

**Service instructeur**  
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° CP-2011-10-10-1

**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 2010**

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 2010 et d'évoquer les perspectives à fin 2011.

**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 arrive à son terme fin 2011 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.

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, (LHI)
- ⇒ 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 potentiellement en contact avec la population sera opérationnel avant la fin de l'année.

Ce contrat permettra 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 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 Département et l'accession à la propriété :**

Le Département s'était engagé en 2009 dans une politique d'accession sociale à la propriété en mettant en œuvre, en partenariat avec les EPCI ou les communes, le Pass Foncier® sur son territoire de compétence en tant que délégataire des aides à la pierre.

Ce dispositif, initialement réservé à la maison individuelle, a été étendu à compter du 01/01/2010 aux logements collectifs. Il est arrivé à échéance le 31/12/2010 et a été remplacé par le Prêt à taux zéro renforcé.

Sur les deux années de fonctionnement, ce dispositif a permis à 230 ménages d'accéder à la propriété et s'est révélé un élément important pour favoriser le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes.

## **Le bilan 2010**

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

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

L'année 2010 a été caractérisée par une forte diminution du nombre de logements financés : 679 contre 1 140 en 2009.

Cette diminution s'explique par un double phénomène : la fin du plan de cohésion sociale qui avait dopé le marché du logement et la nette diminution des subventions accordées par l'Etat au titre des crédits délégués conformément aux directives ministérielles. La création de la M2A a également contribué à diminuer le nombre de logements financés, consécutivement à la diminution de notre territoire de compétence.

Le détail du bilan 2010 du parc public est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2010 s'élève à 2 523 216 €.

3 opérations de démolition et requalification urbaine ont également fait l'objet d'un financement en 2010.

#### **II) Parc privé**

Si les objectifs annuels ont été atteints, le nombre total de logements locatifs sociaux a reculé par rapport à 2009. Dans le contexte d'une baisse des crédits délégués par l'Etat, la production de logements à loyers maîtrisés a baissé de 30 % (96 logements contre 138 en 2009).

Le nombre de dossiers traités pour améliorer le logement des propriétaires occupants reste stable (253 logements contre 257 en 2009).

Le détail du bilan 2010 du parc privé est joint en annexe, le montant total des subventions octroyées en 2010 s'élève à 3 154 833 €.

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

Le Département est intervenu en 2010 dans le domaine de l'habitat au titre de subventions d'investissement et de fonctionnement.

En 2010, le montant global des subventions d'investissement s'élève à 4.795.608 € soit une hausse de 13% par rapport à 2009 et concerne essentiellement l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les financements intervenus concernent le territoire de compétence du Département pour 3 949 813 € et celui de Mulhouse Alsace Agglomération pour 845 795 €.

Le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 390 843 €. Le détail du bilan 2010 des aides sur fonds propres est joint en annexe.

## Perspectives 2011

### **La programmation 2011**

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

Les opérations recensées auprès des différents bailleurs et susceptibles de faire l'objet d'un financement en 2011 concernent :

Pour le développement de l'offre locative nouvelle 421 logements dont :

- 146 logements **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 108 logements **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social)
- 167 logements **PLS** (Prêt Locatif Social) dont 119 logements réservés à de l'hébergement collectif pour personnes âgées ou à des résidences seniors, le solde concerne les promoteurs privés.

Pour l'amélioration de l'offre existante

- La **démolition** de 65 logements
- Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (**MOUS**) pour des nomades sédentarisés.

#### **La réhabilitation thermique**

Elle devrait concerner en 2011 plusieurs opérations tant sur le territoire de compétence du Conseil Général que sur celui de Mulhouse Alsace Agglomération.

#### **Le parc privé (ANAH)**

Le potentiel estimé est de 280 logements dont :

- 200 logements Propriétaires Occupants (travaux de sortie d'insalubrité, de maintien à domicile et de précarité énergétique)
- 80 logements Propriétaires Bailleurs, dans le cadre des trois PIG (travaux de réhabilitation de logements indignes, très dégradés ou dégradés, travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat).

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



Charles BUTTNER