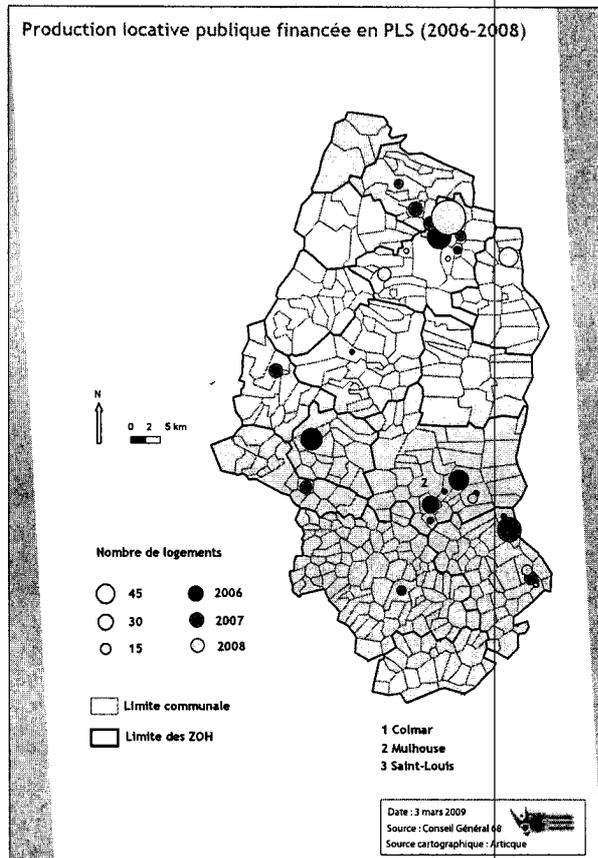
Néanmoins, la progression du nombre de logements financés en PLA-I a été significative sur la période 2006-2008.

En 2007 et 2008, une meilleure couverture territoriale de la production de logements PLUS s'est amorcée.

Auparavant, la production se concentrait essentiellement sur les agglomérations de Mulhouse, Colmar et Saint-Louis.

La part de logements PLUS financés hors des secteurs de Colmar et Mulhouse est passée de 20.7% en 2006 à 52.3% en 2008.





À l'image du PLA-I, les logements financés en PLS sont pour la plupart localisés dans les secteurs urbains.

Les territoires concernés varient cependant considérablement d'une année à l'autre, sans tendance précise en matière de localisation.

Le PLS est avant tout financé sur des zones où le marché locatif se révèle tendu, à l'image de l'agglomération Colmarienne et du secteur des Trois Frontières.

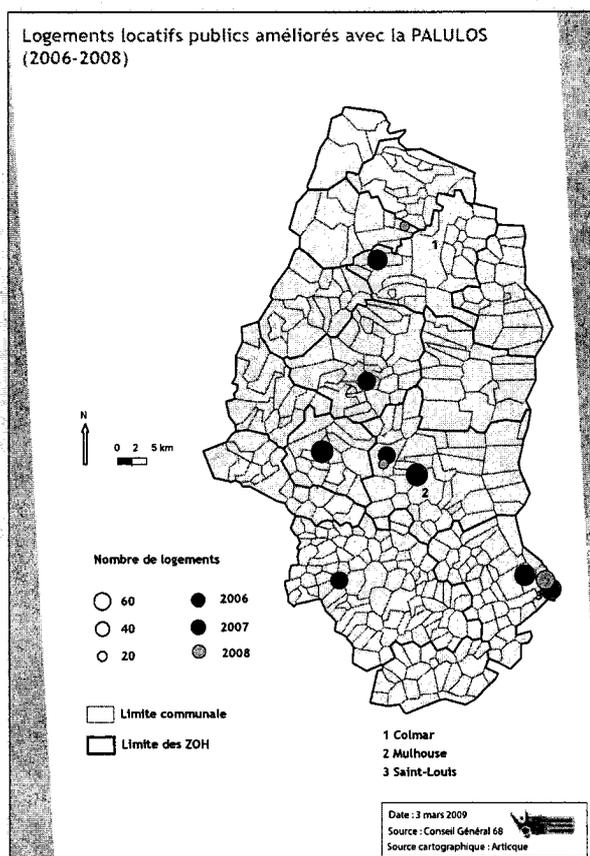
Avec 360 logements, la Zone d'Observation de l'Habitat de Colmar concentre près de la moitié de la production départementale.

Diminution du financement PALULOS visant l'amélioration du parc existant

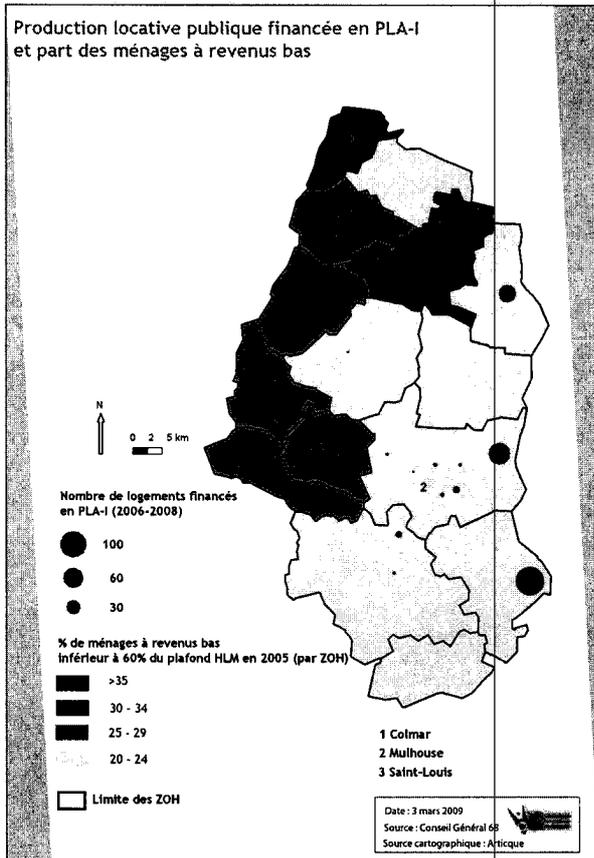
La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) consiste à aider financièrement les organismes HLM ou les Sociétés d'économie mixte pour la réalisation de travaux de rénovation de logements existants.

