

**730 - Soutien à la construction  
et à la rénovation de logements**

**Politique départementale de l'habitat - Diagnostic,  
enjeux, orientations du Plan Départemental  
de l'Habitat 2018-2023 et adoption de la  
nouvelle stratégie habitat départementale**

**Rapport n° CD/2018/008**

**Service Chef de file :**

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

**Service(s) associé(s) :**

**Résumé :**

Le Département est le premier acteur des solidarités sociales et territoriales. A travers sa politique de l'habitat, le Bas-Rhin souhaite donc encourager autant l'aide à la personne que l'aide à la pierre.

Au-delà de la forme et de la situation du bâti, il s'agit pour le Département de permettre l'épanouissement des résidents et d'assurer les conditions d'un vivre ensemble harmonieux.

Par le passé, les interventions se sont en majorité concentrées sur le bâti pour répondre à une demande toujours plus forte. A l'échelle du Bas-Rhin, l'enjeu est aujourd'hui d'assurer un réel équilibre entre les agglomérations, les secteurs péri-urbains et les territoires ruraux en y proposant une offre adéquate en matière d'immobilier, d'emploi, de services et de mobilités.

Quatre axes structurants ont été retenus pour la politique départementale de l'habitat, afin de mettre l'humain et la solidarité au cœur de l'aménagement :

- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter
- Encourager un habitat de meilleure qualité, et plus performant énergétiquement
- Construire la Maison alsacienne du XXIème siècle
- Soutenir l'attractivité des centres, pour dynamiser les territoires et encourager l'innovation

Ce rapport, qui préfigure le Plan Départemental de l'Habitat pour la période 2018-2023, prévoit une hausse importante du budget du Département consacré à l'Habitat, le faisant passer de 18,7 à 23,38 millions d'euros, fléchés dans un plan d'action opérationnel, et dans une démarche de construction en commun avec les intercommunalités.

Le Département est le premier acteur du cadre de vie et du parcours de vie de chaque Bas-Rhinois.

A travers sa politique de l'habitat, les élus du Bas-Rhin souhaitent agir autant en matière d'aides à la personne que d'aides à la pierre.

L'amélioration du bâti doit en effet être assorti d'un accompagnement humain : pour un ménage, l'enjeu est d'avoir un toit, et d'être bien sous ce toit. C'est la force du Département de pouvoir assurer ces deux versants de la politique de l'Habitat.

Par cette approche globale et en transversalité, le Département est en capacité de résoudre les situations de pauvreté à leurs racines et dans la durée, de réduire la précarité énergétique, de trouver des solutions aux enjeux du vieillissement et de la prise en compte du handicap et de contribuer à la réussite de l'insertion par le logement et par l'emploi des jeunes.

Au travers notamment du fonds de solidarité logement, de la mise à l'abri des mères avec enfants de moins de trois ans, de l'accompagnement des Mineurs non Accompagnés, de l'accompagnement à l'insertion sociale, professionnelle et résidentielle des jeunes ou du soutien à des partenaires également engagés dans la lutte contre la précarité énergétique et le mal logement, **ce sont plus de 15 millions d'Euros par an** que le Département consacre à l'accompagnement des plus vulnérables vers et dans le logement.

En complément de cet appui humain et financier, la politique départementale de l'habitat consacre cette approche intégrée au travers, notamment, du Plan Départemental de l'Habitat 2018-2023.

Les articles L 302-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitat codifient les plans départementaux de l'habitat (PDH). Ceux-ci doivent assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du territoire départemental.

Selon la loi, le PDH reprend « les orientations des SCoTs et des PLH [...] en prenant notamment en compte le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale ».

C'est ainsi que le 5 mai 2010, le Département a conclu avec l'Etat le premier PDH bas-rhinois. Ce PDH étant arrivé à son terme, il est proposé au Conseil Départemental de décider de valider un nouveau Plan Départemental pour la période 2018-2023.

Il est également proposé sur la base du PDH d'élaborer une nouvelle stratégie pour l'habitat qui tiendrait compte des documents contractualisés avec l'Etat (PDALHPD 2015-2020 et projet de Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage –SDAGV- 2018-2023 qui sera proposée à l'Assemblée lors d'une Plénière ultérieure) et des politiques publiques mises en œuvre par le Département dans les domaines de l'aménagement, de l'autonomie, de l'action sociale, de la culture et du tourisme et enfin, de l'énergie.

## **1. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET LA STRATÉGIE HABITAT SONT LE FRUIT D'UNE CONCERTATION APPROFONDIE AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT**

Le Plan Départemental de l'Habitat est le fruit de trois années de construction en commun avec les acteurs locaux de l'habitat.

Plusieurs phases emblématiques ont rythmé cette construction :

- 3 ateliers thématiques départementaux en 2015 pour échanger sur les attendus des acteurs (collectivités, opérateurs de l'habitat, associations) ;
- Une rencontre politique avec l'Eurométropole en octobre 2016 pour partager la vision de l'habitat des 2 collectivités et trouver des points de convergence ;
- Des ateliers territoriaux en avril 2017, organisés à l'échelle des territoires d'action, pour inscrire, avec les élus et les acteurs associatifs, la stratégie Habitat du Département dans une stratégie globale de développement (Contrats départementaux, Schéma Départemental d'Accessibilité des Services au Public) sur 2 sujets « Adapter les territoires au vieillissement » et « Conforter les dynamiques locales pour renouer avec l'attractivité résidentielle des centres-bourgs » ;

- Un temps d'échange avec les collectivités locales, les représentants SCOT's et les acteurs de l'habitat en septembre 2017 pour dessiner les premières orientations ;
- Une concertation avec l'ensemble des acteurs de l'habitat en février 2018 pour valider les orientations et de co-construire le plan d'actions de la stratégie habitat.

## **2. PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2018-2023 : PARTAGE DU BILAN-DIAGNOSTIC ET VALIDATION DES ENJEUX ET ORIENTATIONS**

En 2010, le diagnostic du premier PDH mettait en avant le fort dynamisme démographique du Bas-Rhin, lié à la fois à l'attractivité du territoire et aux phénomènes de décohobitation et de séparation des familles. L'ensemble de ces facteurs a conduit à une augmentation du nombre des ménages pesant significativement sur la demande potentielle de logements. Ces besoins ont été estimés dans une fourchette de 5 000 à 6 000 logements nouveaux à produire par an.

### **2.1- Le bilan du PDH 2010-2015**

Qualitativement, le bilan du 1<sup>er</sup> PDH 2010-2015 a permis au Département :

- De monter en compétence sur la connaissance des territoires et des besoins, de mettre en œuvre la délégation de compétence des aides à la Pierre de l'Etat et de l'ANAH et de développer les partenariats ;
- De développer des outils d'accompagnement de cette politique : la structuration d'un service habitat au Département, la création du GIE Viabitat, de l'Etablissement Public Foncier Local d'Alsace et de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique ;
- De mettre en place des dispositifs spécifiques pour répondre aux besoins identifiés : Quartier+67, Handilogis 67, résidences seniors, PIG Rénov'Habitat.

Quantitativement, le bilan montre que la production de logements neufs est conforme aux objectifs fixés par le PDH 2010-2015, mais elle est essentiellement concentrée sur le territoire de l'Eurométropole, ce qui pose la question des équilibres territoriaux. Ce sont environ 3 500 logements par an qui ont été commencés sur l'Eurométropole en moyenne sur la période contre 2 600 sur le reste du territoire (objectif du PDH : 6 800 par an)

Par ailleurs, les réalisations dans le parc social se situent en-dessous des objectifs et apparaissent là aussi déséquilibrées.

Dans le parc privé, les réalisations sont supérieures aux objectifs (2 762 opérations financées sur le territoire hors Eurométropole) : les partenariats menés en matière de rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne ont permis d'engager des dynamiques importantes de réhabilitation sur les territoires. Des axes d'amélioration potentiels sont constatés concernant l'accompagnement spécifique des copropriétés fragiles et l'engagement d'actions plus soutenues contre la vacance des logements, souvent liée à l'inadaptation aux modes de vie et/ou aux coûts de travaux.

Au niveau du développement de l'offre spécifique, un effort a été réalisé sur la diversification des parcours résidentiels notamment en faveur des seniors et des personnes en situation de handicap :

- 47 résidences seniors et 4 pour personnes en situation de handicap ;
- plus de 2 000 logements adaptés dans le parc HLM et dans le parc privé
- 655 ménages relogés selon leur situation de handicap (dispositif Handilogis).

Concernant les jeunes, malgré les dispositifs développés (une résidence junior développée à Haguenau, 2 000 jeunes suivis depuis la création de Cap'loji en 2015, la colocation coachée ou le pass'accompagnement), la couverture des besoins reste encore incomplète et la connaissance des besoins doit être éclairée.

Enfin, le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) montre également que l'offre en logement reste déficitaire, particulièrement pour les plus précaires (insuffisance de ressources, rupture familiale ou problème de santé). Cette offre est déficitaire aussi bien en nombre qu'en qualité, et elle est parfois inadaptée à des modes de vie et besoins des populations qui ont évolué.

