

132 Aide à la pierre

**Territorialisation de la politique départementale
de l'habitat dans le cadre de la mise en oeuvre des
orientations de la démarche "Territoires 2030"**

Rapport n° CG/2011/88

Résumé :

Dans le cadre des orientations retenues par la démarche 'Territoires 2030' et dans la logique du plan départemental de l'habitat (PDH) adopté en octobre 2009, le présent rapport vise à proposer les principes d'une mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat répondant davantage encore aux spécificités des marchés locaux de l'habitat de chacun des territoires de schéma de cohérence territoriale. A cette fin, trois territoires 'tests' sont proposés pour affiner les conditions de territorialisation de la politique départementale de l'habitat.

Afin d'accompagner cette démarche et intégrer l'évolution du contexte national, il est également proposé de premières évolutions des dispositifs départementaux et des actualisations de certains outils, comme l'aide départementale à l'habitat traditionnel bas-rhinois.

Le présent rapport arrête enfin le contenu et les modalités de lancement de plusieurs appels à projet : l'appel à projet pour le développement d'un habitat intergénérationnel, l'appel à projet pour la réalisation de résidences sénior ou encore l'appel à projet 'Quartier plus 67' pour 2012.

Pôle « chef de file » :

Pôle aménagement du territoire – Direction de l'habitat

I) Principes de territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Suite aux rencontres locales de l'habitat qui se sont déroulées de mai à juin 2011 et en application des orientations proposées par la démarche « Territoires 2030 », il vous est proposé de fixer les principes d'évolution de la politique départementale de l'habitat afin de :

- mieux articuler les besoins locaux à l'échelle des SCoTs (schémas de cohérence territoriale) et les outils de la politique départementale de l'habitat,
- rechercher le maximum d'effet levier de l'intervention départementale en intégrant les opportunités locales et nationales ainsi que les possibilités des opérateurs,
- maîtriser les dépenses départementales dans un contexte de resserrement financier des interventions des autres opérateurs publics dans le domaine de l'habitat.

Il s'agit d'arrêter le principe de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat. Après échanges et concertation avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que les syndicats mixtes de schéma de cohérence territoriale, il vous sera proposé, en application de ces principes, des évolutions des outils opérationnels du Département dans le champ de l'habitat, lors de la réunion du Conseil Général en mars 2012.

1.1 Les principaux enseignements de près de deux années de mise en œuvre du PDH

Les rencontres locales de l'habitat à l'échelle des SCoTs ont permis de faire remonter des questionnements locaux ou des freins à la mise en œuvre du PDH :

- Des objectifs de production de logements sociaux non atteints sur certains secteurs géographiques où les opérateurs HLM refusent d'intervenir
- Des zones d'aménagement conformes au SCoT mais pour lesquelles les communes ne trouvent pas d'opérateur HLM
- L'augmentation de la vacance dans le parc privé et le parc public
- Le désintérêt massif pour la réhabilitation du bâti existant malgré une préoccupation forte de préservation du foncier, notamment agricole
- La nécessité de mieux positionner les opérateurs HLM sur leur marché en facilitant l'orientation d'une demande qui ne s'exprime pas (ou peu) vers les bailleurs HLM hors CUS
- Un axe à amplifier sur la lutte contre la précarité énergétique
- La recherche de solutions innovantes en termes de montage immobilier.

Ces rencontres ont permis de montrer aussi l'adhésion des communes au principe d'une priorisation territoriale des interventions et donc de retrait des interventions sur les segments non prioritaires. Il est donc proposé d'engager une nouvelle étape dans la politique départementale en abandonnant progressivement le principe d'homogénéité de la politique de l'habitat et en retenant des priorités territoriales négociées avec les territoires, à l'échelle des SCoTs.

1.2 Les principes de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Au vu des éléments de diagnostic actualisés, il est aujourd'hui possible d'identifier par SCoT de grandes priorités au titre de la politique départementale de l'habitat. Il s'agit notamment des axes suivants par territoire :

- SCOTAN (Alsace du Nord)

Priorité au **développement du logement locatif aidé dans toutes les communes** avec un volume plus important dans les centres urbains et les centre-bourgs.

Il s'agit d'accompagner les communes et EPCI (établissement publics de coopération intercommunale) de ces territoires pour rendre les opérations d'aménagement public et/ou immobilières plus attractives pour les bailleurs HLM. La mise en œuvre de cette priorité peut s'exercer dans le cadre de la mise en œuvre des trois « Quartier plus 67 » à Wissembourg, Haguenau et Oberhoffen-sur-Moder et la mise en place d'un outil de mobilisation du patrimoine bâti vacant ou dégradé.

- SCoT de la Bande Rhénane Nord

Priorité au :

- **Traitement de l'évolution des lotissements** où l'adaptation du parc aux questions de vieillissement est nécessaire et pour lesquels la question de la densification se pose aujourd'hui de façon forte
- **développement du logement aidé autour de sites prioritaires de développement économique** (Lauterbourg et Roppenheim), sous la forme d'accession sociale à la propriété et de locatif HLM. Une démarche volontariste devra être menée en particulier auprès des organismes du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat.

- **SCoT de Sélestat et sa Région**

Priorité au **développement du logement locatif aidé par :**

- La redéfinition de la **stratégie d'ingénierie d'accompagnement des communes et EPCI pour la réalisation d'opérations d'habitat** sur ce territoire au travers des outils départementaux
- **L'accompagnement de l'expression de la demande HLM** via le portail habitat (cet outil est décrit dans le point 2.3 du présent rapport).

- **SCoT de la Bruche**

Priorité au **développement d'une offre d'habitat répondant aux besoins des jeunes et renforcement de l'attractivité des logements** (notamment dans la Haute Bruche)

- Développer une **offre locative HLM pour les jeunes** dans le cadre de la résidence junior ou de logements pour les jeunes en diffus, en lien avec la mission locale et en cohérence avec l'armature urbaine du territoire
- Amplifier la **réhabilitation du bâti ancien**, notamment dans la vallée de la Bruche (interventions en faveur des propriétaires occupants, en particulier dans le cadre l'accession sociale à la propriété)
- **Renforcer l'attractivité du parc HLM existant** afin de l'adapter aux besoins et capacités des demandeurs actuels (utiliser le portail habitat et le mettre en résonance avec les outils locaux).

- **SCoT du Piémont des Vosges**

Priorité au **développement du logement en diversifiant les produits en fonction des publics cibles**. Il s'agit désormais d'avoir une approche plus qualitative permettant d'assurer **l'émergence de produits correspondants à différents segments de la demande en habitat : jeunes, seniors, accession sociale à la propriété, etc.**

A cet effet, des études habitat pourraient être réalisées dans le cadre des « bilans triennaux » prévus par les documents d'urbanisme afin de sensibiliser les communes concernées et favoriser, le cas échéant, les outils du droit de l'urbanisme dans le domaine de l'habitat (par exemple les emplacements réservés).

- **SCOTERS**

La question de l'habitat est liée sur ce territoire aux politiques publiques menée sur le territoire de la CUS, dont celle du Département.

Dans ce cadre, la priorité est de **mieux cibler les produits d'habitat en fonction du niveau d'équipement de la commune et du public cible**. A cet effet, différents leviers d'intervention sont possibles :

- **Priorités exprimées par le Département au titre de ses interventions sur le territoire de la CUS, formalisées dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise** : logements spécialisés pour les seniors, pour les jeunes, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la création d'une offre de logements autonomes pour les personnes en situation d'handicap
- **Développement de logements locatifs sociaux en vue du rééquilibrage avec la CUS** en lien avec les zones d'emploi et le niveau d'équipement des communes grâce aux « quartier plus 67 » de Brumath et Griesheim sur Souffel
- **Développement de formes d'habitat moins consommatrices de foncier, notamment en accession sociale à la propriété**

- **SCoT de la région de Saverne**

Priorité à la **réhabilitation du bâti existant** :

- Amplification de la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage)

- Réhabilitation du parc privé par des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants

- **Futur SCoT de l'Alsace Bossue**

Priorité à la réhabilitation du bâti existant et lutte contre la vacance de logement

Afin d'atteindre ces objectifs, il vous est proposé une stratégie en deux temps :

- **Pendant l'année 2012 : test sur trois territoires de SCoT des nouvelles modalités d'intervention départementale. Il pourrait être proposé les secteurs du futur SCoT de l'Alsace Bossue, du SCoT de la Région de Saverne et du SCoT de Sélestat et sa région.**
- **A partir du 1^{er} janvier 2013 : généralisation du principe de territorialisation à l'échelle départementale.**

Il est rappelé que ces évolutions devront se faire à budget constant dans le domaine de l'habitat, pour 2012 et 2013, en cohérence avec la maîtrise de notre budget d'investissement confirmée dans nos orientations budgétaires.