720 logements ont été concernés par cette aide sur la période 2006-2008. Cette prime est principalement octroyée en milieu urbain, où l'offre locative publique est plus importante.

Le recours au financement PALULOS par les bailleurs sociaux n'a cessé de diminuer entre 2006 et 2008.



Quelle adéquation entre offre nouvelle et demande potentielle?



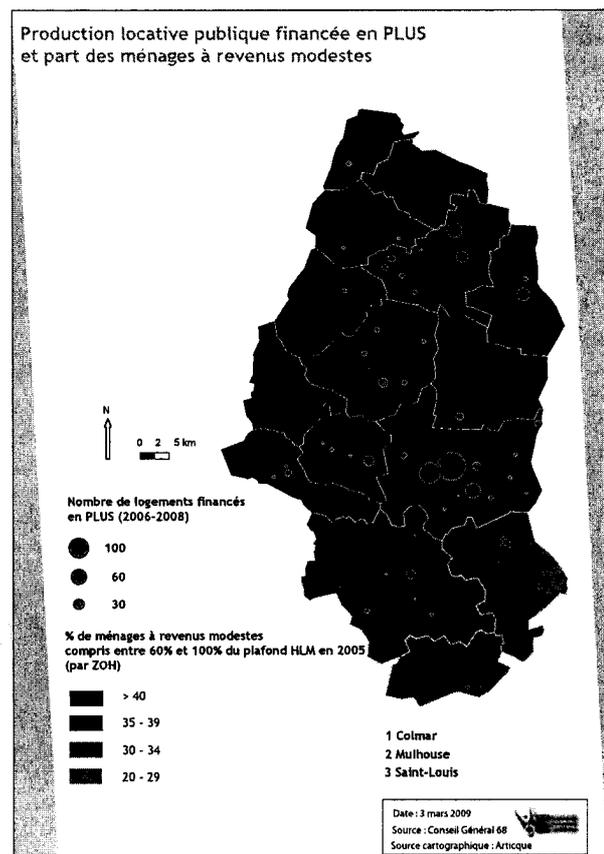
L'offre nouvelle en PLA-I concerne essentiellement le financement des résidences sociales dans les zones urbaines.

La part des ménages éligibles est davantage représentée dans les secteurs de montagne. Ces ménages sont toutefois majoritairement des propriétaires occupants à faibles revenus et souvent des personnes âgées.

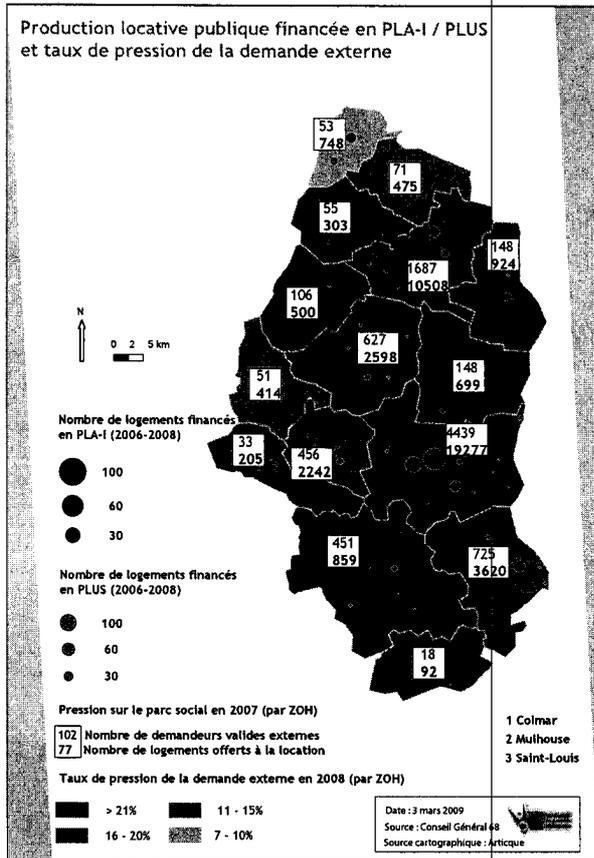
L'adéquation entre l'offre nouvelle en PLA-I et la part de ménages éligibles peut paraître relativement faible. Néanmoins, l'éloignement des pôles d'emplois et des réseaux de transports collectifs peut justifier que certains secteurs de montagne n'aient pas vu l'offre en PLA-I s'accroître davantage.

Une diffusion spatiale de l'offre nouvelle en PLUS s'est amorcée ces trois dernières années.