## **2.2- Les enjeux et les orientations du PDH 2018-2023**

En réponse au bilan, en vue de répondre aux perspectives de l'habitat sur les territoires, 4 enjeux se sont dégagés :

- La nécessité de renouer avec l'attractivité résidentielle ;
- La recherche d'une complémentarité entre la construction neuve et l'attractivité du parc ancien ;
- Le développement d'une offre de logements abordable, adaptée et accompagnée pour répondre à tous les besoins ;
- L'accompagnement de la transition énergétique et poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et le mal-logement.

Ces enjeux ont permis de structurer les orientations du PDH 2018-2023 autour de 4 axes stratégiques. Il est proposé au Conseil Départemental de valider la structuration de la stratégie habitat du Département autour de ces 4 mêmes axes qui sont :

- Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation ;
- Encourager un habitat plus performant énergétiquement et de meilleure qualité ;
- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter ;
- Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle pour préserver et innover.

Sur ce principe, il est proposé au Conseil Départemental de valider PDH 2018-2023 joint en annexe 1 du présent rapport comprenant le diagnostic, les enjeux et les orientations.

## **3 LA STRATÉGIE HABITAT DU DÉPARTEMENT : UN PLAN D'ACTION OPÉRATIONNEL STRUCTURÉ AUTOUR DES 4 AXES STRATÉGIQUES**

Les 4 axes stratégiques posés permettent de poursuivre la politique départementale déployée depuis 2006, tout en réinterrogeant les interventions du Département. L'objectif est de mieux répondre aux enjeux dégagés par le bilan et de les mettre en cohérence avec les compétences sociales du Département.

Ainsi, il s'agit d'assurer plus de transversalité entre les actions menés par les services pour s'assurer l'aide à la pierre contribue à :

- Apporter une réponse aux diversités de situations de pauvreté et de précarité ;
- Trouver des solutions aux enjeux du vieillissement et de la prise en compte du handicap ;
- Contribue à la réussite de l'insertion par le logement et par l'emploi des jeunes.

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de valider les fiches action jointes en annexe 2 du présent rapport et définissant pour chaque axe stratégique les actions à engager pour y répondre.

**Cette nouvelle stratégie habitat renforce le Département dans son rôle d'aménageur du territoire et de garant des solidarités. Elle engage pour l'avenir le Département à hauteur de 23,38 M€ par an Pour rappel en 2018, la politique départementale de l'habitat représentait 18,7 M€, soit une augmentation de 4,68 M€**

Ainsi, les actions nouvelles sont déclinées ci-après.

### **3.1 Axe stratégique n°1 : Encourager un habitat de meilleure qualité et plus performant énergétiquement**

#### *3.1.1 Définition de l'axe n°1*

De nombreuses actions ont été engagées ces dernières années par le Département et ses partenaires pour favoriser le développement d'un habitat plus performant, plus confortable et des charges maîtrisées. Il s'agit donc de poursuivre les efforts engagés et d'impliquer le Département pour améliorer la gestion du mix énergétique et favoriser, lorsque cela est possible, les énergies renouvelables (géothermie, bois, etc.). Les effets attendus sont économiques et environnementaux, mais aussi sociaux.

Il faudra également que le Département et ses opérateurs continuent à s'engager pour que les constructions neuves et les réhabilitations engagées sur les opérations d'habitat soient les plus ambitieuses possibles énergétiquement. Une attention particulière devra être portée sur le parc de logement aidé où les ménages les plus précaires devront accéder à des charges d'énergie maîtrisées. Les actions engagées avec l'ANAH pour la réhabilitation du parc privé devront se poursuivre afin de lutter efficacement contre la précarité énergétique.

Il s'agira enfin de continuer à accompagner les ménages vulnérables vers la maîtrise de l'énergie et de lutter contre le mal-logement. Les travailleurs sociaux du Département devront continuer à se mobiliser pour détecter les situations de fragilité et déclencher un accompagnement individuel et collectif.

Cet axe se définit autour de 4 objectifs :

- Améliorer la gestion du mix énergétique en engageant une réflexion à la parcelle ou à l'opération pour favoriser les énergies renouvelables
- Encourager les constructions et la réhabilitation des logements à haute performance énergétique
- Lutter efficacement contre la précarité énergétique des ménages
- Lutter contre le mal-logement

**Le coût financier prévisionnel de cet axe est de 7,2 M€ par an, hors contrats départementaux. Le coût financier supplémentaire entraîné par les nouvelles actions est de 685 000 € par an.**

Les fiches action correspondant à ces objectifs sont les suivantes :

<b>OBJECTIFS</b>	<b>ACTIONS</b>
AMÉLIORER LA GESTION DU MIX ÉNERGÉTIQUE ET EN ENGAGEANT UNE RÉFLEXION À LA PARCELLE OU À L'OPÉRATION POUR FAVORISER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	Développer les réseaux de chaleur dans les opérations d'habitat
ENCOURAGER LES CONSTRUCTIONS ET LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	Encourager les constructions neuves performantes, notamment dans le parc social
	Encourager la réhabilitation énergétique des logements sociaux
LUTTER EFFICACEMENT CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES	Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages du parc privé pour la rénovation énergétique et l'élargir aux copropriétés
	Accompagner les ménages vulnérables vers la Maîtrise de l'Energie
	Éviter la location des passoires énergétiques aux ménages vulnérables pour éviter les impayés d'énergie

LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT	Améliorer le repérage des ménages en situation de mal-logement
	Accompagner la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
	Résorber les sites et situations d'habitat précaire

### 3.2.2 Actions nouvelles développées dans le cadre de l'axe n°1

Dans le cadre de cet axe stratégique « Encourager un habitat plus performant énergétiquement et de meilleure qualité », **5 nouvelles actions** sont proposées à la validation du Conseil Départemental.

- **Encourager les constructions neuves performantes dans le parc social (fiche 2.2.1)**

Il est proposé de s'appuyer sur la délégation de compétence des aides à la pierre sur le parc HLM pour encourager les bailleurs sociaux à développer des opérations performantes énergétiquement.

Il est ainsi proposé de réviser les critères de majoration de loyers, en lien avec les opérateurs sociaux et l'AREAL, pour permettre d'engager des opérations plus performantes. Le Département sera attentif à ce que la majoration de loyer permise soit inférieure au coût des charges d'énergie ainsi économisées.

- **Encourager la réhabilitation énergétique des logements sociaux (fiche 2.2.2)**

Une étude de l'AREAL a estimé que 1 200 logements du parc HLM situés sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg restaient classés en étiquette énergétique D, E, F ou G.

A l'instar des aides déjà en place sur le Département du Haut-Rhin et sur le territoire des 2 agglomérations alsaciennes (Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération), il est proposé au Conseil Départemental de valider la mise en place d'un soutien départemental en faveur de la réhabilitation.

Ce dispositif de soutien est ouvert aux bailleurs sociaux qui réhabilitent un immeuble dont la performance énergétique avant travaux est supérieure à 200 kWh/m<sup>2</sup>/an. L'aide est variable selon l'âge de l'immeuble, selon la classe énergétique initiale et le gain énergétique à atteindre. La subvention départementale varie entre 1 900 à 2 900 €/logement (détail en fiche 2.2.2).

L'objectif annuel pourrait être de 200 logements pour un coût estimé à 500 000 €.

Ce dispositif fait l'objet d'un partenariat avec l'Association Territoriale des Organismes Hlm d'Alsace (AREAL) et la Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC). En effet, le dispositif départemental vient en complément d'un prêt bonifié délivré aux bailleurs sociaux par la Caisse des Dépôts.

A ce titre, il est proposé au Conseil Départemental de valider les termes du projet de convention sur la réhabilitation énergétique à intervenir entre l'AREAL, la CDC et le Département pour permettre le déploiement du dispositif.

- **Elargir la participation aux coûts des travaux de rénovation énergétique sur le parc privé aux copropriétés (fiche 2.3.1)**

Pour encourager la réhabilitation énergétique des logements dans le parc privé, le Département a mis en place un programme d'intérêt général PIG Rénov'Habitat 67 qui permet aux propriétaires du parc privé de bénéficier des aides de l'Agence Nationale

de l'Habitat (ANAH) et, dans le cas de partenariat avec une collectivité, d'aides complémentaires du Département.

Ces aides sont réservées aux propriétaires occupants sous conditions de ressources (plafond fixé par l'ANAH) et aux propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur logement (effort à produire sur le prix du loyer et location à des ménages en-dessous d'un plafond fixé par l'ANAH).

Il est proposé d'élargir l'aide départementale aux logements détenus par les propriétaires bailleurs en copropriété pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique effectués en partie commune, sous réserve qu'ils acceptent de conventionner leur logement avec l'ANAH. Cette aide, d'un montant forfaitaire de 2 000 € par lot d'habitation principale, serait réservée aux copropriétés éligibles aux aides de l'Anah et ne relevant pas du dispositif « copropriété fragile ». Elle serait versée aux propriétaires bailleurs via le syndicat des copropriétaires.