Bien évidemment, cette expérimentation sur 3 territoires test n'entrave pas la mise en œuvre de la politique départementale sur le reste du territoire départemental où les outils actuels d'intervention se poursuivent.

1.3 Définition d'outils et de leviers d'actions pour les trois territoires « tests »

Il vous est proposé de retenir le principe de leviers d'actions spécifiques territorialisés selon les orientations suivantes.

La finalisation des outils opérationnels sera arrêtée en mars 2012 après une phase de concertation avec les territoires.

➤ SCoT de Saverne et territoire de l'Alsace bossue

Afin d'atteindre les objectifs définis sur ces deux territoires, les leviers d'actions suivants sont notamment proposés :

- Diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) – test sur quelques communes en 2012, dont la ville de Saverne et mobilisation de notre agent référente territoriale habitat
- Programme local d'amélioration de l'habitat privé 2012 qui sera présenté à la commission permanente du Conseil Général en janvier 2012 : réorientation des crédits pour les propriétaires bailleurs sur ce SCoT et proposition de création d'une intervention sur le conventionnement sans travaux.
- Campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers (salon immobilier à Saverne avec intervention des services civiques).
- Publipostage aux propriétaires de logement vacant à partir des données de la Direction générale des impôts, en lien avec les communes et les établissements de coopération intercommunale.
- Orientation vers ce territoire d'outils de lutte contre le logement vacant : étude sur le repérage des logements vacants avec intervention de la référente

territoriale habitat, mobilisation de l'agence immobilière à vocation sociale « Habitat et Humanisme Gestion Alsace », priorisation de la garantie des risques locatifs, et appel à projets habitat intergénérationnel dont le texte vous est présenté ci-après.

- Déploiement d'un outil d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur la réhabilitation du bâti existant (sur le modèle de l'AMO « accessibilité » mise en oeuvre par le CEP-CICAT) en direction des bailleurs HLM et des communes.

➤ **SCOT de Sélestat**

Pour ce SCOT, il s'agit notamment des leviers suivants :

- Redéfinir la stratégie d'ingénierie d'accompagnement des communes pour la réalisation d'opérations d'habitat au travers des outils départementaux (SDAUH-secteur départemental d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat, EPF 67-établissement public foncier, et Direction de l'Habitat du département)
- Imaginer un outil d'AMO sur la réhabilitation du bâti existant afin de renforcer les PALULOS communales
- Accompagner l'expression de la demande HLM via le portail habitat (cet outil est décrit dans le point 2.3 du présent rapport)
- Mobiliser davantage les bailleurs HLM dans le cadre des nouveaux produits d'habitat (en particulier en direction des séniors)
- Réaliser les 2 résidences sénior prévues (qui seraient donc prioritaires dans le cadre du futur appel à projet relatif aux résidences sénior)
- Moduler les règles de subvention au parc HLM selon les niveaux d'armature urbaine du SCOT
- Conduire à son terme le « Quartier plus 67 » à Villé
- Clarifier la stratégie de développement/réhabilitation/démolition des opérateurs HLM du territoire
- Etablir une étude « clientèle », en lien avec les entreprises locales, sur les besoins en habitat (typologie, statut locatif, etc.)
- Analyser les opportunités inscrites dans les POS (plans d'occupation des sols) ou PLU (plan locaux d'urbanisme).

Ces leviers d'intervention pour les territoires « tests » sont cités à titre d'illustration.

II) Propositions d'actualisation de dispositifs départementaux existants en vue de renforcer la mise en oeuvre des principes de territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Il vous est proposé de retenir le principe d'une adoption des outils opérationnels de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat lors de la réunion du Conseil Général de mars 2012, permettant ainsi de conduire une concertation avec chacun des territoires de SCOT.

Cependant, certains des leviers doivent d'ores et déjà évoluer avec des ajustements techniques. Dans ce cadre, j'ai l'honneur de vous proposer quelques évolutions de nos dispositifs applicables dès janvier 2012.

2.1 Lancement d'un nouveau programme favorisant l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie

Le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés. Le Conseil Général essaie de privilégier le maintien à domicile lorsque cela est possible, réfléchissant à des situations alternatives à l'établissement spécialisé dans les autres cas. Les interventions sont déclinées autour de 5 axes :

1. Développer une offre nouvelle en logements autonomes adaptés au handicap et à la perte d'autonomie,
2. Amplifier le partenariat avec les bailleurs HLM pour réaliser des logements adaptés dans le parc HLM,
3. Mettre en place des outils d'aide à la mutation résidentielle des séniors,
4. Développer une filière économique concernant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap,
5. Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie dans le parc privé.

Pour ce dernier point, le Conseil Général a mis en place le 1^{er} mars 2008 pour 4 ans un programme d'intérêt général (PIG), le PIG Adapt'Logis 67. Ce programme, qui arrive à échéance le 28 février 2012, est mené en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Il apporte des solutions pour l'adaptation des logements dont les conditions architecturales sont souvent défavorables (rarement de plain-pied et salle de bain souvent au 1^{er} étage).

Les demandes d'adaptation sont **diffuses sur tous les territoires bas-rhinois** et concernent aussi bien le milieu rural que le milieu urbain, ce qui montre l'effet démultiplicateur d'un programme d'amélioration de l'habitat. Par ailleurs, le nombre de demandes ne cesse de croître et concerne actuellement environ **1 000 ménages par an**, intéressés soit par un aménagement du logement, soit par une aide technique. Les travaux les plus courants concernent l'aménagement des sanitaires et l'accès au logement.

Le PIG Adapt'Logis 67 fait l'objet d'une mission de suivi-animation confiée à un opérateur (le CEP-CICAT) à l'échelle du département. Celle-ci répond par une approche globale aux difficultés rencontrées par les personnes susceptibles de bénéficier des aides à l'adaptation de leur logement : outre les missions administratives telles que le montage des dossiers de financement, l'opérateur procède à une **mission de diagnostic individualisé pour l'adaptation du logement effectué au domicile des demandeurs** et à une **mission d'assistance technique pour rechercher si besoin les devis** et vérifier l'adéquation entre le cahier des charges et les préconisations techniques, puis l'exécution et la **conformité des travaux**. Cette mission permet de s'assurer que les travaux préconisés sont bien compris par les artisans et que les travaux réalisés répondent aux besoins de la personne en perte d'autonomie.

La mission de suivi-animation a été confiée au CEP-CICAT après appel public à la concurrence. **Le marché public arrive à son terme le 28 février 2012.**

Il vous est proposé de reconduire ce programme traduit par :

- **la mise en place d'un programme d'intérêt général Adapt'Logis 67 pour la période 2012-2016 en lien avec l'ANAH sur le territoire départemental hors Communauté urbaine de Strasbourg**
- **le lancement d'un marché à l'échelle départementale pour lequel le Département assure la maîtrise d'ouvrage pour apporter aux personnes âgées et/ou handicapées une assistance technique et administrative à toutes les étapes de leur projet (coût estimatif : 250 000 € HT).**

2.2 Définition des missions et de la dotation de 2012 du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement)

- Présentation du CAUE

Le socle d'intervention du CAUE bas-rhinois repose sur la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 qui précise dans son article 1^{er} : « l'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. [...]En conséquence, [...] des Conseils d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public [...]».

Dans ce cadre, les CAUE ont trois missions :

- Informer/sensibiliser,
- Conseiller,
- Former.

Par ailleurs, l'article L.121-7 du code de l'urbanisme indique que « les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux CAUE lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme ».