Contrairement aux PLA-I, une plus grande adéquation s'observe entre la production de logements en PLUS et la part des ménages éligibles à ce type de logement locatif public.



Quelle adéquation entre offre nouvelle et demande exprimée?



La demande exprimée peut s'apprécier à travers le fichier du numéro unique d'enregistrement de la demande locative sociale.

$$\text{Taux de pression de la demande externe} = \frac{\text{Nombre de demandeurs logés actuellement hors du parc locatif public}}{\text{Nombre de logements occupés dans le parc locatif public}}$$

L'adéquation entre offre nouvelle et demande exprimée est bien différenciée selon les territoires :

- relativement faible pour les secteurs de Fessenheim-Ensisheim ou Munster
- plus forte pour les secteurs de Mulhouse, Colmar, Saint-Louis ou encore Thann-Cernay.

À retenir pour le parc public

Au total, tous dispositifs confondus, ce sont 2626 logements qui ont été financés, dont :

- 510 PLA-I
 - 1283 PLUS
 - 833 PLS
- et 720 logements améliorés avec le financement PALULOS

- 11 781 608 € de crédits délégués par l'État sur la période 2006-2008 pour le financement du logement social
- 9 617 303 € de crédits engagés, incluant la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS) et l'Amélioration de la Qualité de Service dans le logement social (AQS) :
 - 4 602 775 € pour les PLA-I
 - 3 773 000 € pour les PLUS
 - 305 436 € pour les PALULOS

Sur la période 2006-2008, le montant des fonds propres (hors CAMSA) accordé au titre du parc public est de 2 762 148 €.

Une analyse approfondie des dotations permet de voir la progression accordée par le Conseil Général aux logements financés en PLA-I (2 768 375 € en 2008, contre seulement 484 000 € en 2006). La progression se révèle nettement plus faible pour les logements dont le financement est réalisé en PLUS (1 358 000 € en 2008, contre 1 162 500 € en 2006).

Le taux de réalisation pour les logements financés en PLA-I et PLUS a atteint à mi-parcours 48,1% des objectifs déterminés pour l'ensemble de la durée de la convention. Ce taux monte à 67,2% pour les logements financés en PLS.

2 - L'amélioration du parc privé

2.1 - Le parc locatif privé

En portant les crédits de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Département a comme priorité de développer la production de logements à loyers maîtrisés et lutter contre l'habitat indigne. Pour mettre en oeuvre les orientations de la convention de la délégation de compétence, le Conseil Général a mis en place trois Programmes d'Intérêt Général (P. I. G.), en vigueur sur l'ensemble du territoire de la délégation (Département hors CAMSA).

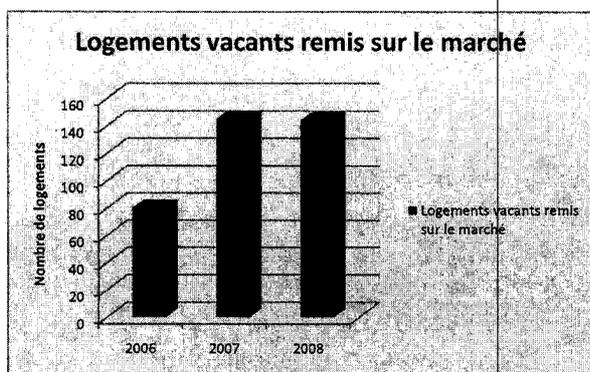
Les trois P. I. G. mis en place par le Conseil Général

| | Développement de logements locatifs très sociaux : Programme Social Thématique (PST) | Développement de logements à loyers maîtrisés | Lutte contre l'habitat indigne |
|-------------------------|--|--|--|
| Objectifs | Inciter les propriétaires bailleurs à mener des opérations permettant la production de logements à loyers très sociaux | Inciter les propriétaires bailleurs à mener des opérations permettant la production de logements à loyers maîtrisés | Inciter les propriétaires bailleurs ou occupants à mener des opérations permettant la résorption de l'habitat indigne |
| Bénéficiaires | - Propriétaires bailleurs | - Propriétaires bailleurs | - Propriétaires bailleurs - Propriétaires occupants |
| Nature des aides | - Subventions variant de 65% à 75% du coût des travaux (hors taxes) selon la localisation du logement - Subventions majorées de 10% à 20% en cas de sortie d'insalubrité du logement - Subventions plafonnées en fonction de la surface habitable fiscale - Avantages fiscaux selon le niveau de loyer pratiqué | - Subventions variant de 20% à 55% du coût des travaux (hors taxes) selon la localisation du logement et le niveau de conventionnement choisi (intermédiaire ou social) - Subventions plafonnées en fonction de la surface habitable fiscale - Avantages fiscaux selon le niveau de loyer pratiqué | - Subventions s'échelonnant de 30% à 75% (hors PST) pour les opérations locatives - 50% d'un montant de travaux plafonné à 37 500 € pour les propriétaires occupants - Avantages fiscaux selon le niveau de loyer pratiqué |
| Conditions | - Accord de modération des loyers pour une durée de 9 ans - Attribution de logement sous condition de ressources pour les locataires - Les logements sont mis en location après avis de la commission PST | - Accord de modération des loyers pour une durée de 9 ans - Attribution de logement sous condition de ressources pour les locataires | - Logement occupé par son propriétaire pendant 6 ans - Logement loué par son propriétaire à titre de résidence principale pour une durée de 9 ans, après travaux - Conditions de ressources à respecter pour les propriétaires occupants |