L'objectif de cette aide est d'empêcher les minorités de blocage pour voter les travaux de rénovation énergétique des copropriétés et de permettre le développement de logements à loyers et charges maîtrisés en immeuble collectif. L'objectif est de soutenir 60 logements par an sur le territoire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg avec un coût supplémentaire estimé à 120 000 €.

Par ailleurs, un dispositif complémentaire, le Warm Front 67, a été mis en place pour soutenir les travaux des propriétaires les plus précaires. Ce dispositif, mobilisé en complément des aides de l'ANAH et du Département, permet de diminuer le reste à charge des propriétaires pour le rendre soutenable. Depuis, 2009, 244 dossiers ont fait l'objet d'une attribution de subvention pour un montant mobilisé de 691 242 €.

Il est proposé au Conseil Départemental de reconduire ce dispositif jusqu'à l'échéance du PIG Renov'Habitat 67, soit jusqu'au 30 avril 2020 avec une réservation de 50 000 € par an. Il est également proposé de valider les termes du projet de convention, annexé au présent rapport, à intervenir entre l'Eurométropole de Strasbourg, Procivis Alsace, la Ville de Haguenau et le Département du Bas-Rhin.

- **Pérenniser les actions en faveur de la Maîtrise de l'Énergie pour les publics fragiles (fiche 2.3.2)**

Le service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME'Actif 67) a été mis en place en 2013 avec pour objet de détecter les publics en situation de précarité énergétique, d'organiser des visites diagnostics de leur logement et de les accompagner par des actions de sensibilisation aux écogestes et/ou des orientations vers des interventions sur le bâti. Les visites à domicile représentent un appui pour les travailleurs sociaux du Département et une aide sollicitée par les publics vulnérables. En 2016-2017, 148 visites ont été effectuées.

Jusqu'à présent, la mise en œuvre du SLIME Actif 67 reposait sur la mission de volontaires en service civique. Ce statut pose une difficulté de recrutement et un temps de formation retardant l'opérationnalité du dispositif et le limitant à 6 à 7 mois/an, créant ainsi une discontinuité de service.

Afin de permettre une augmentation du volume des visites et de pérenniser le dispositif, il est proposé de créer 3 postes permanents, en équivalent temps plein, pour la mise en œuvre des visites. Une partie du coût des postes pourra être prise en charge par les certificats d'économie d'énergie (CEE) précarité énergétique, sous réserve que le Département confirme son partenariat avec le Comité de Liaison pour les Energies Renouvelables (CLER). Ainsi, pour un coût de dispositif estimé à 195 500 € par an, cette convention permettra au Département, en contrepartie d'une subvention au CLER correspondant à 4% du coût de fonctionnement du service, de bénéficier d'une prise en charge de 50% du coût du dispositif. Ainsi, 390 visites par an pourraient être déployées.

Le coût annuel du service, intégrant la subvention au CLER, est le suivant :

Cout des postes	135 000 €
Coût de fonctionnement (déplacement, matériel, etc)	53 000 €
<b>Participation au CLER</b>	<b>7 500 €</b>
TOTAL	195 500 €

Les recettes issues des CEE sont estimées à 105 000 €.

Il est proposé au Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour valider les termes de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du Service Local pour la Maîtrise de l'Énergie à intervenir entre le Comité de Liaison pour les Énergies Renouvelables et le Département.

- **Prévenir la location de logements énergivores auprès du public FSL (fiche 2.3.3)**

En vue de prévenir la location des logements énergivores par des ménages en situation de précarité, et notamment le public bénéficiaire du Fonds de Solidarité Logement, il est proposé de mieux coordonner l'action du Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Insalubre et Non Décent (DDELIND) piloté par le Département et celle de la Caisse d'Allocations Familiales. L'objectif est de détecter le plus en amont possible les logements indignes ou non décent afin d'éviter leur mise en location à des ménages captifs.

Par ailleurs, un travail de révision du règlement intérieur du Fonds de Solidarité Logement sera engagé afin de mieux intégrer cette problématique et permettre le refus d'octroi des aides dès lors que le logement n'est pas conforme à la réglementation.

### **3.2 Axe stratégique n°2 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes de vie**

#### *3.2.1 Définition de l'axe n°2 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes de vie*

Le diagnostic du PDH a montré qu'il était essentiel de développer un habitat accessible financièrement aux ménages bas-rhinois. Cela est vrai autant dans le parc public que dans le parc privé. L'objectif est d'accroître le nombre des logements PLAI (logements très sociaux), d'amplifier le conventionnement avec l'ANAH en le liant à l'intermédiation locative et de réfléchir à une meilleure diffusion de l'accession sociale.

Les enjeux démographiques et sociétaux conduisent le Département à promouvoir l'adaptation des territoires à l'avancée en âge comme un axe majeur de ses politiques. Le parcours résidentiel seniors en constitue un défi essentiel visant à accompagner le soutien à domicile des personnes âgées et retarder l'entrée en EHPAD (Établissements pour l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes).

Pour mieux accompagner tous les publics, il est nécessaire de diversifier la palette d'offres résidentielles pour les seniors et les personnes en situation de handicap. Les solutions permettant l'adaptation du logement ont déjà été optimisées par le déploiement des aides techniques, technologiques et l'adaptation du logement public ou privé. Ces actions doivent se poursuivre. Le modèle des résidences seniors ou pour personnes en situation de handicap doit être révisé pour mieux prendre en compte le projet de vie de la personne et organiser le projet social. Ces solutions de logement autonome, alternatives aux résidences sociales et aux foyers, doivent être améliorées et diffusées.

Le Département devra également poursuivre les travaux sur l'accompagnement à l'accès au logement des jeunes. Force est de constater qu'il existe une pluralité des situations des jeunes et une diversité de freins à l'accès au logement : niveau de ressources insuffisant,



absence de garanties, instabilité, souvent liée à une rupture avec l'environnement familial, attente de titre de séjour définitif, ... Les actions engagées doivent se poursuivre.

Enfin, les populations les plus fragiles devront faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agira de leur proposer des solutions adaptées pour accéder et se maintenir dans les logements.

Cet axe se définit autour de 5 objectifs :

- Développer des solutions de logements accessibles financièrement ;
- Diversifier la palette d'offres résidentielles pour les seniors et les personnes en situation de handicap ;
- Permettre et accompagner l'accès au logement des jeunes ;
- Offrir des solutions de logements adaptées pour les populations fragiles ;
- Accompagner les porteurs d'initiatives pour la mutualisation des usages.

**Le coût financier prévisionnel de cet axe est de 10,3 M€ par an, hors contrats départementaux. Le coût financier supplémentaire entraîné par les nouvelles actions est de 500 000 € par an.**

Les fiches action correspondant à ces objectifs sont les suivantes :

DÉVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ACCESSIBLES FINANCIÈREMENT	Soutenir les opérations PLAI et adaptées à la perte d'autonomie initiées par les bailleurs sociaux hors EMS
	Favoriser l'accès au parc privé, en priorité conventionné, en développant l'intermédiation locative
DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LA PALETTE D'OFFRES RÉSIDENTIELLES POUR LES SENIORS ET LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	Poursuivre le soutien des actions en faveur du maintien à domicile dans le parc privé (PIG Adapt'logis, FCH, PCH)
	Mobiliser les bailleurs sociaux en vue de l'adaptation à la perte d'autonomie et aux situations de handicap des logements existants dans le parc HLM (AMO CEP, Handilogis, financement logt, D3A)
	Développer et soutenir des solutions d'habitat spécifiques répondant aux besoins des personnes âgées (résidence seniors et résidence autonomie)
	Développer et soutenir des solutions d'habitat inclusif répondant aux besoins des personnes en situation de handicap (résidence PH)
PERMETTRE ET ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES	Poursuivre le soutien aux dispositifs actuels en faveur de l'accès au logement des jeunes (Colocation coachée, pass acc, MNA)
	Approfondir la connaissance des besoins et freins au logement des jeunes bas-rhinois (étude ADEUS)
OFFRIR DES SOLUTIONS ADAPTÉES POUR LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILES	Favoriser l'accès au logement social des publics du PDALHPD grâce à l'accord collectif départemental (ACD)
	Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des publics du PDALHPD (FSL, prévention des expulsions, expérimentation logement Neuwiller-les-Saverne)
	Favoriser l'insertion et l'accès au droit des Gens du Voyage
	Développer des solutions de logements innovantes à moindre coût mobilisables rapidement
ACCOMPAGNER LES PORTEURS D'INITIATIVES POUR LA MUTUALISATION DES USAGES ET DES ÉQUIPEMENTS	Développer des nouveaux modes de production de logement (habitat participatif, autoconstruction, etc.)

### 3.2.2 Actions nouvelles développées dans le cadre de l'axe n2

Dans le cadre de cet axe stratégique « Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes de vie », **5 nouvelles actions** sont proposées à la validation du Conseil Départemental.