Dans ce cadre, le CAUE 67 intervient dans les trois domaines suivants :

- **conseils aux particuliers.** 1 894 conseils en 2010 concernant à **98 % à de l'habitat** (le reste concernant des entreprises) pour les interventions suivantes :
 - la construction neuve
 - la restructuration-extension de logement
 - la réhabilitationavec visite sur place (1 à 2 heures)
- **conseils aux collectivités (conseil en amont dans le cadre de conventions) représentant environ 60 projets d'équipement public ou d'aménagement** (maison de l'enfance, regroupement scolaire, équipement sportif, salle polyvalente, requalification des espaces publics, etc.)
- **sensibilisation-information** (ex. documents de communication, expositions, etc.)

Pour mener à bien ces actions, l'équipe du CAUE est composée d'une part de 15 salariés (8 architectes-conseils, 1 paysagiste, 1 assistante, 2 secrétaires, 1 documentaliste, 1 chargée de communication et un directeur-adjoint en charge des affaires administratives) et, d'autre part, de 7 architectes conseillers de secteur avec des CDI à temps partiel (1 jour/semaine). **Le CAUE dispose au total de 16 équivalents temps plein.**

- La mise en place d'une taxe d'aménagement fait évoluer les modalités de financement du CAUE

En application des principes arrêtés par le Conseil Général lors de sa réunion du 24 octobre dernier, le Département alloue au CAUE, à compter de 2012, une dotation annuelle de fonctionnement.

Cette dotation vise à garantir au CAUE un montant annuel de crédits nécessaire à son fonctionnement, en le mettant à l'abri des variations du rendement de la nouvelle taxe d'aménagement. L'attribution d'une dotation se substitue à l'affectation au CAUE du produit de la taxe départementale pour les CAUE, en vigueur jusqu'en 2011.

Dans le cadre des perspectives d'activités du CAUE sur les 3 prochaines années et de ses éléments budgétaires actuels, notamment en ciblant un niveau de trésorerie adapté à son fonctionnement quotidien, **il vous est proposé un montant de dotation de fonctionnement pour 2012 de 887 000 €.**

- Principes proposés pour l'établissement d'un partenariat permettant de mettre en œuvre les politiques du Département

L'établissement d'une convention de partenariat est de nature à permettre d'articuler les relations entre le Département et le CAUE. Elle pourrait ainsi clairement déterminer les modalités de coordination de leurs interventions respectives. Il s'agit notamment des orientations suivantes :

- Inscription du CAUE dans les points Info'Habitat 67 ou dans les Maisons de l'habitat au sein des Maisons du Conseil Général, permettant de bien articuler les interventions de l'ADIL, des opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67, du CEP-CICAT et du CAUE. Le CAUE pourrait contribuer aux espaces d'exposition des points Info'Habitat 67 et amplifier sa politique de sensibilisation du grand public (domaine encore faible actuellement de son activité)
- Contribution au portail habitat du Département (voir point 2.3)
- Mise en place d'ateliers de formation/information des particuliers dans le cadre de leurs projets d'accession sociale à la propriété (passage systématique par le CAUE avant subvention du Département)
- Contribution du CAUE sur le conseil aux particuliers dans le cadre de l'évolution du dispositif départemental relatif à l'habitat traditionnel bas-rhinois
- Possibilité d'intervention du CAUE dans le dispositif Quartier plus 67, à la demande des communes concernées
- Amplification de l'intervention sur la dimension « paysage » grâce au paysagiste du CAUE

La concertation avec le CAUE doit se poursuivre afin de finaliser ces propositions et vous proposer une convention de partenariat qui pourrait être examinée par la commission permanente.

2.3 Mise en place d'un portail habitat

Il s'agit d'un outil permettant aux particuliers d'avoir accès au maximum d'information sur l'habitat avec renvoi des sites communaux vers le site du Département. Ce site sera géré sous maîtrise d'ouvrage du Département.

Trois entrées sont envisagées :

- Accès au logement :
 - Module de saisie dans le fichier unique de la demande HLM (disponible depuis septembre 2011)
 - Outil de connaissance du parc HLM (pouvoir connaître le parc HLM avant la saisie d'une demande HLM, à différentes échelles grâce à un outil cartographique aisé d'accès : nombre de logements par commune, typologie, catégories de logements) – Cartographie active des logements sociaux
 - Calculateur permettant la vérification du plafond de ressources dans le parc HLM
 - Lien vers les bureaux d'accès au logement existants (Fondation Vincent de Paul à Schiltigheim, Entraide Emploi à Saverne, CCAS de Sélestat à Sélestat et bientôt le Toit haguénovien à Haguenau) selon le lieu indiqué dans la recherche de logement
 - Information sur logements HLM vacants (suite à l'étude en cours de l'association régionale des organismes HLM d'Alsace)

- Lien vers le DDELIND (dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent) quand il y a saisie de la cause de la demande HLM « logement insalubre »
 - Lien vers test d'éligibilité du FSL (fonds de solidarité pour le logement) après saisie de la calculatrice « plafonds de ressources »
 - Lien vers ADIL (association départementale d'information sur le logement) quand saisie d'un motif lié à des problèmes juridiques
 - Calculatrice pour calcul accès à la GRL (garantie des risques locatifs) et lien vers le site de CILGERE
 - Lien vers la CAF (calcul de l'aide au logement-AL et de l'aide personnalisée au logement-APL)
- Accession sociale à la propriété
 - Calcul du montant du PTZ + (prêt à taux zéro)
 - Calculatrice de calcul de la subvention départementale PTZ +
 - Lien vers le site du CAUE
 - Lien vers sites des organismes HLM réalisant des prêts sociaux de location-accession (PSLA) avec information sur ce qu'est ce produit
 - Réhabilitation du parc privé
 - Connaissance des travaux subventionnables à partir d'un questionnaire relatif au projet de la personne (au maximum 10 questions) puis renvoi vers l'organisme de suivi animation du PIG Rénov'Habitat 67
 - Connaissance sur l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie puis renvoi vers l'organisme de suivi animation du PIG Adapt'Logis 67
 - Connaissance du dispositif de subvention départementale de l'habitat traditionnel bas-rhinois
 - Information sur éco conditionnalité des dispositifs départementaux
 - Calcul des plafonds de ressources des propriétaires occupants
 - Information sur la plateforme du parc privé (lien avec l'agence immobilière à vocation sociale)

Sa mise en place pourrait avoir lieu courant 2012.

Il vous est proposé de retenir le principe de mise en place de ce portail.

2.4 Principes de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017

Le Conseil Général a décidé en juin 2010 du renouvellement de la gestion de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Pour mémoire, la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a permis aux intercommunalités et aux Départements d'obtenir la "délégation des aides à la pierre de l'Etat". Il s'agissait alors d'une innovation juridique : sans transfert de compétences (comme dans la décentralisation), l'Etat signe avec les collectivités volontaires une convention de six ans - dite "convention de délégation" - par laquelle les collectivités s'engagent à distribuer directement les subventions d'Etat au logement social ou à l'amélioration de l'habitat privé (ANAH).

La convention signée le 30 janvier 2006 arrive à son terme le 31 décembre 2011.

Il vous est proposé de retenir en particulier les principes suivants pour l'élaboration de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat :

- **La production annuelle de 900 logements sociaux sur le territoire départemental hors CUS** dont 30 % de logements très sociaux (PLAI-prêts

locatifs aidés d'intégration), 60 % de logements sociaux (PLUS- prêts locatifs à usage social) et 10 % de prêts locatifs sociaux (PLS)

- **Un accroissement des objectifs de réhabilitation énergétique des logements des propriétaires occupants à hauteur de 433 en 2012, 405 en 2013 puis 378 de 2014 à 2017.**
- **La territorialisation des objectifs à l'échelle des SCoTs dans la cohérence du plan départemental de l'habitat.**

La négociation avec les services de l'Etat se poursuit. **Il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour adopter la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat pour 2012-2017.**

III) Lancement d'un appel à projet sur l'habitat intergénérationnel

Dans le cadre de la démarche « Territoires 2030 », vous avez retenu le principe d'engager de nouvelles formes de montages de projets immobiliers innovants et spécifiques permettant d'expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti existant, notamment pour des ménages âgés en perte d'autonomie.