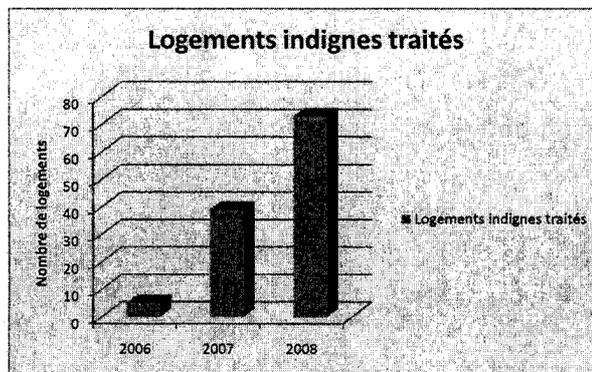
Source : CG 68

La lutte contre l'habitat indigne et la vacance

L'augmentation du nombre de logements indignes traités a été très marquée entre 2006 et 2008. Le Département s'est engagé dans une action forte pour améliorer le parc privé, et remettre sur le marché locatif un certain nombre de logements vacants. Néanmoins, le **taux de réalisation** concernant les logements indignes n'atteint à ce jour que **22,1%** des objectifs.



Source : CG 68



Source : CG 68

Une offre à loyers maîtrisés en progression et une vocation sociale qui s'affirme

Rappel des trois formes de conventionnement pour le parc locatif privé :

- Les logements conventionnés à loyers très sociaux : loyer inférieur à un montant fixé par une circulaire annuelle (au 01/01/09, zone B : 5,52 € - zone C : 4,91 €, en fonction de la commune d'implantation de l'immeuble).
- Les logements conventionnés à loyers sociaux : loyer inférieur à un montant fixé par une circulaire annuelle (au 01/01/09, zone B : 5,68 € - zone C : 5,10 €, en fonction de la commune d'implantation de l'immeuble).
- Les logements conventionnés à loyers intermédiaires : loyer situé entre le niveau des loyers de marché et le niveau des loyers conventionnés sociaux. Le montant maximal du loyer intermédiaire est fixé selon la commune d'implantation de l'immeuble et la surface habitable du logement, en fonction du niveau de marché des loyers.

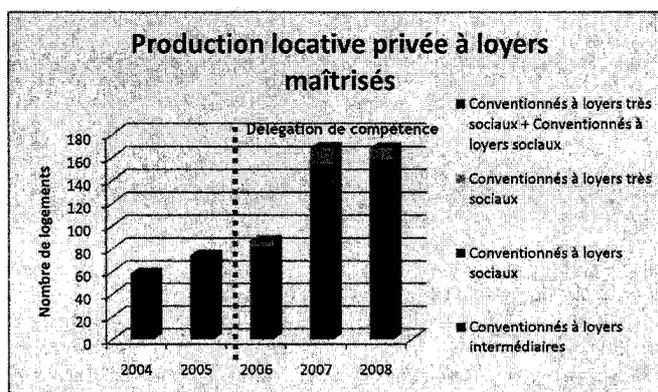
Constat général

La production locative privée à loyers maîtrisés a progressé de 47,6% entre 2006 et 2008.

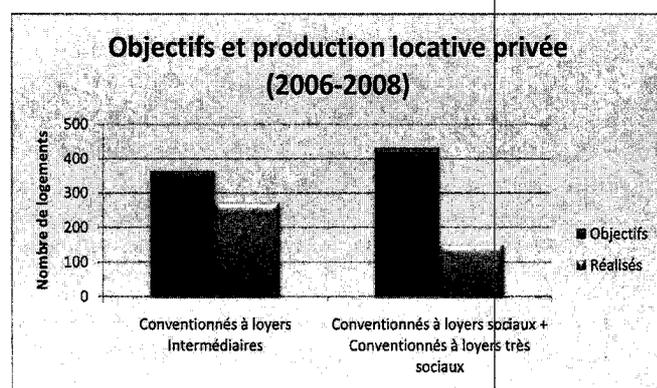
La production de logements conventionnés à loyers très sociaux s'est maintenue à un niveau relativement faible : 4 logements en 2006, 13 logements en 2007, et 9 logements en 2008.

Les trois premières années de la délégation de compétence sont marquées par une augmentation significative de l'offre nouvelle en logements conventionnés à loyers sociaux : 3 en 2006, 35 en 2007 et 86 en 2008.

Les logements conventionnés à loyers intermédiaires ont connu une évolution plus fluctuante d'une année à l'autre : 82 logements en 2006, 121 en 2007 et 70 logements en 2008. La baisse amorcée en 2008 pour les loyers intermédiaires est la conséquence voulue des nouvelles orientations de la politique départementale. La priorité est désormais donnée aux logements conventionnés sociaux et très sociaux.



Source : CG 68



Source : CG 68

Pour la période 2006-2008, des objectifs de 364 logements conventionnés à loyers intermédiaires et de 432 logements conventionnés à loyers sociaux et très sociaux avaient été fixés.

Le taux de réalisation a atteint 75% des objectifs pour les logements conventionnés à loyers intermédiaires.