- **Soutenir les créations de logements abordable et adaptés à la perte d'autonomie à loyer accessible dans le parc HLM (fiche 3.1.1)**

Afin de répondre aux besoins des ménages en situation de précarité financière, il est proposé au Conseil Départemental de maintenir le soutien aux bailleurs sociaux qui créent, par construction neuve ou par acquisition-amélioration, des logements très sociaux en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) à hauteur de 2 000 € forfaitaire par logement. Cette aide serait réservée aux opérations développées sur le territoire de délégation des aides à la pierre sur le parc HLM du Conseil Départemental, c'est-à-dire sur le Bas-Rhin en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'objectif est de créer 80 logements PLAI par an. Il est ainsi augmenté de 60% par rapport aux précédents exercices.

Par ailleurs, afin de développer des logements accessibles financièrement pour les ménages en situation de handicap et de perte d'autonomie, il est proposé au Conseil Départemental de mettre en place un soutien financier sur une liste de travaux favorisant l'accessibilité et allant au-delà de la réglementation fixée dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Une liste de travaux serait ainsi élaborée avec les bailleurs sociaux et l'AREAL. Ces travaux complémentaires, réalisés sur les opérations neuves ou sur les opérations en acquisition amélioration, ouvriraient droit à une subvention aux bailleurs sociaux équivalente à 75% du montant des travaux TTC plafonné à 4 000 € pour les logements PLUS et 10 000 € pour les logements PLAI sur le territoire départemental en-dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le coût annuel est estimé à 560 000 €

- **Préfigurer une plateforme d'intermédiation locative pour coordonner l'offre accessible du parc privé et assurer une gestion locative adaptée (fiche 3.1.2)**

Afin de favoriser le développement d'une offre de logement à loyer maîtrisé dans le parc privé, notamment à travers le conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), et de sécuriser les propriétaires, il est proposé au Conseil Départemental de valider la préfiguration d'une plateforme d'intermédiation locative.

Cette plateforme permettrait de répondre aux bailleurs privés de trouver facilement un locataire répondant aux critères de ressources de l'ANAH et de bénéficier d'une sécurisation de leur location, tant au niveau du paiement des loyers que dans le respect des obligations du locataire. Par ailleurs, elle permettrait aux locataires, ménages du PDALHPD, d'accéder plus facilement au parc privé et d'être accompagné pour réussir leur location.

- **Articuler l'offre pour les seniors entre résidence sénior et résidence autonomie selon des modalités à préciser (fiche 3.2.3)**

Aujourd'hui, la palette d'offre est multiple : du soutien à domicile via le Programme d'Intérêt Général Adapt'logis 67 (voir fiche 3.2.1), en passant par les résidences autonomies (voir fiche 3.2.3), les résidences privées, l'accueil familial et les EHPAD (établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes), voire des solutions alternatives et innovantes.

La résidence seniors, selon le modèle labellisé par le Département permet de diversifier cette palette par sa plus grande souplesse : il s'agit d'une structure dont la taille peut être adaptée selon le territoire (de 5 à 40 logements) et dont le concept souple se définit selon les réalités territoriales. Le modèle peut aller de quelques logements avec une offre de

services externes jusqu'à une structure moyenne qui intègre un offre de services larges et diversifiés.

La résidence seniors offre les mêmes avantages qu'un logement individuel : possibilité de cuisiner, recevoir la famille, vivre en couple... En cas de perte d'autonomie, la personne âgée bénéficie du même soutien et des mêmes prestations qu'à son domicile avec un atout supplémentaire celui d'un logement adapté à l'avancée en âge.

Une évaluation, menée en 2017 par le bureau d'étude COMPAS, sur les résidences seniors ouvertes avec le soutien du Département a permis de dégager le bilan suivant :

- une réponse pour les habitants et les aidants à l'échelle du bassin de vie mais un maillage territorial déséquilibré ;
- des personnes âgées résidentes relativement autonomes conformément aux critères de l'appel à projet mais pas de prise en charge formalisée en cas d'évolution du niveau de dépendance des résidents ;
- une réponse adaptée aux attentes des seniors (rupture de l'isolement, loyer modéré) mais restant difficilement accessible aux personnes les plus précaires (coût des services annexes au loyer) ;
- Un volet projet de vie des résidents resté en retrait par rapport au volet immobilier ;
- Une insuffisante co-construction des projets par les quatre acteurs : les communes ou EPCI, le Conseil Départemental, les bailleurs et les gestionnaires.

En considérant ce bilan, il est proposé au Conseil Départemental de valider le concept de résidence seniors en modifiant le cahier des charges départemental autour de quatre ambitions :

- Proposer un projet de vie aux résidents incluant une offre de services modulable ;
- Intégrer la résidence dans un réseau d'acteurs comme un élément d'un territoire bienveillant pour les seniors ;
- Produire un logement adapté aux seniors et accessible financièrement ;
- Assurer un suivi du niveau de perte d'autonomie des résidents afin de leur garantir une prise en charge adaptée.

Ainsi, les critères d'éligibilité minimums, plaçant l'accompagnement humain au cœur du projet seraient les suivants :

- Projet de vie pour les résidents clairement déterminé : visant à l'inclusion sociale des seniors (maintien du lien social, prévention de la perte d'autonomie...)
- Inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire : l'objectif est d'inscrire la résidence comme un acteur du réseau partenarial ;
- Modèle économique pérenne et accessible financièrement pour les résidents : l'objectif est de sécuriser le produit « résidence seniors » et ses services ;
- Pertinence du maillage territorial : l'objectif est d'éviter les concurrences entre des structures ayant bénéficié de financement par le Département ; Mixité de l'offre en termes de loyers : garantir pour tous les seniors la possibilité d'accéder aux résidences seniors en produisant une gamme de logements en PLAI, PLUS, PLS. Le porteur de projet peut être un bailleur public ou privé, une commune ou un EPCI ;
- Instance de suivi de proximité pour accompagner les résidents/familles face à la dépendance.

Enfin il est proposé que les nouveaux projets de résidence senior relèvent du Fonds de Développement et d'Attractivité des contrats départementaux. Il est proposé au Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour valider le cahier des charges du nouveau modèle.

- **Soutenir des solutions d'habitat inclusif répondant aux besoins des personnes en situation de handicap (fiche 3.2.4)**

En matière de logement, les personnes handicapées et leur famille expriment une forte demande en faveur du maintien à domicile quand cela est possible. L'aspiration des

personnes handicapées à rester ou à venir vivre chez elles, dans leur logement, est tributaire de l'offre de services proposée sur un territoire, et de la qualité de ceux-ci.

Des projets d'habitat inclusif (c'est-à-dire proposant aide, accompagnement et services en plus du logement et garantissant l'inclusion sociale) pour les personnes en situation de handicap proposent une solution de vie à domicile adaptée au handicap et se veulent en cela une alternative à l'institutionnalisation, c'est-à-dire à la vie en établissement.

Il est proposé au Conseil Départemental de valider la poursuite de l'accompagnement par les services des projets des solutions d'habitat inclusif répondant aux besoins des personnes en situation de handicap. Le financement de l'investissement serait assuré par les aides de droit commun (aides à la pierre), alors qu'une réflexion doit être poursuivie par la Mission Autonomie pour mettre en place une Prestation de Compensation du Handicap (PCH) mutualisée.

- **Mieux cerner les besoins des jeunes et élargir la palette de logements accompagnés pour les jeunes (fiche 3.3.1)**

Le Département a engagé depuis de nombreuses années des outils spécifiques pour faciliter l'accès des jeunes au logement ou au logement intermédiaire. Ces dispositifs (Plateforme Jeunes, Pass'accompagnement, colocation coachée, Cap'loji) sont complémentaires car ils s'adressent à des publics différents ayant des degrés d'autonomie plus ou moins grand. Il est à noter que les jeunes majeurs, en fin de prise en charge par les services de l'aide sociale à l'enfance, constituent une part importante des jeunes orientés vers ces dispositifs.

Ces dispositifs ont la particularité d'accompagner le jeune pour qu'il puisse réussir sa première expérience du logement. Le bilan particulièrement favorable sur l'insertion par le logement plaide pour l'élargissement de l'accompagnement à plus de jeunes.

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental d'accroître les moyens pour augmenter le nombre de jeunes accompagnés par des dispositifs. Ces moyens seront calibrés en fonction d'une étude à lancer auprès de l'ADEUS, dans le cadre du programme de travail partenarial, pour mieux quantifier et qualifier le public jeune au sortir de la scolarité, de l'apprentissage et à l'aube du 1<sup>er</sup> emploi, par territoire (intercommunalités ou territoires départementaux) et décrire les besoins en terme de logement tant dans le parc public que dans le parc privé.

### **3.3 Axe stratégique n°3 : Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle**

#### *3.3.1 Définition de l'axe n°3 : Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle*

Le diagnostic du PDH montre la nécessité de travailler la complémentarité entre construction neuve et remobilisation des logements vacants. Cela est d'autant plus vrai sur les territoires détendus où l'ancien est délaissé pour une installation dans le lotissement périphérique : ce sont ainsi 300 maisons alsaciennes qui disparaissent tous les ans.

Pourtant, le bâti ancien fait l'identité du village et du paysage. Sa rénovation participe à une activité économique non délocalisable et elle mobilise des savoir-faire spécifiques. Il permet de garantir une mixité sociale et générationnelle tout en luttant contre l'étalement urbain.

Ainsi, il est proposé que le Département s'engage pour stopper les démolitions et favoriser les réhabilitations respectueuses du bâti. Une recherche de solutions résidentielles innovantes pour remobiliser le patrimoine sur le marché immobilier (usufruit social, viager à l'envers, démembrement du droit de propriété) sera également engagée.

Enfin, en appui de la stratégie culturelle et touristique, le Département engagera une réflexion avec les acteurs pour introduire la Maison alsacienne du XXIème siècle dans la construction neuve. L'objectif serait de concevoir une maison mieux insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel sans néanmoins tomber dans le passéisme.

Cet axe se définit autour de 3 objectifs :

- Mettre en œuvre un processus de réhabilitation respectueux du bâti, permettant d’offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leur besoins
- Développer des solutions résidentielles permettant de remobiliser le patrimoine traditionnel sur le marché immobilier
- Engager une réflexion pour la construction neuve afin de concevoir une maison insérée dans le paysage et l’urbanisme traditionnel

**Le coût financier prévisionnel de cet axe est de 1,73 M€ par an, hors contrats départementaux. Le coût financier supplémentaire entraîné par les nouvelles actions est de 1,63 € par an.**

Les fiches action correspondant à ces objectifs sont les suivantes :

METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE RÉHABILITATION RESPECTUEUX DU BÂTI, PERMETTANT D’OFFRIR AUX MÉNAGES UN HABITAT MODERNE ET ADAPTÉ À LEURS BESOINS	Poursuivre auprès des propriétaires privés un processus de réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueux du bâti, permettant d’offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leurs besoins
	Soutenir les opérations lancées par les communes ou les EPCI en milieu rural (hors Eurométropole de Strasbourg)
DÉVELOPPER DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES PERMETTANT DE REMOBILISER LE PATRIMOINE TRADITIONNEL SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER	Développer les partenariats pour assurer des solutions résidentielles aux ménages occupant le patrimoine traditionnel
ENGAGER UNE RÉFLEXION POUR LA CONSTRUCTION NEUVE AFIN DE CONCEVOIR UNE MAISON INSÉRÉE DANS LE PAYSAGE ET L’URBANISME TRADITIONNEL	Définir les grandes caractéristiques, les grands traits de la maison alsacienne du XXIème siècle, partager « une définition commune » et communiquer auprès du public
	Engager une démarche opérationnelle d’expérimentation pour concevoir une maison insérée dans le paysage et l’urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux,

### 3.4.2 Actions nouvelles développées dans le cadre de l’axe n°4

Dans le cadre de cet axe stratégique « Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle pour préserver et innover », **2 nouvelles actions** sont proposées à la validation du Conseil Départemental.

- **Soutenir la réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueuse du bâti (fiche 4.1.1)**

Il convient de mettre en place des moyens pour conserver le patrimoine immobilier qui confère au territoire bas-rhinois une grande attractivité touristique.

Le Département avait déjà engagé par le passé un dispositif de valorisation du patrimoine bâti d’avant 1900. La plus-value du dispositif résidait dans la pédagogie apportée aux propriétaires par les architectes conseils du Parc Naturel des Vosges du Nord (SYCOPARC) et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) et dans le relais effectué par les 78 communes et 12 communautés de communes.

Néanmoins, ce dispositif s’est révélé au final peu concluant : peu de dossiers ont été engagés du fait de la faiblesse du montant des aides et de leur soumission à un plafond de ressource.

La réhabilitation du bâti ancien relève pourtant d’un enjeu fort à deux niveaux :

- Préserver les caractéristiques patrimoniales des bâtiments

- Améliorer la performance énergétique de ces logements dont la réhabilitation peut se révéler plus difficile en raison du surcoût lié à la mise en œuvre de matériaux plus naturels (respirant) et des mises en œuvre plus lourdes (isolation par l'intérieur notamment).

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de mettre en place un dispositif d'aide départementale pour soutenir les travaux engagés sur les immeubles d'avant 1948 selon un périmètre défini par Département avec les communes ou les intercommunalités partenaires engagés par un propriétaire privé ou un bailleur social. Cette aide serait conditionnée à l'accompagnement du propriétaire par un architecte conseil (SYCOPARC, CAUE ou Département) pour s'assurer du respect des procédés et des matériaux.

L'aide serait également soumise à l'existence d'un partenariat avec une commune ou une intercommunalité. Ce partenariat ferait l'objet d'une convention prévoyant les modalités de collaboration. Il est proposé au Conseil Départemental de donner une délégation à la Commission Permanente pour valider les termes des projets de convention de partenariat pour la réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueuse du bâti à conclure entre les collectivités et le Département.

Il est proposé au Conseil Départemental de fixer le montant de l'aide selon 2 niveaux :

- Dans le cadre de **travaux de valorisation architecturale du patrimoine bâti pour l'habitat**, il est proposé de subventionner à hauteur de 10% du montant des travaux hors taxe dans la limite de 5 000 € ;
- Dans le cadre de **travaux de valorisation patrimoniale de l'habitat incluant des travaux d'amélioration thermique respectueux**, il est proposé de subventionner, à hauteur de 10% du montant des travaux hors taxe dans la limite de 10 000 €.

Une enveloppe annuelle fermée est estimée à **1,5 M €**.

- **Soutien les opérations de logements aidés lancées en milieu rural par les communes ou EPCI (fiche 4.1.2)**

La sauvegarde et la valeur de l'habitat patrimonial est souvent une initiative des communes ou des intercommunalités dès lors qu'aucun opérateur ne se fait connaître. C'est pourquoi le Département intervient déjà pour la création de logements sociaux dans le patrimoine communal (écoles, presbytères, etc.).

Il est proposé au Conseil Départemental de maintenir cette aide communale, plus communément appelée « PALULOS communale ». Celle-ci permet le financement des études à hauteur de 80 % du coût et est plafonnée à 6 400 €, ainsi que le financement des travaux à hauteur du taux modulé si celui-ci est supérieur à 35% ou à hauteur de 35 % du montant hors taxe de l'opération dans la limite de 10 000 € par logement.

Afin de permettre le développement de petites opérations sur les territoires plus détendus, en privilégiant la valorisation des bâtis existants, il est proposé au Conseil Départemental de mettre en place une aide pour la création de logements sociaux de type PLAI ou PLUS par les communes ou leurs intercommunalités, en acquisition-amélioration ou en construction neuve, et pour des opérations de 5 logements maximum.

La commune ou l'intercommunalité devra au préalable avoir consulté les bailleurs sociaux pour examiner avec eux leur souhait de porter l'opération. L'aide ne sera attribuée qu'en l'absence de positionnement d'un bailleur.

Il est proposé que le montant de l'aide soit fixé au même niveau que l'aide pour la PALULOS communale.

Les moyens à engager sont estimés à 230 000 € par an.

### 3.4 Axe stratégique n°4 : Soutenir l'attractivité des centres pour encourager l'innovation

#### 3.4.1 Définition de l'axe n°4

Renouer avec l'attractivité résidentielle des villes-centres par rapport à leur bassin de vie est une nécessité car le développement équilibré du territoire passe par des centralités fortes.

Ainsi la métropole doit continuer de jouer un rôle fort de locomotive au niveau régional, national et international et les petites et moyennes villes doivent bénéficier d'une attractivité locale au niveau des équipements, des services et des mobilités. Il s'agit pour le Département et les acteurs locaux d'impulser une démarche volontariste et organisée de développement des territoires à travers les centralités.

Ce maillage équilibré doit être conforté par des centres-villes dynamiques. Ainsi, l'accompagnement à la requalification des centres anciens, tel qu'il a été initié à Sarre-Union, Schirmeck et Sélestat doit être poursuivi, voire renforcé. Le Département doit également engager d'autres collectivités dans la démarche.

Par ailleurs, l'innovation technologique et le vivre-ensemble doivent être intégrés d'emblée dans les projets. Il s'agit de diffuser le modèle de Smart City sur les territoires extra-métropolitains.

Enfin, les projets ne pourront se faire qu'à la condition d'avoir la maîtrise foncière et un foncier abordable. Le Département s'attachera donc à élargir la palette des outils fonciers.

Cet axe se définit autour de 4 objectifs :

- Impulser une démarche globale de développement des territoires à travers les villes moyennes et les bourgs-centres
- Accompagner la requalification des centres anciens pour conforter les dynamiques locales
- Appuyer l'attractivité résidentielle par l'innovation technologique et le vivre-ensemble
- Elargir les outils de la stratégie foncière

**Le coût financier prévisionnel de cet axe est de 4,3 M€ par an, hors contrats départementaux. Le coût financier supplémentaire entraîné par les nouvelles actions est de 1,57 M€ par an, dont 1 M€ à impacter uniquement sur 2019.**

Les fiches action correspondant à ces objectifs sont les suivantes :

OBJECTIFS	ACTIONS
IMPULSER UNE DÉMARCHE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES À TRAVERS LES VILLES MOYENNES ET LES BOURGS-CENTRES	Accompagner la vitalité et l'attractivité des centralités pour répondre aux défis socio-économiques des territoires de demain (chef de projet « centralité »)
	Soutenir les opérations mixtes d'habitat de qualité en extension urbaine et sur les territoires attractifs (Quartier + 67 Smart)
ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS POUR CONFORTER LES DYNAMIQUES LOCALES	Privilégier les dispositifs favorisant le renouvellement urbain pour lutter contre la vacance et l'habitat dégradé (OPAH RU et PIG renforcé)
	Créer une structure permettant de transformer les bâtis anciens vacants en vue de les revendre à des particuliers (VEFR)

<p>APPUYER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE PAR L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE ET LE VIVRE-ENSEMBLE</p>	<p>A partir des expériences connues, co-construire une définition partagée de la Smart City pour les villes moyennes et les bourgs-centres et prioriser les actions</p>
<p>ÉLARGIR LES OUTILS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE</p>	<p>Organiser la production foncière par la constitution de réserves, en privilégiant les friches et les dents creuses Permettre l'équilibre des opérations en amont en privilégiant le portage commun (déficit foncier partagé avec les collectivités et les maîtres d'ouvrage)</p>

#### *3.4.2 Actions nouvelles développées dans le cadre de l'axe n°4*

Dans le cadre de cet axe stratégique « Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation », **4 nouvelles actions** sont proposées à la validation du Conseil Départemental



- **Soutenir les centralités par le recrutement de chefs de projet (fiche 1.1.1)**

Depuis 2014, le Département a soutenu plusieurs projets de redynamisation portés par des villes moyennes ou des centre-bourgs (centre-bourg de Schirmeck – Barembach – La Broque - Rothau, Sarre-Union, Sélestat).

Systématiquement, l'accent a été mis sur la résolution des problématiques liées à l'habitat, notamment la résorption d'habitat dégradé et la remise sur le marché des logements vacants. Malgré des retombées favorables sur la réhabilitation du parc privé, force est de constater que les actions menées ont souvent été insuffisantes par manque de pilotage pour résoudre les autres problématiques impulsant l'attractivité.

Le manque d'une ingénierie dédiée auprès des collectivités est un frein : les centralités, et plus particulièrement les bourgs-centres, sont souvent en manque de ressources humaines pour dynamiser la chaîne de l'ingénierie publique, pour assurer une programmation cohérente et un suivi des opérations (animation de centre-ville, opération de renouvellement urbain, développement économique et social).

Aussi, afin d'accompagner les collectivités (communes ou intercommunalité) à définir et à mettre en œuvre de projets urbains de centralité dans toutes leurs dimensions, il est proposé à la Commission Plénière de valider le recrutement par le Département de chefs de projets « centralité ». Ces chefs de projet seraient mis à la disposition des centralités volontaires, sous réserve que celles-ci cofinancent une partie du poste.

Le nombre de chefs de projet, recruté sur la période 2018-2021, serait au maximum de 9 pour permettre jusqu'à 18 collectivités d'être accompagnées à raison de 0,5 ETP par projet. Ces postes seraient financés jusqu'à hauteur de 50% par le Département, portant ainsi le coût à un maximum de 280 000 € par an. La possibilité de mobiliser pour ces postes des enveloppes réservées de l'Agence Nationale de l'Habitat dans le cadre de la mise en œuvre des projets « Cœur de Ville » lancés par l'Etat serait étudiée.

Le Département s'assurerait que les chefs de projet permettent un accompagnement pour résoudre les dysfonctionnements identifiés sur le marché local de l'habitat, la vacance des commerces, la dégradation des bâtis, mais aussi les transports, la mobilité ou encore le développement des usages des outils numériques.

Enfin, les coûts liés aux investissements autres que l'habitat et à prévoir pour amplifier l'attractivité résidentielle (équipements publics notamment) pourrait être financés par le fonds de développement et d'attractivité des contrats départementaux.

- **Développer des Quartier+67 Smart (fiche 1.1.2)**

Le dispositif Quartier+67, lancé en 2012 sous la forme d'un appel à projets a permis de labelliser 7 projets (Oberhoffen sur Moder, Brumath, Schweighouse-sur-Moder, Haguenau, Sultz-sous-Forêts, Duppigheim et Woerth). 10 projets restent en attente.

Le dispositif a permis la création d'opérations neuves sur le modèle d'un éco-quartier sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg, avec des critères qualitatifs importants et un volontarisme certains des élus. La plupart de ces opérations représentent pour leur territoire et leur bassin de vie un enjeu d'attractivité et pour le Département, un enjeu de développement territorial équilibré.

Le dispositif a également permis de proposer aux opérateurs des prix encadrés pour l'achat du foncier alors même que ces prix sont parfois très élevés en dehors de l'Eurométropole. Il a ainsi largement contribué à l'atteinte des objectifs fixés par la délégation de compétence des aides à la pierre sur le parc HLM.

Le manque de mobilisation des opérateurs du GIE Viabitat dans des petits villages ou sur des secteurs très détendus a cependant été un frein notable. De plus, l'énergie déployée

sur ces petites opérations de moins de 10 logements par rapport aux retombées attendues en termes de production de logements sociaux n'est pas satisfaisante.

Fort de ce constat, il est proposé à la Commission Plénière du Conseil Départemental de maintenir l'esprit général du dispositif (critères quantitatifs de production de logements aidés : 50 % dont 30 % en locatif aidé) tout en révisant le cahier des charges. Celui-ci devra intégrer :

- La réservation du dispositif aux opérations favorisant l'attractivité du territoire ;
- Des critères de mise en œuvre opérationnelle en lien avec la nouvelle stratégie habitat : le cahier des charges mettraient en avant des objectifs plus innovants tels que le lien à la Smart City, les nouveaux modes d'habiter, la maison alsacienne du XXI<sup>ème</sup> siècle et la performance énergétique, etc ;

Le projet de cahier des charges sera présenté à l'Assemblée lors d'une séance ultérieure courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2018. Il est proposé à la Commission Plénière du Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour valider le cahier des charges du dispositif Quartier+67.

Par ailleurs, il est proposé de revoir le dispositif financier :

- Maintien de l'aide aux études : une aide maximale du Département de 80 K€ correspondant à 50% du coût des études pourra être versée ;
- Les investissements innovants répondant aux critères de cahier des charges de l'opération pourront être pris en charge par le Département dans le cadre du fonds d'attractivité des contrats départementaux sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité au fonds d'attractivité ;
- Pour favoriser un effet levier sur le développement de l'accession en zone C, le Département pourrait également, sur le périmètre des projets retenus et si l'opportunité est prouvée, mettre en place une aide directe aux primo-accédants pour le Prêt Social de Location Accession (PSLA). Une subvention serait ainsi versée aux primo-accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du PSLA à hauteur de 3 000 € par logement pour un ménage comprenant 3 personnes ou moins, et de 4 000€ par logement pour un ménage de 4 personnes et plus.

Enfin, en vue de retenir de potentiels candidats, il est proposé de lancer un appel à manifestation d'intérêt permettant de retenir au maximum 10 collectivités candidates pour la période 2018-2021, hors territoire de l'Eurométropole.

Le coût de ce dispositif est estimé à 400 000 € sur la période 2018-2021 pour le financement des études.

- ***Préfigurer une structure pour transformer les bâtis anciens vacants des centres villes en vue de les revendre à des particuliers (fiche 1.2.2)***

La vacance des logements de certains bourg-centre ou ville moyenne devient préoccupante. Pour rendre ces centres attractifs, il faut pouvoir proposer aux ménages des logements qui leur donnent envie de les habiter et conçus selon les normes d'habitabilité actuelles. Cela nécessite de pouvoir mobiliser des compétences techniques et des moyens que le particulier ne possède pas.

Par ailleurs, sur ces territoires, souvent plus détendus, le désintérêt des opérateurs immobiliers et bailleurs sociaux freine les projets de requalification de l'existant.

Afin de lever les freins qui empêchent les particuliers de s'intéresser à la réhabilitation d'un bien en centre-ville, il est proposé au Conseil Départemental d'engager la préfiguration d'une structure, à créer ou à spécialiser, capable de transformer les bâtis anciens vacants de manière à les rendre habitables selon les souhaits des futurs acquéreurs, puis de les commercialiser. Le capital de départ de cette structure pourrait être apporté par le Département et est estimé à **1 M€**. Les collectivités intéressées pourraient également contribuer.

Les modalités précises de création de cette nouvelle structure seront proposées à l'Assemblée courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2018.

- **Développer une stratégie foncière avec l'EPFA et inciter les communes à mettre à disposition leur foncier pour développer du logement social (fiche 1.4.1 et 1.4.2)**

Un territoire attractif est un territoire sur lequel l'offre d'habitat est diversifiée, permettant à tous les ménages d'accéder à un logement autonome, notamment les jeunes et les jeunes couples. Or, le prix du foncier est souvent un frein au développement du logement social (difficultés à équilibrer les opérations).