Cette action s'inscrit également dans la logique de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat en développant de nouveaux outils d'intervention (les territoires des SCoT de l'Alsace Bossue et de Saverne seraient directement bénéficiaires de ces nouveaux montages avant leur diffusion à l'échelle départementale).

3.1 Le contenu

Cet appel à projet propose deux volets :

- La définition d'un modèle économique de logements intergénérationnels par réhabilitation d'un parc ancien de logements de propriétaires occupants

Le constat, renforcé par les témoignages des élus lors des rencontres locales de l'habitat, est l'existence, en nombre grandissant, de grandes maisons sous occupées par un ménage âgé, financièrement au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH et n'habitant pas un logement administrativement insalubre (seuls motifs de déclenchement d'une subvention de l'ANAH, mais le ménage étant incapable de réaliser la réhabilitation de son logement).

Si on laissait en l'état ces immeubles, le Département serait quoi qu'il en soit sollicité pour adapter ce logement dont une partie du bâti serait condamnée à déperir.

L'appel à projet vise à rechercher des montages financiers et juridiques innovants ainsi que des opérateurs volontaristes capables de définir une réponse globale :

- de financement des travaux de l'étage ou des étages pour réaliser du logement locatif à loyer encadré
- et permettant de dégager des financements pour l'adaptation et donc le maintien dans le logement de la personne ou du couple âgé.

Il s'agit ainsi de dégager un modèle économique permettant de garantir le développement de ces montages inexistantes dans le Bas-Rhin jusqu'à ce jour.

Ces montages permettraient d'organiser une vie intergénérationnelle au sein de ces grandes maisons sans relever nécessairement de l'accueil familial. Une préoccupation sur la dimension du coût de l'habitat (loyer + charges) sera fortement prise en compte.

- La définition d'un modèle économique de logements modulables permettant d'intégrer l'évolution de la taille des ménages

Un autre volet pourrait également être proposé dans l'appel à projet, concernant la modularité des logements, dimension permettant de répondre aux besoins sociétaux liés à la taille évolutive de la cellule familiale et de l'accueil temporaire des séniors.

3.2 Les destinataires de l'appel à projet

L'appel à projet commun est destiné aux opérateurs immobiliers (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, etc.), aux associations, aux collectivités ou à des particuliers, qui bénéficieront donc de subventions à la réalisation des travaux et à l'ingénierie de leur projet.

Il est vraisemblable que l'appel à projet permette de susciter la création d'un ou plusieurs opérateurs intervenant sur le bail à réhabilitation ou proposant une maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'appel à projet vise à permettre l'expression d'un projet de montage immobilier qui sera subventionné, pour déterminer les conditions de sa faisabilité et l'expérimenter sur un bien ou auprès d'un ménage volontaire. Il s'inspire fortement du mode de fonctionnement de l'appel à projet TIC&Santé et relève du champ d'intervention des aides publiques au logement définies dans le cadre du code de la construction de l'habitation.

Cet appel à projet insistera sur les modalités de partenariat avec les collectivités.

3.3 Financement et calendrier de l'appel à projets

Il est proposé que l'appel à projet soit doté par le Département d'un montant de 100 000 €. Ce montant est prévu dans le budget primitif de l'année 2012.

La subvention sera attribuée par la commission permanente du Conseil Général après avis d'une commission ad hoc et vise à :

- Financer la réflexion sur le montage immobilier (ingénierie),
- Accompagner la création de l'opérateur.

Pour permettre la faisabilité du modèle économique, l'appel à projet pourra prévoir le financement des travaux en complément des dispositifs de soutien de droit commun (ANAH, défiscalisation, amortissement, etc.).

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de cahier des charges (joint en annexe) précisant les modalités d'évaluation et de sélection des dossiers retenus au titre de l'appel à projets.

Il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour préciser le dispositif applicable au financement de chaque projet retenu dans le cadre de l'appel à projet.

IV) Lancement d'un appel à projet sur les résidences sénior

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a défini **l'accompagnement des parcours résidentiels comme l'une des orientations majeures, et notamment le maintien possible des personnes vieillissantes dans un domicile adapté :**

- **pour l'ensemble des personnes âgées, personnes vieillissantes ou personnes en perte de mobilité** : l'objectif de maintenir à domicile, soit par des **travaux d'adaptation**, soit en développant **une offre locative en logements adaptés à leur situation** (logements locatifs répondant à la perte de mobilité,

situés à proximité des services, des commerces, des lieux de vie et à prix accessible) ;

- **pour les personnes en situation de handicap** : favoriser le parcours résidentiel au moyen de **logements adaptés et d'outils d'accompagnement** visant à favoriser l'accès au logement autonome pour ces ménages.

Pour répondre à ces enjeux, le Département a décidé de soutenir :

- le Projet d'Intérêt Général « Adapt'Logis 67 » à destination de la personne âgée qui souhaite faire des travaux d'adaptation à son domicile
- la création **de Résidences Senior** sur le territoire départemental.

Concernant ce dernier point, il est proposé qu'un **Appel à Projet soit lancé en janvier 2012, invitant les communes et les bailleurs associés à proposer des opérations innovantes de Résidences Senior, dans le respect des exigences du Conseil Général en matière de logement, d'accompagnement (services) et d'aménagement des espaces environnants.**

L'aide départementale s'inscrit dans le dispositif adopté par le Conseil Général en octobre 2009.

Pour mémoire, les Résidences Senior correspondent à des groupes de logements autonomes, adaptés à la perte d'autonomie et proposant des services d'aide à la personne et des services locatifs facultatifs pour les résidents.

- les **logements autonomes** sont financés majoritairement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) visant un loyer le plus bas possible
- une réflexion doit être menée parallèlement à la réalisation des logements sur la mise en place de **services adaptés** selon les besoins identifiés et coordonnés par une personne (professionnel local),
- le principe d'un **binôme: un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des seniors pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement dans leur quotidien
- la taille de la Résidence Senior dépend de l'aire des besoins identifiés ; la mise en place des services qui y sont liés et les logements doivent s'articuler de manière réaliste dans la mise en œuvre.

4.1 LE PUBLIC CIBLE DE L'APPEL À PROJET

Les Résidences Senior correspondent à des **logements locatifs autonomes destinés aux personnes âgées, vieillissantes ou en perte de mobilité** qui peuvent être confrontées à plusieurs difficultés :

- Statut de propriétaire de plus en plus difficile à assumer (coût élevé des charges du propriétaire)
- Entretien trop coûteux d'une maison ou d'un grand logement
- Entretien difficile et coûteux des espaces extérieurs
- Inadaptation de la résidence principale (escalier, baignoire, espace de circulation restreint si personne en fauteuil roulant)
- Coût trop élevé de l'adaptation du logement à la perte de mobilité
- Difficulté à prendre sa voiture ou à prendre le bus pour faire des courses (ou loisirs) ou rencontrer des proches
- Refus d'aller en établissement médicalisé car la personne est fragile mais ne souffre pas de pathologie particulière qui nécessiterait de vivre dans un établissement
- Isolement de la personne et éloignement conséquent des lieux de vie et de service.

4.2 LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES SENIOR SUR LE TERRITOIRE DÉPARTEMENTAL

Les orientations quantitatives indiquées ci-après sont des données annuelles pour les 6 années de mise en œuvre du PDH (2010-2015).

Le PDH propose la création de 24 résidences senior sur 6 ans sur le territoire départemental hors Communauté Urbaine de Strasbourg et 6 sur le territoire de la CUS.

4.3 LES BÉNÉFICIAIRES DE L'APPEL À PROJET ET LES PROJETS ELIGIBLES

- Les bénéficiaires de ce programme sont toutes les **communes ou établissements publics de coopération intercommunale**, situés sur le territoire du département du Bas-Rhin hors Communauté Urbaine de Strasbourg (un appel à projet spécifique pourrait être lancé sur le territoire de la CUS) et qui **s'engagent à mettre en œuvre une offre de logements innovants en Résidence adaptée au public sénior, telle que définie dans le cahier des charges de l'Appel à Projet ci-joint**.
Les bailleurs sociaux peuvent également répondre à cet Appel à Projet en coordination avec les communes initiatrices des projets.
- **Les projets éligibles** sont des opérations de Résidence Sénior qui développeront trois volets : un volet **logement**, un volet **services** et un volet **environnement**. Ces trois volets sont déclinés ci-après.