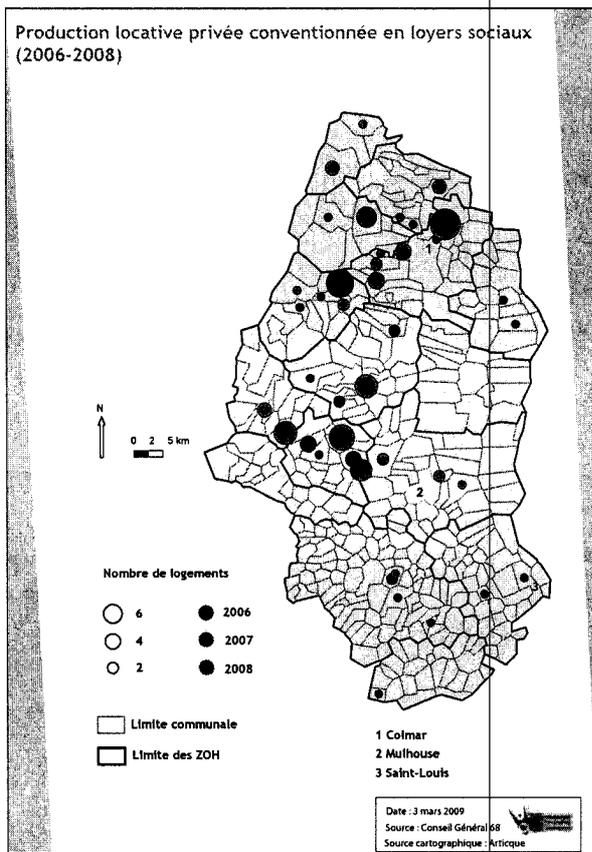
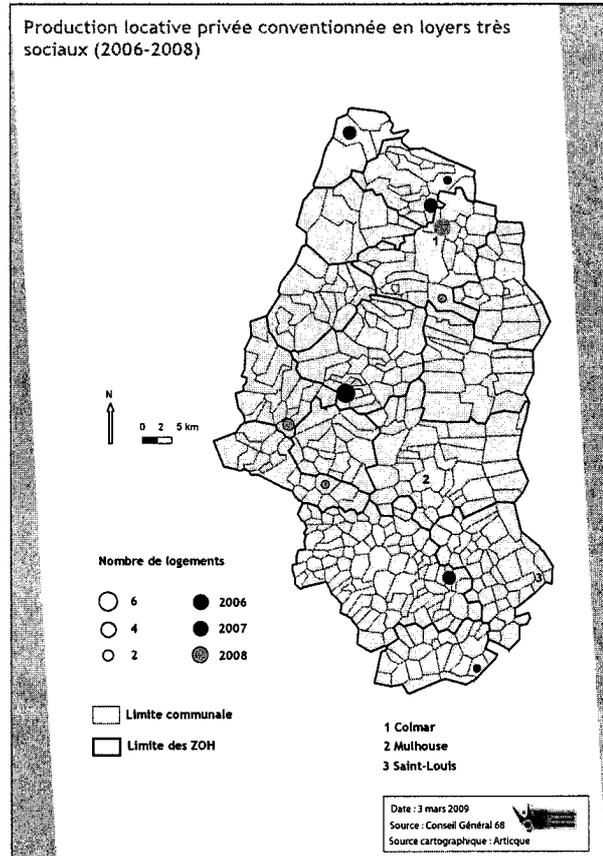
La différence est plus sensible pour les logements conventionnés à loyers sociaux et très sociaux. Le taux de réalisation n'est que de 35% seulement, malgré la progression observée entre 2006 et 2008.

Une diffusion spatiale différenciée selon les formes de conventionnements

Les résultats se révèlent faibles pour les logements conventionnés à loyers très sociaux.

Seuls 26 logements ont été réalisés. Pour l'année 2008, le taux de réalisation n'atteint que 42,9% de l'objectif annuel.

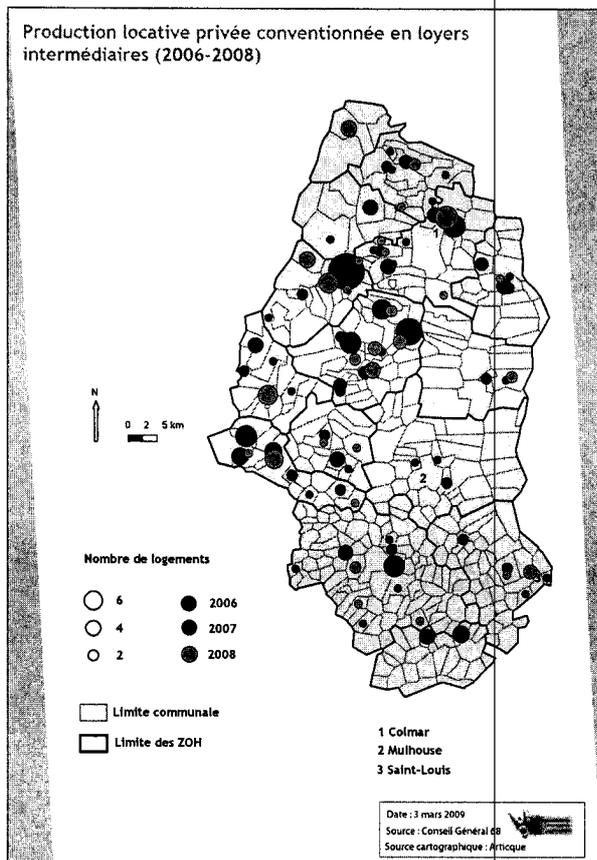
Compte tenu de leur production limitée, ils ne représentent actuellement pas une alternative suffisante aux logements financés en PLA-I dans le parc public.