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental d'appuyer la stratégie habitat du Département sur la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) qui est un outil opérationnel foncier au service de toutes les collectivités locales membres. Le travail engagé par l'EPFA et le GIE Viabitat pour identifier les fonciers intéressants afin d'engager les négociations pourraient être poursuivis.

La priorité serait ensuite donnée aux acquisitions des parcelles sur les friches et les dents creuses et aux objets fonciers répondant aux attentes définies par les Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA). Il appartiendrait à l'EPFA d'accompagner au mieux les collectivités locales grâce au développement de l'aide à la résorption des friches économiques et un appui au recyclage du foncier bâti des centres villes.

Les biens sous maîtrise foncière des communes échapperaient malheureusement à cette possibilité de minoration. Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de valider la mise en place d'un dispositif visant à inciter les communes à mettre à disposition du foncier pour réaliser des opérations de logements aidés hors opération à maîtrise d'ouvrage publique. Ce dispositif accompagnerait la commune à consentir une vente à un bailleur HLM pour la production d'opérations mixtes avec un minimum de 20% de logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et le restant en logement en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) à un prix inférieur à celui fixé par les Domaines.

La subvention départementale serait calculée sur la base de la différence entre le prix de vente et le prix défini par France Domaine à hauteur de 30% de la différence en cas de vente du bien ou de la parcelle et de 20% en cas de signature d'un bail emphytéotique. La subvention départementale serait plafonnée à 10 000 € par logement.

Au vu du partenariat développé avec l'EPFA, il est proposé de limiter l'application de ce dispositif aux parcelles ou aux biens acquis avant le 26 mars 2018 et aux communes membres de l'EPFA.

Une enveloppe fermée est estimée à 120 000 € par an.

#### **4 LA STRATÉGIE HABITAT : UNE GOUVERNANCE TERRITORIALISÉE, UN PARTENARIAT CONSOLIDÉ ET UNE INFORMATION DIFFUSE**

La nouvelle politique de l'habitat doit également guider le maillage du territoire en appuyant l'attractivité résidentielle et en renforçant les centralités. Il s'agit d'assurer une cohérence d'intervention autant sur le cadre bâti qu'auprès des habitants, notamment les plus fragiles (défavorisés, seniors, personnes en situation de handicap, jeunes) et de faire de l'habitat un levier d'aménagement du territoire bas-rhinois (impact sur le développement économique, l'attractivité des territoires et les flux de populations).

C'est dans ce sens qu'il est proposé que le Département co-construise sa politique de l'habitat avec les territoires et place les territoires et les opérateurs au cœur du débat. Afin de permettre cette co-construction, il est proposé au Conseil Départemental de décider

de mettre en place un Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité à l'échelle de chaque intercommunalité volontaire, de consolider les partenariats existants avec les bailleurs sociaux et de continuer à soutenir la diffusion de l'information auprès des bas-rhinois.

#### **4.1 La mise en place d'une instance d'animation et de programmation territorialisée : le Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité (fiche 5.1)**

Si le précédent PDH avait posé des orientations générales déclinées à l'échelle des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) pour garantir une réponse spécifique aux enjeux locaux, le PDH 2018-2023, ainsi que la stratégie habitat qui en découle, proposeraient une déclinaison des priorités plus spécifiquement à l'échelle des intercommunalités volontaires.

Ainsi, il est proposé au Conseil Départemental de mettre en place les Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité (CLHA). Ils mobiliseraient les collectivités volontaires (communes, intercommunalités), les partenaires dans le domaine du logement, les partenaires locaux (partenaires socio-économiques par exemple) et les habitants en articulation avec les contrats départementaux et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Leur vocation est de :

- Construire une vision partagée des besoins du territoire et des réponses à mettre en œuvre en réunissant autour d'un même débat tous les acteurs du territoire ;
- Inscrire la politique de l'habitat dans une dynamique locale de développement en lien avec le triptyque « emploi, services, mobilités » ;
- Concerter les habitants en proposant de les intégrer pleinement dans la construction des projets, grâce à une concertation citoyenne qui pourrait revêtir différentes formes : ateliers urbains, enquête publique, animations, etc... ;
- Accompagner la mise en œuvre des projets en fédérant les outils
- Débloquer les freins ;
- Articuler l'aide à la pierre (HLM et ANAH) et l'accompagnement des publics pour aider les territoires à mieux appréhender les problématiques du logement social, en lien avec nos opérateurs, c'est-à-dire répondre aux besoins mais aussi être présents en cas de difficulté de parcours.

Pour les collectivités dotées d'un PLH, les CLHA s'articuleraient avec les instances locales. Par ailleurs, ils seront alimentés par les conseils de solidarité et de développement social, outils partenariaux d'aides individuelles financières et d'observation sociale sur la connaissance de la demande sociale sur le territoire (périmètre EPCI).

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans la mesure où la collectivité est déjà fortement impliquée sur les politiques de l'habitat et sur leur articulation avec les autres composantes et est par ailleurs délégataire de compétence des aides à la pierre sur le parc HLM et sur le parc privé, des instances spécifiques de pilotage seront mises en place. Elles consisteront en un comité de pilotage réunissant les Vice-Présidents en charge de l'Habitat du Département et de l'Eurométropole, ainsi que le Vice-Président en charge du territoire d'Action de l'Eurométropole du Département.

En 2018, un CLHA pourrait être lancé au premier semestre 2018 sur chaque territoire d'action, puis 3 autres fin 2018.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide :*

*Pour le Plan Départemental de l'Habitat :*

- de prendre acte du bilan diagnostic du plan départemental de l'habitat (PDH) 2010-2015 et de valider les enjeux et les orientations du PDH pour 2018-2023 permettant de déterminer le cadre de référence de la stratégie habitat dans le Bas-Rhin (ces documents sont annexés au rapport);
- de donner délégation au Président pour signer le PDH avec le Préfet ;

*Pour la Stratégie Habitat :*

- de décider d'orienter et de construire la nouvelle stratégie habitat autour des 4 axes stratégiques suivants :
  - Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation ;
  - Construire la Maison Alsacienne du XXIème siècle pour préserver et innover ;
  - Encourager les économies d'énergie pour un habitat plus performant ;
  - Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter;
- d'approuver le plan d'actions opérationnel déterminant les outils de la stratégie habitat et annexé au présent rapport;
- de décider de créer ou de réviser les dispositifs selon les modalités suivantes:

#### *1/ Soutien aux Centralités*

*\* de valider le soutien aux centralités situées sur le territoire bas-rhinois en-dehors de l'Eurométropole à travers le recrutement par le Département de 9 chefs de projets sur la période 2018-2021 avec le concours financier des communes et/ou des intercommunalités. La prise en charge financière du Département n'excédera pas 50% du coût du poste et est estimée à 250 000 €;*

#### *2/ Quartier+67 Smart*

*\* d'approuver la révision du dispositif Quartier+67 par la mise en place d'un nouveau cahier des charges visant plus spécifiquement les territoires attractifs hors Eurométropole de Strasbourg et intégrant les 4 objectifs stratégiques fixés ci-dessus ;*

*\* de donner délégation à la Commission Permanente pour valider le contenu du cahier des charges ;*

*\* de décider le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt visant à retenir pour la période 2018-2021 jusqu'à 10 projets ;*

*\* d'approuver le soutien financier du Département pour la prise en charge de 50% du coût des études dans la limite de 40 000 € par projet,*

*\* de décider la mise en place, sur le périmètre des Quartier+67 labellisés, en zone C, d'une aide directe aux primo-accédants bénéficiant d'un Prêt Social de Location Accession (PSLA) à hauteur de 3 000 € par logement pour un ménage comprenant 3 personnes ou moins, et de 4 000€ par logement pour un ménage de 4 personnes et plus dès lors que cela est prévu dans la convention de mise en œuvre Quartier+67 Smart ;*

#### *3/ Stratégie foncière – soutien aux communes*

*\* d'approuver, dans le cadre des outils de la stratégie foncière, la mise en place d'un dispositif visant à inciter les communes ou les intercommunalités situées hors Eurométropole de Strasbourg à mettre à disposition du foncier pour réaliser des opérations mixtes de logements aidé avec un minimum de 20% de logement PLAI (Prêt*

*Locatif Aidé d'Intégration) et le reste en logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) hors opération à maîtrise d'ouvrage publique;*

*\* de fixer la subvention départementale sur la base de la différence entre le prix de vente consenti par la commune et le prix défini par France Domaine à hauteur de 30% de la différence en cas de vente du bien ou de la parcelle et de 20% en cas de signature d'un bail emphytéotique et de plafonner la subvention départementale à 10 000 € par logement;*

#### *4/ Réhabilitation énergétique du parc HLM*

*\* de décider la mise en place d'un dispositif de réhabilitation énergétique des logements du parc HLM dont l'étiquette énergétique est supérieure à 200 kWh/m<sup>2</sup>/an et situés sur le territoire départemental en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg,*

*\* de fixer le montant de l'aide départementale entre 1 900 et 2 900 € selon l'âge de l'immeuble (avant ou après 1948), la classe énergétique initiale et le gain énergétique à atteindre selon les modalités décrites sur la fiche 2.2.2.;*

*\* d'approuver les termes de la convention sur la réhabilitation énergétique des logements du parc HLM à intervenir entre l'AREAL, la Caisse des Dépôts et le Département pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 et d'autoriser le Président à signer cette convention;*

#### *5/ Réhabilitation du parc privé*

*\* de confirmer les aides à la rénovation énergétique des logements du parc privé, en complément des aides de l'ANAH :*

*° pour les propriétaires occupants à hauteur de 15% du montant des travaux HT subventionnables par l'ANAH en cas de sortie d'insalubrité et 5% en cas de rénovation énergétique et de partenariat avec une collectivité ;*

*° pour les propriétaires bailleurs à hauteur de 5% du montant des travaux HT subventionnables par l'ANAH en cas de conventionnement social ou très social et de partenariat avec une collectivité (7,5% sur l'Opah de Sélestat);*

*\* de décider de mettre en place un dispositif d'aides à la rénovation énergétique des lots d'habitation principale détenus par les propriétaires bailleurs en copropriété pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique effectués en partie commune, sous réserve qu'ils acceptent de conventionner leur logement avec l'ANAH, à hauteur de 2 000 € forfaitaire par logement et sous réserve que la copropriété ne relève pas du dispositif "copropriété fragile"; l'aide sera versé aux propriétaires bailleurs via le syndicat des copropriétaires ;*

*\* d'approuver le renouvellement du dispositif « Warm Front 67 », fond de soutien à la rénovation énergétique pour la période du 1er janvier 2018 au 30 avril 2020 avec une enveloppe financière dédiée de 50 000 € par an ;*

*\* d'approuver les termes du projet de convention, joint en annexe et définissant les modalités du partenariat pour la mise en œuvre du Warm Front du 1er janvier 2018 au 30 avril 2020, à conclure entre le Département du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Haguenau et Procivis Alsace et autorise son président à signer cette convention ;*

#### *6/ Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie*

*\* d'approuver le renouvellement des actions menées au titre du Service Local d'Intervention et de Maîtrise de l'Energie, avec la professionnalisation d'agents en vue d'assurer une continuité de service aux usagers, pour la période du 1er janvier 2018 au 30 avril 2020 ;*

- \* de décider le recrutement de 3 postes de chargés de visite pour la mise en œuvre du service ;
- \* d'approuver la sollicitation du Comité de Liaison pour les Energies Renouvelables en vue de solliciter des financements ;
- \* de donner délégation à la Commission Permanente pour valider les termes de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du Service Local pour la Maîtrise de l'Énergie à intervenir entre le Comité de Liaison pour les Energies Renouvelables et le Département;

#### 7/ Soutien à la création de logements aidés

- \* d'approuver le maintien d'une aide départementale aux bailleurs sociaux qui crée du logement social en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), en construction neuve et en acquisition amélioration, sur le territoire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg, à hauteur de 2 000 € par logement ;
- \* d'approuver le maintien d'une aide départementale pour favoriser les logements sociaux adaptées à la perte d'autonomie et au handicap, équivalente à 75% du montant des travaux TTC plafonné à 4 000 € pour les logements PLUS et de décider de porter à 10 000 € ce plafond pour les logements PLAI sur le territoire départemental en-dehors de l'Eurométropole de Strasbourg et de donner délégation à la Commission Permanente pour valider la liste des travaux "autonomie" éligibles à cette subvention;

#### 8/ Plateforme d'intermédiation locative

- \* de décider de la préfiguration d'une plateforme d'intermédiation locative;

#### 9/ Résidence seniors

- \* d'approuver un nouveau modèle de résidences seniors labellisés plaçant l'accompagnement humain au cœur des projets (ceci se traduisant à travers un projet de vie pour les résidents) et visant à intégrer la résidence dans un réseau d'acteurs, à assurer un suivi au niveau de la perte d'autonomie et à produire du logement adapté aux seniors et accessible financièrement ;
- \* de donner délégation à la Commission Permanente pour valider le cahier des charges des résidences seniors, dont le respect constituera le critère d'éligibilité au Fonds d'Attractivité des contrats départementaux;

#### 10/ Logement inclusif pour les jeunes

- \* de décider un accroissement des moyens pour l'accompagnement du public jeunes dans sa diversité
- \* de décider le lancement d'une étude confiée à l'ADEUS pour quantifier et qualifier le public jeune;

#### 11/ Réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueuse du bâti

- \* de décider de mettre en place un dispositif d'aide départementale pour soutenir les travaux de réhabilitation engagés sur les immeubles d'avant 1948 engagés par un propriétaire privé ou un bailleur social et sur le périmètre des communes ou des intercommunalités partenaires pour la mise en œuvre du dispositif ;
- \* de fixer le montant de l'aide pour la valorisation architecturale du patrimoine bâti pour l'habitat à hauteur à 10% du montant des travaux hors taxe dans la limite de 5 000 € pour les travaux suivants :
  - o le crépi (liant à base minérale respirant) ;
  - o la peinture (colombage, finition) ;

- o la couverture ou la réfection de la toiture en tuile Bieberschwantz ;*
- o le remplacement des ouvrants (Fenêtres, Portes, Volets...) d'aspect similaire à l'existant ;*
- o la restauration d'éléments en pierres de taille, escalier, encadrement ;*
- o les structures en pan de bois avec remplissage (torchis, moellons de pierres), maçonnerie en pierre (grès, calcaire, terre cuite...).*
- \* de décider de fixer le montant de l'aide pour les travaux de valorisation patrimoniale de l'habitat incluant des travaux d'amélioration thermique respectueux du bâti à 10% du montant des travaux hors taxe dans la limite de 10 000 € pour les travaux suivants :*
  - o Les travaux figurant dans la liste ci-dessus ;*
  - o Les travaux d'isolation visant les objectifs de la RT élément par élément du bâti existant (arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants) réalisés avec des matériaux biosourcés et naturels permettant la migration d'humidité et de vapeur d'eau dans la paroi de façon à éviter l'apparition de pathologies (avec pose de frein vapeur adapté) : isolation des parois verticales, des rampants et des planchers bas ;*
  - o L'installation d'une VMC ;*
  - o Le diagnostic thermique.*
- \* de décider de donner une délégation à la Commission Permanente pour valider les termes des projets de convention de partenariat pour la réhabilitation de la Maison Alsacienne respectueuse du bâti à conclure entre les collectivités et le Département*

#### *12/ Soutien les opérations de logements aidés lancés en milieu rural par les communes ou EPCI*

- \* de décider de mettre en place un dispositif d'aide départementale visant à favoriser la sauvegarde et la valeur de l'habitat patrimonial par les communes et les intercommunalités par la création de logements aidés de type PALULOS communale, PLAI ou PLUS ;*
- \* de décider de fixer le montant de l'aide départementale pour les études à hauteur de 80 % du coût des plafonnée à 6 400 €, et pour le financement des travaux à hauteur du taux modulé si celui-ci est supérieur à 35%, ou à hauteur de 35 % du montant hors taxe dans le cas contraire, appliqué au coût de l'opération dans la limite de 10 000 € par logement ;*

*- de décider de valider la gouvernance suivante :*

#### *1/ Mise en place de Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité*

- \* de décider la mise en place d'un Conseil Local de l'habitat et de l'attractivité (CLHA) à l'échelle de chaque intercommunalité volontaire en dehors du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg avec pour objectif de co-construire la vision territoriale, de déterminer et mettre en place les actions d'accompagnement des projets en cohérence avec la politique départementale de l'habitat et le triptyque emploi, services, mobilités;*
- \* de décider de mettre en place un comité de pilotage (COPIL) politique par territoire de CLAH*
- \* de décider que chaque comité de pilotage sera présidé par un élu départemental désigné parmi les binômes du territoire ;*
- \* de décider que l'élu désigner pour piloter le comité de pilotage présiderait également le CLHA ;*



## *2/ Conventionnement avec les bailleurs sociaux*

- \* de décider de valider les termes des conventions de partenariat, jointes en annexe, l'une pour les bailleurs intervenant exclusivement sur le territoire de l'Eurométropole et l'autre pour les bailleurs intervenant sur l'ensemble du Bas-Rhin, et à conclure avec chaque bailleur social intervenant sur le Département du Bas-Rhin*
- \* de donner délégation à la Commission Permanente pour valider les conventions définitives.*

## *3/ Diffusion de l'information*

- \* de décider de poursuivre les actions de communications auprès des bas-rhinois*
- \* de décider d'assurer une présence sur les salons de l'habitat selon une priorisation des événements réalisée par les Commissions Territoriales ;*
- \* de décider de poursuivre le déploiement du Point Info Habitat à Sarre-Union et d'étudier les éventuelles opportunités sur d'autres territoires ;*
- \* de décider de valider la possibilité de recourir à la concertation des acteurs locaux et des habitants pour des projets complexes à mener.*

## *4/ Observation*

- \* de décider de valider un processus d'observation confiée à l'ADEUS et dont il conviendra d'orienter les indicateurs en fonction des 4 axes stratégiques validés.*

Strasbourg, le 14/03/18

Le Président,



Frédéric BIERRY