4.4 PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'Appel à Projet pourra soutenir jusqu'à 30 projets sur la période 2012 – 2015 sur l'ensemble du territoire départemental hors Communauté Urbaine de Strasbourg.

4.5 CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Les projets éligibles devront présenter trois volets : **un volet logement, un volet services, et un volet environnement**.

Pour chacun des volets, deux niveaux d'exigence sont déclinés. Les opérations éligibles devront respecter au minimum les critères du premier niveau d'exigence. Le deuxième niveau d'exigence correspond à des opérations de plus grande ampleur ou plus ambitieuses.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur :

- **La mobilisation des partenaires autour des opérations** : bailleur social, association(s) gestionnaire(s), associations locales, club du 3^{ème} âge, autres structures d'animation, bénévoles...
- **Le coût global attractif pour le public sénior**, intégrant le loyer et le coût d'accompagnement.

VOLET 1 : LE LOGEMENT

1. PREMIER NIVEAU D'EXIGENCE

Une localisation pertinente :

- La Résidence Sénior devra faire partie de l'**armature urbaine** des SCoTs

- Dans le cas où le SCOT ne précise rien en la matière, le site devra répondre à une **logique de desserte en transport et en services de proximité**
- **Opportunité du développement des centres-bourgs** : le développement des centres-bourg peut être un levier pour mettre en œuvre ce volet d'accueil des séniors. Pour les communes ou EPCI qui mènent une réflexion sur leur centre-bourg, l'intégration d'un programme de Résidence Senior **sera une plus-value.**

Un Habitat Adapté :

- **La Résidence Senior devra comporter des logements autonomes dont la conception devra répondre aux besoins des personnes âgées** (conditions cumulatives) :
 - A la perte progressive de mobilité
 - Au besoin d'intimité des personnes âgées et de liberté dans leurs déplacements
 - Au besoin d'avoir des lieux de sociabilité / convivialité ; la Résidence Senior doit permettre à la personne âgée de recevoir sa famille, soit à son domicile, soit dans des lieux proches dédiés à cet accueil.
 - La prise en compte d'un niveau minimum de domotique dans la logique de la démarche TIC&Santé engagée par le Département.

2. SECOND NIVEAU D'EXIGENCE

Ce critère se cumule aux critères du premier niveau d'exigence.

- **La prise en compte forte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique, etc...)** dans la conception des logements sera une plus-value au projet.

VOLET 2 : LES SERVICES

1. PREMIER NIVEAU D'EXIGENCE

- Parallèlement au programme de logements, la commune ou le maître d'ouvrage devra initier **la mise en place de services à domicile** (ou veiller au maintien de ceux qui existent), ou encore de s'assurer de leur coordination, permettant à la personne âgée de rester chez elle.
- Il est proposé que le **partenariat avec les gestionnaires professionnels du public sénior soit formalisé** (Mutualité Sociale Agricole, ABRAPA, association locale de services à domicile, autre intervenant...), que ce soit en matière de coordination, d'animation, de lien social, d'aide à la vie quotidienne, ou autre type de prestation.

2. SECOND NIVEAU D'EXIGENCE

Ces critères se cumulent aux critères du premier niveau d'exigence.

- **La mutualisation de services ou prestations** visant la baisse du coût de fonctionnement global pour la personne âgée, notamment à travers un partenariat avec des services ou des acteurs locaux (ex: restaurant existant, structure d'animation déjà présente)
- **mobilisation d'un réseau de bénévoles autour d'un projet de vie** (projet qu'il faudra expliciter).

VOLET 3 : L'ENVIRONNEMENT

1. PREMIER NIVEAU D'EXIGENCE

Un environnement institutionnel :

- en vue d'anticiper les éventuels transferts ou « placements » des personnes si l'état de santé se dégrade, un **partenariat avec les EHPAD locaux est demandé**. La formalisation de ce partenariat est laissée au choix de la commune ou du maître d'ouvrage.

2. SECOND NIVEAU D'EXIGENCE

Ces critères se cumulent aux critères du premier niveau d'exigence avec deux dimensions privilégiées :

- **Un aménagement des espaces environnant de la Résidence Senior.** L'objectif est d'amener les communes à réfléchir sur l'accessibilité des espaces publics à proximité immédiate des Résidences Senior :

- Accessibilité des commerces que les séniors sont susceptibles d'utiliser autour des logements
- Accessibilité des transports en commun (susceptibles d'être utilisés par les séniors de la Résidence Senior)
- Accessibilité des espaces publics et mobiliers présents (bancs,...), autour des logements de la Résidence Senior.

- **dimension intergénérationnelle :**

- **Le besoin d'intégration de la personne âgée dans le tissu urbain et social est réel. Les réponses proposées dans le cadre de la Résidence Senior apporteront une plus-value au projet.** Ces réponses visant à favoriser le lien entre les personnes âgées fragilisées ou isolées et les autres habitants du quartier ou de la commune devront être explicitées (projet, animation, intervenants,...).
- **Le développement d'un volet intergénérationnel**, notamment par la diversité des logements développés (mixité des typologies de logements permet d'accueillir un public diversifié, dont des familles).

4.6 DURÉE DE L'APPEL PROJET « RÉSIDENCE SÉNIOR 67 »

Il est proposé que cet Appel à Projet soit permanent jusqu'au 31 décembre 2015. Une commission constituée d'un jury ad hoc évaluera les projets deux à trois fois par an. Elle donnera un avis à la commission permanente du Conseil Général qui déterminera les subventions à octroyer aux projets retenus dans le cadre de l'appel à projet.

Il vous est proposé que la commission ad hoc, sous la présidence d'Alfred BECKER, Vice-président en charge du pôle aménagement du territoire, soit composée du Vice-président en charge du pôle aide à la personne et du président de la commission des solidarités ainsi que du directeur général adjoint en charge du pôle aménagement du territoire et de la directrice de la maison de l'autonomie, ou de leur représentant.

4.7 CONDITIONS DE FINANCEMENT DU DÉPARTEMENT POUR LES EPCI, LES COMMUNES OU LE BAILLEUR

La dotation sera attribuée en fonction de la cohérence, de la qualité et de l'exemplarité du projet au regard des critères d'évaluation définis. Les dossiers retenus dans le cadre du présent appel à projet seront hors enveloppe retenue dans le cadre du contrat de territoire.

Le soutien financier du Département sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle d'une durée de **3 ans** qui précisera les engagements des parties.

Le versement des aides sera soumis au respect de cette convention.

Il sera proposé aux communes la mobilisation des outils du Conseil Général et notamment :

- **L'Etablissement Public Foncier Local** : acquisition des parcelles nécessaires à la construction
- **Viabitat 67**, groupement d'intérêt économique regroupant tous les organismes de logement social dont le Département est actionnaire : étude de faisabilité et étude des montages expérimentaux.

• FINANCEMENTS MOBILISABLES PAR LES COMMUNES ET OPERATEURS HLM POUR LES RÉSIDENCES SÉNIOR RÉPONDANT AUX EXIGENCES DES PREMIER ET SECOND NIVEAUX :

- Aide à l'ingénierie (études de faisabilité), soit 80% du coût de l'étude avec un montant de subvention plafonné à 8 000 €/projet
- Aide à la pierre : financements PLAI (subvention Etat et aide spécifique du Conseil Général pour les Résidences Sénior)
- Majoration des subventions du Conseil Général en cas de création d'un local commun (espace de convivialité)
- Financements complémentaires possibles selon le type d'opération : CRAV, Région Alsace (au titre de la performance énergétique), caisses de retraite, Collectivités.