Les logements conventionnés à loyers sociaux ont connu une hausse importante, passant de 3 logements en 2006, à 86 logements en 2008.

Suivant cette tendance, le taux de réalisation pour l'année 2008 a atteint 70%, chiffre nettement supérieur aux deux années précédentes.

À l'échelle départementale, les logements conventionnés à loyers sociaux ont une répartition différente de celle des PLUS, auxquels ils peuvent être comparés. Les villes et villages du piémont ont profité de cette offre nouvelle en logements.



Sur la période 2006-2008, les logements conventionnés à loyers intermédiaires représentent la majorité de l'offre nouvelle à loyers maîtrisés.

Le taux de réalisation pour ce type de conventionnement est précisément de 74,5% des objectifs fixés pour les trois premières années de la convention.

En 2007, 121 logements ont été financés, dépassant ainsi l'objectif annuel de 118 logements.

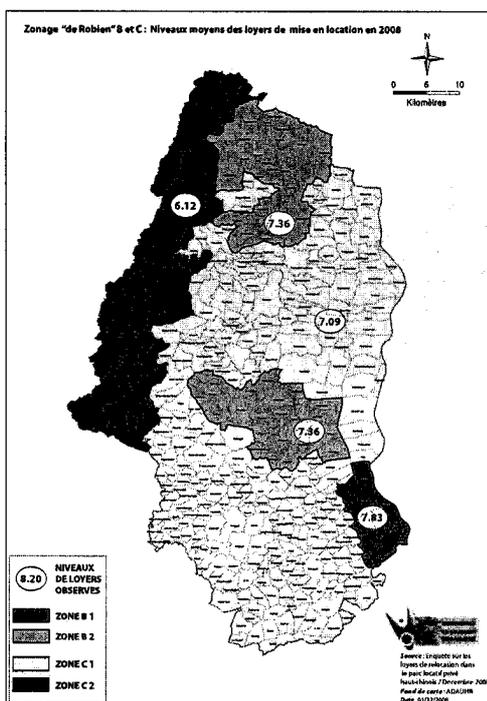
2008 a été l'année où la production a été la plus faible sur la période 2006-2008, avec 70 logements, mais ces résultats sont à nuancer du fait de la diminution du nombre de communes où ce type de loyer est praticable (Cf encart ci-dessous).

Des aides à la pierre adaptées aux réalités locales

Rappel :

Les loyers intermédiaires peuvent être mis en place si l'écart est d'au-moins 30% entre les loyers de marché et les loyers conventionnés (2008 : B=5.51 €/m² et C=4.95 €/m²)

Les loyers intermédiaires doivent être inférieurs de 15% aux loyers de marché (exemple en zone C1 / petits logements : loyer intermédiaire = 6.68 €/m² et loyer de marché = 7.86 €/m²)



L'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin réalise depuis 2007 une enquête annuelle visant à mieux connaître les loyers de mise en location pratiqués dans le parc privé haut-rhinois.

Le Conseil Général s'appuie sur les résultats de cette enquête pour affiner chaque année sa politique de développement de l'offre locale des loyers intermédiaires par :

- une précision du zonage (4 zones identifiées sur le département / Dans certains secteurs, il n'est désormais plus possible de produire des logements à loyers intermédiaires)
- une distinction par taille du logement (petits ou grands logements)
- une évolution annuelle du niveau de loyers intermédiaires qui tient compte des loyers de marché observés.

2.2 - L'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes

Les propriétaires occupants peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH pour :

- La réalisation de travaux destinés à l'amélioration de leur habitat
- L'accessibilité et l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées.

Cependant, les ressources des propriétaires occupants ne doivent pas dépasser les plafonds définis par arrêté et selon la nature des travaux.

| | Personnes âgées / handicapées | | Propriétaires occupants très sociaux | |
|------|-------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
| | Nombre de logements | Montants | Nombre de logements | Montants |
| 2006 | 119 | 544 242 | 176 | 508 461 |
| 2007 | 127 | 593 111 | 127 | 338 648 |
| 2008 | 113 | 562 098 | 120 | 126 864 |

Source : CG 68

Le Département a priorisé ses actions au bénéfice des propriétaires occupants les plus fragiles. Les actions concernent notamment les propriétaires en situation de précarité dans leur logement et les personnes âgées et/ou handicapées. Le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie réduit les besoins d'équipements spécialisés et les structures lourdes, tout en permettant à ces personnes de rester dans un environnement familial.

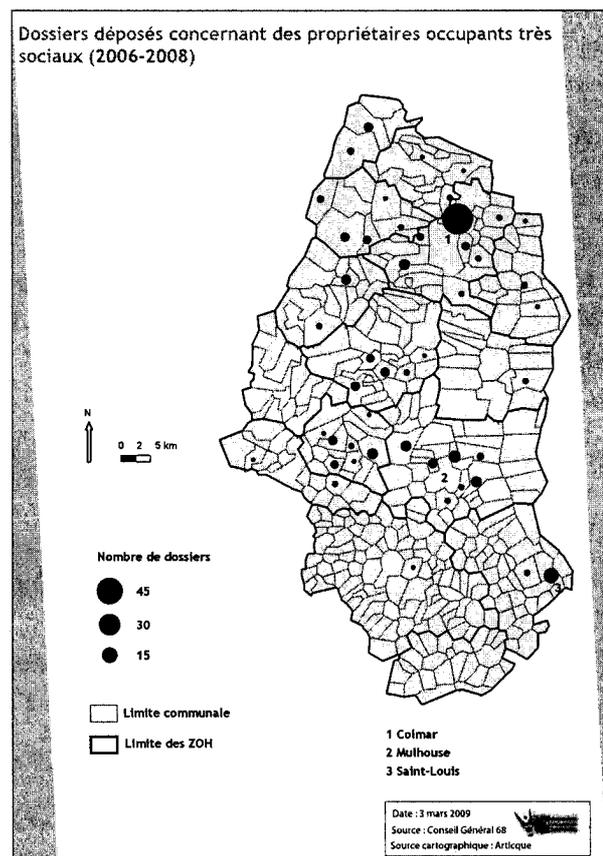
Le montant de la subvention s'établit comme suit :

- **Pour les propriétaires occupants très sociaux:** application d'un taux de 35% dans la limite d'un montant de travaux de 13 000 € H. T.
- **Dans le cas de travaux spécifiques pour les personnes âgées et/ou handicapées :** application d'un taux de 70% dans la limite d'un montant de travaux de 10 000 € H. T.

Alors que les immeubles ou logements dans lesquels les travaux sont réalisés doivent être achevés depuis 15 ans au moins, ce délai n'est pas obligatoire pour l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées.

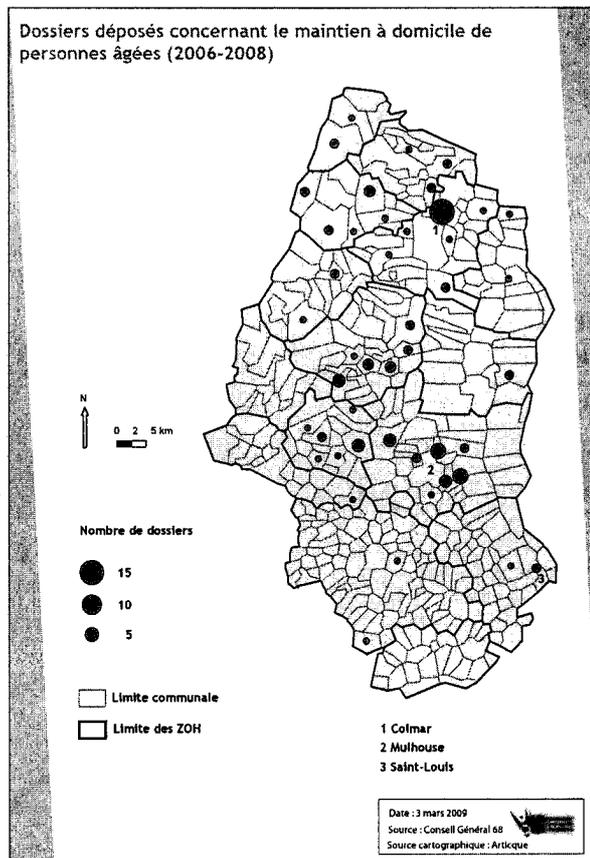
C'est sur l'agglomération Colmarienne que les dossiers déposés par des propriétaires occupants très sociaux sont les plus nombreux.

La diffusion spatiale est ensuite relativement homogène pour le reste du département, à l'exception notable du sud-ouest du département, où les propriétaires occupants sont pourtant proportionnellement plus nombreux qu'ailleurs.



Entre 2006 et 2008, la demande pour le maintien à domicile de personnes âgées a connu une nette augmentation : 7 dossiers en 2006 contre 109 en 2008.

L'agglomération colmarienne concentre la plus forte demande, et les dossiers déposés sont globalement peu nombreux dans le sud du département. En-dehors de Colmar, le maintien à domicile se fait essentiellement dans les petites villes.



À retenir pour le parc privé

Au total, tous conventionnements confondus, 423 logements ont été financés, dont :

- 26 logements conventionnés à loyers très sociaux
- 124 logements conventionnés à loyers sociaux
- 273 logements conventionnés à loyers intermédiaires

Dont :

- 339 logements vacants remis sur le marché
- 117 logements indignes traités
- 758 logements ont été subventionnés pour des propriétaires occupants, dont 423 logements occupés par des propriétaires occupants très sociaux, et 359 logements au titre de l'adaptation au handicap.

La dotation déléguée par l'État sur la période 2006-2008 pour le financement de l'amélioration du parc privé, soit 11 551 358 €, a été engagée comme suit à hauteur de 11 217 023 € :

En autorisations :

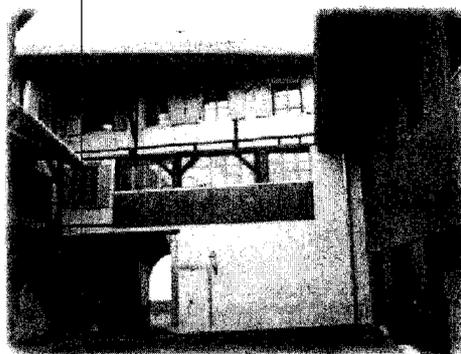
- 2006 : 2 917 752 €
- 2007 : 3 903 595 €
- 2008 : 4 730 011 €

En engagements :

- 2006 : 2 584 157 €
- 2007 : 3 903 584 €
- 2008 : 4 729 282 €

Sur la période 2006-2008, le montant des fonds propres (hors CAMSA) accordé au titre du parc privé est de 78 744 €.