Il vous est ainsi proposé, dans le cadre des opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior, de fixer le montant de l'aide départementale pour les études de faisabilité à 80 % du coût des études TTC des résidences sénior répondant au premier niveau d'exigence de l'appel à projet, plafonnée à 8 000 € par projet de résidence sénior

• FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES MOBILISABLES PAR LES COMMUNES ET MAÎTRES D'OUVRAGE POUR LES RÉSIDENCES SÉNIOR RÉPONDANT AUX EXIGENCES DE SECOND NIVEAU

Dans le cadre de cet appel à projet, il vous est proposé de mettre en place une évolution du dispositif suivant :

- **Volet intergénérationnel : en cas d'une mixité des logements dans le même bâtiment ou à proximité immédiate (ex : logements adaptés pour un public sénior et des logements familiaux), la majoration du Conseil Général pour les logements en Résidence Sénior pourra s'appliquer à l'ensemble des logements.**
- **Volet environnement : les travaux d'accessibilité des aménagements environnant la Résidence Sénior, tels que décrits au chapitre 4, pourront bénéficier d'une subvention à hauteur de 20%.** Il s'agit de réserver les crédits d'intervention sur les espaces extérieurs aux seules résidences sénior et non aux travaux d'accompagnement d'une opération de logements aidés réalisés par une commune.

Il vous est ainsi proposé, dans le cadre des opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior pour les ensembles immobiliers répondant aux exigences du second niveau, que la subvention départementale relative aux logements en Résidence Sénior puisse s'appliquer à l'ensemble des logements de cet ensemble immobilier.

Il vous est aussi proposé de réserver, pour les opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior, la subvention départementale pour les travaux d'accessibilité des

aménagements environnant la Résidence Senior qui pourront bénéficier d'une subvention à hauteur de 20% de ces coûts TTC.

En contrepartie, il vous est proposé de supprimer l'aide aux espaces extérieurs réalisés par les communes ou EPCI en accompagnement de la réalisation des logements sociaux pour les dossiers déposés à partir du 1er juin 2012.

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de cahier des charges précisant les modalités d'évaluation et de sélection de l'appel à projet.

V) Poursuite du dispositif « Quartier plus 67 » et lancement de l'appel à projet Quartier plus 67 pour 2012

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a mis en place le dispositif « **QUARTIER PLUS 67** ».

Après plusieurs mois de sensibilisation des communes à ce dispositif, trois d'entre elles se sont portées candidates : Brumath, Haguenau et Wissembourg.

Le 25 octobre 2010, le Conseil Général a décidé de poursuivre ce dispositif par le lancement d'Appel à Projet à destination des communes et des EPCI situés sur le territoire départemental hors CUS.

Aujourd'hui, il est proposé le lancement d'un second Appel à projet « QUARTIER PLUS 67 », intégrant quelques évolutions du dispositif afin de répondre au mieux aux spécificités opérationnelles de ces projets.

5.1 RAPPEL DES PRINCIPES DES « QUARTIER PLUS 67 »

Le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 » vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés. Parallèlement, et dans l'esprit d'une démarche de développement durable, le dispositif des «QUARTIER PLUS 67 » vise également à **accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durables.**

Pour être éligibles au dispositif des « QUARTIER PLUS 67 », les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs (schéma de cohérence territoriale)**
- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou lotissement (en régie ou concédé)
- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPF 67 (établissement public foncier local) ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement
- La programmation doit intégrer au minimum **50% de logements aidés**, dont au moins 30% de logements locatifs aidés PLUS (prêt locatif à usage social) et/ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale à la propriété
- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de constructions) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat
- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti spéculatives

- La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS et/ou PLAI ne doit pas dépasser :
 - **150 € / m² SHON** (surface hors oeuvre nette) **en zone Alpha** (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de la Communauté Urbaine de Strasbourg et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
 - **100 € / m² SHON en zone Béta** (zone de loyers moins élevés comprenant les Communautés de Communes de l'Alsace Bossue, de Sarre-Union, de La Petite Pierre, de Bouxwiller / Hochfelden, de Niederbronn et de la Haute Bruche).
- **Dimension pédagogique** : l'opération devra être perçue comme une opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale et de développement durable** (critères cumulatifs)
 - respecter une AEU (approche environnementale d'urbanisme telle que l'a définie l'ADEME)
 - respecter des critères de développement durable dans le projet à mener, tels que :
 - répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel dans une approche intergénérationnelle
 - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
 - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant les densités par îlot,
 - Favoriser une mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
 - Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)
 - Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la personne à mobilité réduite, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hameau
 - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dents creuses, greffe de village.
 - Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

5.2 RAPPEL DES MODALITES D'INTERVENTION DU DEPARTEMENT

Lors de sa réunion d'octobre 2009, le Conseil Général avait fixé ses modalités de subvention pour les projets retenus dans le cadre d'un « quartier plus 67 ».

• **Au stade des études préalables et de préprogrammation** (toutes opérations)
=> 50% du coût HT, subvention plafonnée à 80 000 € par opération intégrant les coûts de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

• **Co-portage de l'éventuel déficit foncier**

• **cas des opérations situées sur les niveaux élevés de l'armature urbaine des SCoTs :**

-> subvention pour la prise en charge à hauteur de 50% du déficit créé par la vente à un prix réduit (prix de vente plafonné à 100 ou 150 € / m² SHON) à un opérateur HLM de la charge foncière déterminée par rapport à son coût de revient HT (logements PLUS et PLAI). La subvention est plafonnée à 150 € / m² cédé.

Pour les opérations de réhabilitation (orientation soutenue par le Plan Départemental de l'Habitat) au sein des « QUARTIER PLUS 67 », la subvention est de 9 000 € par logement créé.

• **cas des autres opérations**

-> Mêmes modalités de calcul, mais la subvention est plafonnée à 100 € / m² cédé.

Dans les deux cas, cette aide du Département est plafonnée à 500 000 € par opération. Pour les opérations de réhabilitation (orientation soutenue par le Plan Départemental de l'Habitat) au sein des « QUARTIER PLUS 67 », la subvention est également de 9 000 € par logement créé.

5.3 DUREE ET ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le dispositif départemental prévoit qu'une charte soit signée avec chaque commune. Cette charte est un élément de la convention d'une durée de **6 ans** (durée du PDH) qui sera signée entre le Département et la collectivité locale porteur du projet.

5.4 APPEL A PROJET 2011

Un Appel à Projet « QUARTIER PLUS 67 » a été lancé en janvier 2011. Huit communes ont répondu : Duppigheim, Duttlenheim, Griesheim sur Souffel, La Broque, Oberhoffen, Pfulgriesheim, Villé et Woerth. Sept communes ont été définies comme « potentiellement éligibles » au QUARTIER PLUS 67, ce qui fait qu'un total de 10 communes est en cours de montage d'un QUARTIER PLUS 67. La labellisation définitive de ces projets interviendra au vu de leur avancement et des éléments transmis par chacune des communes dans un deuxième temps (courant 2012), notamment le bilan prévisionnel d'opération.

5.5 APPEL A PROJET 2012

Plusieurs communes n'ont malheureusement pas pu répondre à ce premier Appel à Projet, car leur projet était encore peu défini. Aussi, il est proposé de lancer un second Appel à Projet « QUARTIER PLUS 67 » en janvier 2012. Cet Appel à Projet reprendra les critères d'éligibilités du premier Appel à Projet.

Précision sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

Lors de l'assemblée Plénière du 25 octobre 2010, le Conseil Général a précisé qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage de type AUE était nécessaire en sus des autres critères de développement durable (approche intergénérationnelle, optimisation du foncier, ...). Si les exigences en matière d'habitat ont été déclinées de manière précise dans le cahier des charges du premier appel à projet, le respect de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) ne l'a pas été sous la forme de critères permettant d'y mettre un accent suffisamment fort.

Dans le cadre de notre 2^{ème} Agenda 21, validé par le Conseil Général lors de sa réunion du 21 juin 2011, il a été proposé de compléter la grille d'analyse des candidatures existante par une grille d'analyse au regard des exigences de l'AEU appliquée aux « QUARTIER PLUS 67 ».