Le taux de réalisation pour les logements conventionnés à loyers sociaux et très sociaux a atteint 15,3% des objectifs déterminés pour l'ensemble de la durée de la convention. Ce taux monte à 33,6% pour les logements conventionnés à loyers intermédiaires. Quant aux logements vacants, il est de 28,5%.



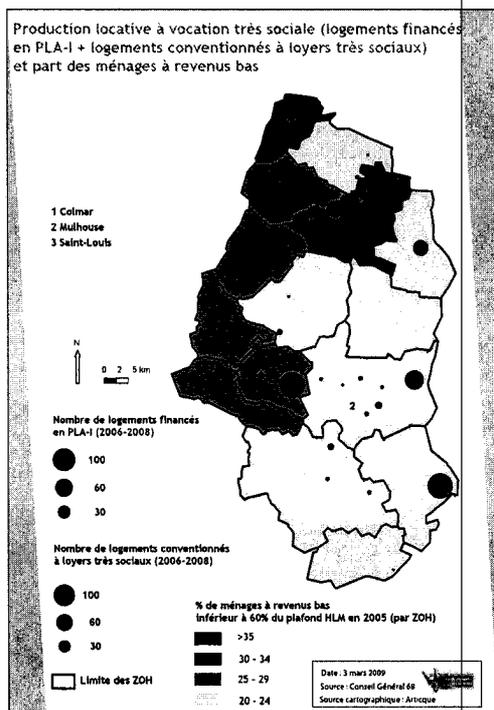
À MI-PAROURS DE LA DÉLÉGATION : UN RENFORCEMENT LARGEMENT AMORCÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À LOYERS ACCESSIBLES

Face à la paupérisation d'un certain nombre de ménages, et dans un contexte économique difficile, la demande pour les logements les plus sociaux ne diminuera vraisemblablement pas. Cette évaluation à mi-parcours de la délégation de compétence des aides à la pierre montre une réorientation de la production en faveur du financement des logements publics et privés à vocation sociale et très sociale. Une meilleure complémentarité des parcs locatifs publics et privés est une priorité du Département.

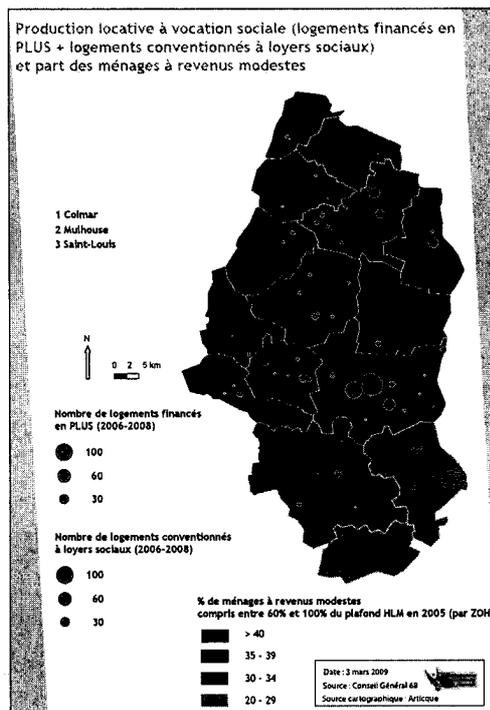
Le Conseil Général agit donc pour l'amélioration du parc privé, afin que celui-ci puisse avoir un rôle social plus important. Ainsi, les aides et subventions accordées pour développer une offre locative privée plus abordable marque clairement les orientations prises en matière de politique du logement.

Ce sont les efforts conjugués de production locative publique et de développement de l'offre privée à loyers maîtrisés qui contribuent au renforcement d'une offre globale à loyers accessibles.

Offre nouvelle (publique et privée) à loyers accessibles et demande potentielle



La production très sociale représente toujours une faible part dans l'offre nouvelle, et n'a pour le moment qu'une diffusion spatiale limitée.



L'adéquation entre l'offre nouvelle en logements locatifs à vocation sociale et la demande potentielle peut varier selon les zones. Néanmoins, cette offre couvre assez largement le département.

Le Conseil Général du Haut-Rhin est devenu ces dernières années un acteur majeur dans le domaine de l'habitat.

Introduit par la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été récemment approuvé par l'Assemblée Plénière du Conseil Général.

Sur la base d'un diagnostic territorialisé et partagé, et dans le cadre d'une large concertation, le PDH cible les grands enjeux d'habitat et propose des orientations prioritaires pour le département et les différents territoires qui le composent.

Le Conseil Général du Haut-Rhin va s'appuyer fortement sur le PDH pour redéfinir sa politique départementale en matière d'habitat. Le principal objectif est d'aboutir à une plus grande territorialisation des actions en fonction des besoins identifiés localement, ainsi qu'à une priorisation des interventions en faveur de certaines populations (personnes à mobilité réduite, handicapées et ménages à faibles revenus).



Contacts :

Conseil Général



Haut-Rhin

Conseil Général du Haut-Rhin - Service Habitat et Solidarités Territoriales
100 avenue d'Alsace - 68 006 COLMAR Cedex - Tél : 03 89 30 65 98 - Fax : 03 89 21 93 46
e-mail : habitat@cg68.fr www.cg68.fr



Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin (ODH 68)
1 rue Camille Schlumberger 68 000 COLMAR - Tél : 03 89 21 53 55 - Fax : 03 89 21 53 58
e-mail : observatoirehabitat68@calixo.net www.adil.org/68

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

L'Acteur de votre quotidien