Ce volet AEU a par conséquent été complété au sein du cahier des charges du second Appel à Projet et porte sur les thématiques suivantes :

- La lutte contre le changement climatique et l'effet de serre, la préservation des ressources énergétiques :
 - La gestion de l'énergie dans la conception du projet
 - La gestion de l'énergie dans les bâtiments
 - L'ambiance lumineuse
 - La gestion des déplacements
- La préservation des ressources naturelles (espace, biodiversité, eau, matériaux)
 - La consommation d'espace
 - La biodiversité
 - La gestion durable de l'eau
 - La gestion durable des matériaux et des ressources naturelles

- L'accessibilité à des services et à des équipements de qualité
- La qualité des bâtiments, des logements et des espaces privés
- La qualité des espaces publics
- Sécurité, risques, santé et réduction des nuisances

Cette démarche complémentaire du dispositif « Quartier Plus 67 » vise l'accompagnement des collectivités dans la prise en compte des critères environnementaux et sociaux liés au logement (parcours résidentiel, programme intergénérationnel...).

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de cahier des charges précisant les modalités d'évaluation et de sélection de l'appel à projets (joint en annexe).

VI) Actualisation du dispositif départemental d'intervention sur l'habitat traditionnel bas-rhinois

Dans le cadre de sa démarche REVPOL, le Conseil Général avait retenu le principe d'une évolution du dispositif d'intervention en faveur de l'habitat bas-rhinois traditionnel. Il s'agit ici d'arrêter les modalités d'intervention applicables pour les dossiers reçus à partir du 1^{er} janvier 2012.

6.1 Une évaluation qualitative et quantitative du dispositif actuel

Un travail d'analyse du dispositif a permis de relever les points suivants :

- Il n'est pas déclencheur d'une intervention en termes de travaux mais permet de sensibiliser les particuliers à la question de la dimension culturelle du bâti
- Il ne concerne pas l'ensemble du territoire départemental (attribution de l'aide départementale possible uniquement dans les communes ou EPCI qui cofinancent)
- Il est ouvert à tous les logements initialement repérés (résidences principales, résidences secondaires, granges) et à tous les ménages sans considération de niveau de ressources
- Il ne permet pas la pleine expression des dispositifs fiscaux existants
- Les communes et communautés de communes partenaires sont particulièrement attachées au dispositif
- Le Département consacre 350 000 € en moyenne par an sans lisibilité de son intervention.

Ces éléments de constat ont alimenté les évolutions du dispositif qui vous sont proposées ci-après.

6.2 Révision des modalités de l'aide

L'intervention du Conseil Général au titre de l'aide départementale à l'habitat traditionnel est actuellement liée à l'adhésion des communes ou des EPCI au dispositif. Ainsi, seuls les logements identifiés préalablement avec les partenaires et situés sur le territoire d'une collectivité adhérente au dispositif peuvent être subventionnés. Ce principe compromet l'égalité de traitement. De plus, le dispositif étant porté par les communes ou les EPCI, la lisibilité de la subvention départementale est quasi nulle.

Une étude menée pendant le premier semestre 2011, basée sur une enquête auprès de 10% des 4 159 propriétaires bénéficiaires du dispositif entre 2000 et 2011, a montré que le montant de l'aide départementale n'a pas d'effet levier sur la réalisation des travaux.

Néanmoins, l'étude a conclu que les préconisations techniques liées à l'aide ont un effet incitateur dans le choix des matériaux grâce à la pédagogie mise en œuvre pour expliquer les enjeux patrimoniaux.

Au vu de ces éléments, il est proposé **d'étendre l'aide départementale à l'ensemble du territoire bas-rhinois** (périmètre de la communauté urbaine de Strasbourg compris). Pour maintenir l'aide dans une enveloppe financière constante, il est proposé d'introduire pour les propriétaires occupant un **plafond de ressources** correspondant au plafond majoré de l'ANAH et de modifier le plafond de l'aide (actuellement : 3 050 €).

Le plafond de ressources est le suivant :

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Ce montant figure sur l'avis d'imposition.

Nombre de personnes composant le ménage	Anah Plafond majoré (proposition d'application sur tout le Bas-Rhin)	Anah Plafond majoré 120 % (proposition d'application pour les collectivités partenaires)		
		Par mois	Par mois	Par mois
1	17 473 €	1 456 €	20 968 €	1 747 €
2	25 555 €	2 129 €	30 666 €	2 556 €
3	30 732 €	2 561 €	36 878 €	3 073 €
4	35 905 €	2 992 €	43 086 €	3 590 €
5	41 098 €	3 425 €	49 318 €	4 110 €

Pour les propriétaires bailleurs, il est proposé de limiter l'aide aux logements mis en location dans le cadre d'un loyer conventionné (prêt locatif à usage social -PLUS, prêt locatif aidé d'intégration-PLAI, prêt locatif social -PLS ou ANAH).

Les biens éligibles pourraient être réduits aux résidences principales recensées dans la base de données « Mérimée », diffusée par la direction de l'architecture et du patrimoine et accessibles en ligne sur le site du ministère de la culture.

Seraient exclus du bénéfice de la subvention départementale, à partir du 1^{er} janvier 2012 les locaux annexes et, à partir du 1^{er} janvier 2013, les bâtiments publics.

Afin de maintenir l'intérêt d'un partenariat avec les communes et les EPCI, voire de l'étendre, les plafonds de ressources des propriétaires éligibles pourraient être majorés sur les territoires de partenariat (120% du plafond), ainsi que l'aide départementale (majoration de 10%).

Les modalités d'intervention restent identiques au dispositif actuel :

Nature des travaux	Aide de la Commune	Aide du Département	Total si partenariat
Les peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²	4,6€ / m²
Crépissage et la couverture	3,1€ / m ²	3,1€ / m ²	6,2€ / m²
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité	77€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire	77€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité	154€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection	30% des travaux de réfection

Dispositif d'intervention actualisé :

Il vous est proposé d'actualiser le dispositif d'intervention départementale de la manière suivante :

- maintien du dispositif actuel avec un plafond de subvention de 2 800 €, mais déployé sur l'ensemble du territoire départemental ;
- en cas de partenariat avec une collectivité locale (commune ou EPCI), le plafond de l'aide départementale est revalorisé à hauteur de 3 500 €.

6.3 Une mutualisation de l'information du public

L'animation du PIG Rénov'Habitat 67 est confiée à des opérateurs (un par territoire de maison du Conseil Général) missionnés par le Conseil Général pour conseiller les particuliers sur le choix des travaux d'amélioration de leur logement, les informer sur les aides mobilisables pour financer leur projet et les assister pour l'établissement de leur dossier de demande de subvention. Ils ont un temps de présence sur le territoire relativement important du fait des permanences régulières.

Par ailleurs, la démarche partenariale engagée par le Département auprès des collectivités locales volontaires (possibilité d'aides complémentaires et d'extension de la mission de suivi-animation) place les opérateurs en tant que relais auprès des élus. Ils apparaissent ainsi comme les interlocuteurs privilégiés pour toutes les problématiques liées à l'habitat privé.

Il est proposé **que les opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67 conseillent également les propriétaires engageant l'intervention sur un habitat traditionnel bas-rhinois.** Ils seront à même de faire les arbitrages entre adaptation du logement, économie d'énergie et préservation du patrimoine. **Ils pourront si nécessaire s'appuyer sur l'expertise du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement** ou des architectes conseils présents sur les territoires. Cette mission du CAUE sera à inclure dans la convention de partenariat à intervenir avec le CAUE et qui sera soumise à l'examen de la commission permanente du Conseil Général en janvier prochain. Sur les projets très importants où l'enjeu culturel est élevé, le service du patrimoine culturel pourra être consulté à l'initiative des opérateurs de suivi-animation des PIG (notamment pour les cas où le gros œuvre est concerné).

Les opérateurs de suivi-animation assisteront les propriétaires dans l'établissement de leur dossier de demande de subvention si celui-ci inclut des travaux d'amélioration du logement. Si le dossier n'inclut que des travaux d'embellissement, celui-ci sera réalisé par le propriétaire en collaboration avec le CAUE ou des architectes conseils. Dans tous les cas, la demande d'aide pourra être instruite dans les services du Département, au même titre que les aides à l'amélioration du logement.

L'expertise du service du patrimoine culturel continuera par ailleurs à être mobilisée à travers l'organisation d'actions de communication et de sensibilisation auprès des propriétaires et de l'animation du dispositif (exposition itinérante, réunion de sensibilisation, etc.).

6.4 Calendrier de mise en œuvre du dispositif

Les nouvelles modalités d'intervention pourraient s'appliquer à partir du 1^{er} janvier 2012 pour les collectivités non partenaires du dispositif.

Pour les collectivités partenaires (liste sur le site du Conseil Général), il est proposé une application du dispositif à partir du 1^{er} juin 2012 afin de permettre de conduire la concertation avec les partenaires actuels. Cette concertation pourrait s'organiser autour de **rencontres territoriales par maison du Conseil Général pour présenter le nouveau dispositif et étudier avec les collectivités les contours d'un nouveau partenariat entre janvier 2012 et le 31 mars 2012 ou dans le cadre de conférences territoriales.**

Des conventions de partenariat pourront être proposées aux communes ou aux EPCI à cette occasion.

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

Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, le Conseil Général du Bas-Rhin décide :

I- s'agissant de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat,

A)- dans le cadre de la déclinaison de la démarche "territoires 2030", d'arrêter le principe de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat. Après échanges et concertation avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les syndicats mixtes de Schéma de cohérence territoriale (SCoTs), des évolutions des outils opérationnels du Département dans le champ de l'habitat seront proposées lors de la réunion du Conseil Général en mars 2012.

B)- de définir, dans cet objectif, une stratégie en deux temps :

1) Pendant l'année 2012 : tester sur trois territoires de SCoT de nouvelles modalités d'intervention départementale, c'est à dire sur les territoires de l'Alsace Bossue, du SCoT de Saverne et du SCoT de Sélestat et sa région.

2) A partir du 1er janvier 2013 : généralisation du principe de territorialisation de la politique départementale de l'habitat sur l'ensemble du territoire départemental.

1.1 de retenir notamment les leviers d'actions suivants sur le territoire des SCoTs de Saverne et de l'Alsace bossue

- * Diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) – test sur quelques communes en 2012, dont la ville de Saverne et mobilisation de la référente territoriale habitat, agent du Département
- * Réorientation des crédits de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) pour les propriétaires bailleurs sur ces deux territoires de SCoT et principe de création d'une intervention sur le conventionnement sans travaux dans le cadre de l'ANAH. Ces dispositions seront inscrites dans le programme local d'amélioration de l'habitat privé 2012 présenté en janvier 2012 à la commission permanente du Conseil Général
- * Campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays en direction des particuliers
- * Courrier de publipostage aux propriétaires de logement vacant à partir des données de la Direction générale des impôts, en lien avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale.
- * Principe de déploiement d'un outil d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la réhabilitation du bâti existant (sur le modèle de l'AMO « accessibilité » mise en oeuvre par le CEP-CICAT) en direction des bailleurs HLM et des communes ou EPCI.
- * Orientation vers ces territoires d'outils de lutte contre le logement vacant : étude sur le repérage avec intervention de la référente territoriale habitat, mobilisation de l'agence immobilière à vocation sociale "HH gestion Alsace", priorisation de la garantie des risques locatifs, et appel à projet habitat intergénérationnel

1.2 de retenir notamment les leviers d'actions suivants sur le territoire du SCoT de Sélestat et environs

- * Retenir le principe de redéfinition de la stratégie d'ingénierie sur ce territoire des outils départementaux (SDAUH- secteur départemental d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat, EPF 67- établissement public foncier et Direction de l'Habitat du Département)
- * Accompagner l'expression de la demande HLM via le portail habitat
- * Mobiliser davantage les bailleurs HLM dans le cadre des nouveaux produits d'habitat (en particulier en direction des séniors)
- * Réaliser les 2 résidences sénior prévues (qui seraient donc prioritaires dans le cadre du futur appel à projet)
- * Conduire à son terme le « Quartier plus 67 » à Villé.

II- d'actualiser certains dispositifs départementaux

1) de mettre en place un programme d'intérêt général (PIG) Adapt'logis 67 relatif à l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie sur la période 2012-2016 et de lancer un marché public sous maîtrise d'ouvrage du Département pour la mission de suivi-animation du PIG Adapt'logis 67

2) de verser en 2012 un montant de dotation de fonctionnement de 887 000 € au CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) du Bas-Rhin et de retenir le principe d'élaborer une convention de partenariat pluriannuelle avec le CAUE en 2012 dont l'approbation sera soumise à la commission permanente du Conseil Général.

3) de mettre en place le portail habitat en 2012. Il s'agit d'un outil permettant aux particuliers d'avoir accès au maximum d'informations sur l'habitat avec renvoi des sites Internet communaux vers le site du Département

4) de retenir les principes suivants pour l'élaboration de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017 :

- La production annuelle de 900 logements locatifs sociaux sur le territoire départemental hors CUS dont 30 % de logements très sociaux (PLAI-prêts locatifs aidés d'intégration), 60 % de logements sociaux (PLUS- prêts locatifs à usage social) et 10 % de prêts locatifs sociaux (PLS)
- Un accroissement des objectifs de réhabilitation énergétique des logements des propriétaires occupants à hauteur de 433 en 2012, 405 en 2013 puis 378 de 2014 à 2017.
- La territorialisation des objectifs à l'échelle des SCoTs dans la cohérence du plan départemental de l'habitat.

et de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour adopter la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2012-2017.

III) d'adopter le cahier des charges de l'appel à projet (joint en annexe) relatif à l'habitat intergénérationnel, de lancer en 2012 cet appel à projet et de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour préciser le dispositif applicable au financement de chaque projet retenu dans le cadre de l'appel à projet.

IV) d'adopter le cahier des charges de l'appel à projet relatif aux résidences sénior et de lancer en 2012 cet appel à projet

- de fixer la composition de la commission chargée d'évaluer les projets de résidence sénior de la manière suivante ; la décision appartenant ensuite à la commission permanente du Conseil général

* sous la présidence d'Alfred BECKER, Vice-président en charge du pôle aménagement du territoire,

* composée du Vice-président en charge du pôle aide à la personne et du président de la commission des solidarités ainsi que du directeur général adjoint en charge du pôle aménagement du territoire et de la directrice de la maison de l'autonomie, ou de leur représentant

et de fixer la subvention départementale

- dans le cadre des opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior, de fixer le montant de l'aide départementale pour les études de faisabilité à 80 % du coût des études TTC des résidences sénior répondant au premier niveau d'exigence de l'appel à projet, plafonnée à 8 000 € par projet de résidence sénior

- dans le cadre des opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior pour les ensembles immobiliers répondant aux exigences du second niveau, la subvention départementale relative aux logements en Résidence Sénior pourra s'appliquer à l'ensemble des logements de cet ensemble immobilier.

- dans le cadre des opérations retenues par l'appel à projet résidence sénior, les travaux d'accessibilité des aménagements environnant la Résidence Sénior pourront bénéficier d'une subvention à hauteur de 20% des coûts TTC

- supprimer l'aide aux espaces extérieurs réalisés par les communes ou EPCI en accompagnement de la réalisation des logements sociaux pour les dossiers déposés à partir du 1er juin 2012

V) d'adopter le cahier des charges de l'appel à projet "Quartier plus 67 "pour 2012 et de lancer cet appel à projet

VI) d'actualiser le dispositif départemental de soutien à l'habitat traditionnel bas-rhinois pour les dossiers reçus à partir du 1er janvier 2012 dans des communes non partenaires du dispositif et à partir du 1er juin 2012 pour les autres :

* le dispositif s'applique à l'ensemble du territoire départemental

* le dispositif s'adresse aux biens identifiés dans les conventions signées avec les communes ou communautés de communes. Pour les autres territoires des communes ou EPCI, les biens éligibles concernent les résidences principales recensées dans la base de données "Mérimée". A partir du 1er janvier 2012 en seront exclus les locaux annexes puis à partir du 1er janvier 2013, en seront exclus les bâtiments publics.

* le dispositif concerne les propriétaires dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources majoré défini par l'ANAH (ou à 120 % de ce plafond pour les communes ayant conventionné avec le Département)

* le calcul actuel de la subvention est maintenu avec un plafond de subvention de 2 800 € sur l'ensemble du territoire départemental. En cas de partenariat avec une commune ou EPCI, le plafond de l'aide départementale est revalorisé à hauteur de 3 500 €.

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL