

**1323 - Construction de logements sociaux**

**Mise en oeuvre de la politique  
départementale de l'habitat**

**Rapport n° CG/2012/2**

**Service Chef de file :**

Direction de l'habitat

**Service(s) associé(s) :**

Résumé :

Dans le cadre des orientations retenues par la démarche 'Territoires 2030' et dans la logique de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, le présent rapport vise à proposer des ajustements et évolutions applicables en 2012 et 2013 à différents dispositifs d'intervention en faveur de l'habitat : réhabilitation du parc privé, intervention pour l'habitat traditionnel bas-rhinois, aide à la construction de logements locatifs sociaux, aide à la mise à disposition du foncier, etc.

**1- Une évolution de la politique d'amélioration de l'habitat territorialisée à l'échelle des SCoTs et focalisée sur le programme Habiter mieux**

**1.1 La reconduction des programmes d'intérêt général (PIG) « Rénov'Habitat 67 » labellisés « Habiter mieux »**

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 repose essentiellement sur les programmes d'intérêt général « Rénov'Habitat 67 ». L'animation de ces programmes, territorialisée par Maison du Conseil Général, repose sur des marchés confiés à 3 opérateurs (URBAM Conseil, Urba Concept et l'ARIM Alsace) pour un an reconductible 3 fois. Le bilan de ce programme entre le 1er avril 2009 et le 31 décembre 2011 est le suivant :

<b>Territoire de la maison du Conseil Général de :</b>	<b>Nombre de logements Propriétaires occupants</b>	<b>Nombre de logements Propriétaires bailleurs</b>
Wissembourg	<b>104</b>	<b>52</b>
Haguenau	<b>76</b>	<b>80</b>
Saverne	<b>140</b>	<b>53</b>
Molsheim	<b>51</b>	<b>89</b>
Sélestat	<b>98</b>	<b>60</b>

Depuis leur lancement en avril 2009, l'Anah a fortement revu ses priorités, passant de forts objectifs « propriétaires bailleurs - PB » à de forts objectifs « propriétaires occupants - PO » dans le cadre du programme « Habiter mieux » (FART – Fonds d'aide à la rénovation thermique). Cela **affecte fortement l'économie générale du marché actuel autant sur les objectifs quantitatifs** (objectif maximal du marché de 400 logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, réhabilités par an alors que l'objectif « propriétaires occupants » 2012 dans le cadre du programme « Habiter mieux » est de 433 logements) **que sur les missions d'animation** (l'accompagnement d'un propriétaire bailleur est totalement différent de l'accompagnement d'un propriétaire occupant : aide à la recherche de devis, accompagnement pendant les travaux, etc.).

Aujourd'hui, l'Anah propose de mettre en place une mission de suivi-animation spécifique pour **des programmes d'intérêt général (PIG) labellisés « Habiter mieux »**. C'est

l'occasion pour le Conseil Général de remettre à plat les marchés de suivi-animation et relancer une consultation pour une mise en œuvre dès avril 2012 (c'est-à-dire une non-reconduction en avril 2012 de l'ultime année du marché actuel).

Il vous est proposé de lancer, à partir du 28 avril 2012, de nouveaux PIG Rénov'Habitat 67, **territorialisés à l'échelle des SCoTs** comme les autres volets de la politique de l'habitat. Pour limiter les coûts de la mission, plusieurs SCoTs pourraient être rassemblés de la manière suivante :

- SCOTAN et SCoT de la Bande Rhénane Nord
- SCoT de l'Alsace Bossue et SCoT de Saverne,
- SCoT de la Bruche et SCoT Piémont des Vosges
- SCoT de Sélestat et SCOTERS

Soit 4 territoires au lieu des 5 actuels.

Par ailleurs, il vous est proposé de prioriser ces nouveaux PIG sur **le programme « Habiter Mieux » de l'Anah**, qui vise à lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupant. L'animation de ces PIG doit intégrer les nouvelles missions liées à ce programme, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires et les diagnostics de performance énergétique. Pour ce dernier point, il est proposé de l'intégrer dans le nouveau marché public qu'il convient de lancer, permettant des gains de temps et d'échelle pour le propriétaire occupant car il aura un interlocuteur unique. Il vous est donc proposé que le Département demande au Préfet le label « Habiter Mieux » pour le suivi animation des PIG Rénov'Habitat 67 à l'échelle des SCoTs.

En termes financiers, le montant global du marché sera sensiblement plus élevé du fait de la forte augmentation des objectifs et de l'intégration des diagnostics énergétiques ; il serait compris entre 750 000 € et 830 000 € en année pleine (contre 510 000 € aujourd'hui). Cette évolution serait compensée par une augmentation de la subvention ANAH et par la récupération de 25 % des certificats d'économie d'énergie (CEE) des particuliers aidés (instruction du 6 décembre 2011 de l'ANAH). Au final, l'effort du Département devrait baisser pour un niveau très fort d'investissement :

- Actuellement : 510 000 € subventionnés à 35% par l'Anah (montant subventionnable plafonné), ce qui correspond à un reste à charge TTC pour le Département de 323 370 € ;
- Pour les nouveaux PIG : 830 000 € subventionnés à 80% par l'Anah, ce qui correspond à un coût TTC pour le Département de 296 144 € duquel il conviendra de déduire 25 % des CEE générés par les travaux.

Il s'agit d'un marché d'une durée d'un an, reconductible 3 fois qui pourrait être interrompu en cas de modifications des orientations de l'ANAH au cours des prochaines années.

## **1.2 Une évolution des aides départementales adaptées au programme « Habiter mieux »**

Il est proposé de caler les aides aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sur le programme « Habiter mieux ». Celui-ci ouvre la possibilité pour les propriétaires de bénéficier d'une prime (aide de solidarité écologique) s'ils réalisent des travaux permettant un gain énergétique sur la consommation conventionnelle du logement d'au moins 25%. Cette prime s'ajoute aux aides de l'Anah et du Conseil Général.

Actuellement, la subvention départementale en faveur des propriétaires occupants s'élève à 15% du coût des travaux subventionnables par l'ANAH. Pour les propriétaires ne bénéficiant d'aucune aide de l'ANAH, l'aide départementale s'élève à 15% du coût des travaux subventionnables lorsque les ressources du ménage sont inférieures à 120 % du plafond de base de l'ANAH, l'aide étant plafonnée à 3 000 €.

A partir de 8 000 € de travaux, les conditions d'octroi de l'aide sont la réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 30% sur la consommation conventionnelle du logement ou la réalisation d'un bouquet de travaux ouvrant droit à l'écoprêt à taux zéro.

Il vous est proposé de maintenir le taux de subvention mais de modifier les conditions d'octroi à partir du 1<sup>er</sup> mai 2012 (date de reconduction des PIG Rénov'Habitat 67) pour les dossiers examinés à cette date :

- lorsque le propriétaire occupant réalise des **travaux liés à l'insalubrité ou lorsqu'une grille de dégradation de l'Anah est établie**, l'aide départementale n'est pas éco-conditionnelle
- lorsque le propriétaire occupant réalise des travaux liés aux économies d'énergie (changement de fenêtres, isolation des murs, planchers, toitures ou combles, changement du système de chauffage), l'octroi de la subvention est conditionné à un **gain énergétique de 25%** après travaux (au lieu de 30 %)
- lorsque le propriétaire réalise d'autres travaux d'amélioration, il n'y a plus d'aide départementale.

## **2- Une actualisation du dispositif départemental de soutien à l'habitat traditionnel bas-rhinois**

Lors de sa réunion du 25 octobre 2010, le Conseil Général a retenu le principe de la mise en place d'un interlocuteur unique des particuliers pour la réhabilitation de leur logement. Il s'agit maintenant d'intégrer également aux programmes d'intérêt général « Rénov'Habitat 67 » définis ci-dessus, l'aide départementale pour la sauvegarde de l'habitat traditionnel bas-rhinois (anciennement dénommée dispositif « Maisons Alsaciennes » ou « ravalement » de façade)

### **2.1 Une évaluation qualitative et quantitative du dispositif a été réalisée**

Le dispositif d'aide à l'habitat traditionnel de l'habitat a été mis en place en juin 1997. Celui-ci vise à améliorer et embellir les anciennes maisons bas-rhinoises construites avant 1900.

Le dispositif permettait aux propriétaires d'un patrimoine bâti (habitat, grange, etc.) de bénéficier **d'une aide technique via des recommandations d'un architecte conseil** (du Département, de la commune, du Parc des Vosges du Nord, etc.) **et d'une aide financière** à travers des aides du Conseil Général et de la collectivité locale partenaire. Le bâtiment doit avoir été repéré préalablement. Le dispositif est ouvert uniquement sur le territoire des communes ou des communautés de communes qui ont souhaité adhérer au dispositif. Le Département n'intervient que si la collectivité a versé une subvention au moins égale à la sienne.

Une étude menée par un architecte missionné par les services du Département, basée sur une enquête auprès de 10% des 4 159 propriétaires bénéficiaires 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**.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2011, le Conseil Général a validé l'évolution du dispositif pour :

- Coordonner cette aide avec l'intervention des PIG « Rénov'Habitat 67 » en vue de créer un **guichet unique** sur chacun des territoires permettant aux particuliers une information complète sur la réhabilitation de leur bien (aspects thermiques, accessibilité et valorisation du patrimoine) ;
- **Recentrer sur l'habitat** (résidences principales), notamment avec un **plafond de ressources** en cohérence avec les autres aides départementales à l'habitat ;
- Rechercher une **synergie avec l'intervention de chaque collectivité** en amplifiant le partenariat sur la réhabilitation du parc privé.

Après 3 mois de traitement des dossiers et échanges avec les communes partenaires, il vous est proposé quelques ajustements techniques au dispositif adopté en décembre 2011.

## 2.2 Rappel du dispositif applicable à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012

Le dispositif de subvention départementale est le suivant :

### **Modalité de calcul de la subvention :**

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

Le plafond de la subvention départementale est fixée à compter du 01/06/2012 à 3 500 € (contre 3 050 € actuellement).

### Plafonds de ressources pour le propriétaire occupant

L'aide départementale n'est octroyée aux propriétaires occupants que sous réserve du respect d'un plafond de ressources correspondant à 120% du plafond majoré ANAH. Pour 2012, il s'agit des plafonds ci-après :

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	Plafond de ressources
1	21 440 €
2	31 356 €
3	37 709 €
4	44 056 €
5	50 428 €
Par personne supplémentaire	6 350 €

## Plafonds de loyer pour les logements locatifs

Pour les **propriétaires bailleurs**, l'aide départementale est limitée **aux logements mis en location dans le cadre d'un loyer conventionné** (PLUS-prêt locatif à usage social, PLAI-prêt locatif aidé d'intégration, PLS-prêt locatif social ou loyer conventionné intermédiaire, social ou très social dans le cadre de la réglementation de l'ANAH).

## Biens concernés par l'aide départementale

**Les biens éligibles restent ceux définis actuellement pour les territoires partenaires** avec une évolution de l'intervention du Département sur les **résidences principales** uniquement. En seront exclus à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012 les annexes (granges, garages, etc.) et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 les bâtiments publics.

A noter que les collectivités restent libres de leurs propres modalités d'intervention (avec le maintien de leur dispositif d'intervention ou le recentrage sur celui du Département).

### **2.3 Propositions d'adaptation du dispositif**

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. En décembre 2012 avait été évoqué le principe d'une extension du dispositif départemental aux territoires non partenaires. Afin d'encourager le renforcement de partenariat en la matière avec les communes et les communautés de communes, il vous est proposé **de confirmer que l'aide départementale ne s'applique qu'en cas d'intervention complémentaire de la collectivité partenaire.**

Les modalités d'intervention du Département arrêtées le 12 décembre sont confirmées en ce qui concerne le plafond de ressources pour les propriétaires occupants, le plafond du loyer pour les propriétaires bailleurs et l'arrêt de l'intervention sur les annexes. S'agissant de bâtiments publics, **il vous est proposé que le Département poursuive en revanche son cofinancement au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2013.**

Les **travaux financés se limiteront à ceux préconisés par l'architecte conseil**, sous réserve que leur mise en œuvre soit exécutée par des professionnels du bâtiment. Le recours au CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) n'est pas obligatoire.

Les partenariats avec les communes et communautés de communes feront l'objet d'une **convention**. L'établissement de cette convention sera l'occasion de réinterroger leur soutien aux dispositifs en direction du parc privé. Ces conventions seront soumises à l'approbation de la commission permanente du Conseil Général.

## **3. Mise en place d'outils opérationnels de mise en œuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat**

### **3.1 Rappel des leviers d'action validés**

Lors de sa réunion du 12 décembre 2011, le Conseil Général a retenu les principes suivants pour 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.

- définition, dans cet objectif, d'une stratégie en deux temps :

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

\* A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 : généralisation du principe de territorialisation de la politique départementale de l'habitat sur l'ensemble du territoire départemental.

A cet effet, il a été retenu les leviers d'actions suivants :

**- Pour le SCoT de Saverne et le SCoT de l'Alsace Bossue**

La Priorité retenue concerne la mobilisation du bâti existant. Afin d'atteindre les objectifs définis sur ces deux territoires, les leviers d'actions suivants ont été notamment retenus :

- Diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) – test sur 10 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 a été présenté à la commission permanente du Conseil Général en mars 2012 : réorientation des crédits pour les propriétaires bailleurs sur ces SCoT
- Campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers (salons immobiliers à Saverne et Drulingen, partenariat avec le Parc des Vosges du Nord, etc.)
- 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
- Déploiement d'un outil de conseil gratuit sur la réhabilitation du bâti existant (sur le modèle du Conseil « accessibilité » mise en oeuvre par le CEP-CICAT) en direction des bailleurs HLM et des communes.

**- Pour le 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)
- Déployer un outil de conseil gratuit sur la réhabilitation du bâti existant afin de renforcer les PALULOS communales
- Accompagner l'expression de la demande HLM via le portail habitat qui a commencé à être mis en place début mars 2012
- Mobiliser davantage les bailleurs HLM dans le cadre des nouveaux produits d'habitat (en particulier en direction des seniors et des jeunes). Réalisation d'une étude sur le devenir de l'ancienne gendarmerie à Villé pour la réalisation éventuelle d'une résidence junior
- Réaliser les 2 résidences sénior prévues (qui seraient donc prioritaires dans le cadre du futur appel à projet relatif aux résidences sénior)
- Conduire à son terme le « Quartier plus 67 » à Villé
- Clarifier la stratégie de développement/réhabilitation/démolition des opérateurs HLM du territoire à Marckolsheim et dans le territoire de la communauté de communes de Sélestat
- Mener à son terme l'étude sur la localisation de la résidence junior de Sélestat
- Accompagner la vivification du programme local de l'habitat de Sélestat

- Etablir une étude « clientèle », en lien avec les entreprises locales, sur les besoins en habitat (typologie, statut locatif, etc.) à Marckolsheim
- Analyser les opportunités inscrites dans les POS (plans d'occupation des sols) ou PLU (plan locaux d'urbanisme).

Sur la base de ces leviers, un plan d'actions a été mis en place. Pour ce faire, plusieurs outils de la politique départementale de l'habitat doivent être ajustés, actualisés, supprimés ou re profilés.

### 3.2 Propositions d'évolution des outils départementaux

Il vous est proposé les évolutions suivantes :

#### a. Evolution du dispositif sur les études de faisabilité

Actuellement, le Département intervient à hauteur de 30 % du coût de l'étude de faisabilité en vue de la transformation de locaux en logement (étude technique, financière et énergétique), la subvention départementale étant plafonnée à 2 400 €. La Région intervient dans ce cas à hauteur de 50 %.

Dans le cadre d'un réajustement des interventions entre le Département et la Région, il est proposé que le Département finance les **études de faisabilité techniques et financières à hauteur de 80 %, la subvention départementale étant plafonnée à 6 400 € HT, hors études énergétiques**. Ce plafond est de 8 000 € sur les territoires tests. Pour les études énergétiques, la Région interviendra désormais à 80 % au lieu de 50 %. L'impact final devrait être neutre pour le Département.

Le dispositif s'applique pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

#### b. Marché de conseil à la réhabilitation (sur les 3 territoires tests)

En deux ans, la part de logements réalisés en acquisition-amélioration, c'est-à-dire par réhabilitation d'un bâti existant pour le transformer en habitat, est passée de 32 % des logements agréés à moins de 17 %.

Pour les territoires du SCoT de l'Alsace Bossue et du SCoT de Saverne, l'enjeu essentiel est d'accompagner la mobilisation du bâti existant. Cependant, les opérateurs HLM y sont réticents et les communes peu outillées pour réaliser ce type d'opérations techniquement et financièrement plus complexes. Même si le nombre de PALULOS communales a augmenté (29 en 2011, 28 en 2010, 8 en 2009 et 5 en 2008), beaucoup de communes renoncent à réaliser ce type d'opérations.

**Il est donc proposé de lancer un marché, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire accompagnant**, sur l'exemple de ce que fait le CEP-CICAT sur le champ de l'adaptation des logements dans le parc HLM, **les maîtres d'ouvrage souhaitant réhabiliter leur patrimoine** (communes ou bailleurs HLM) **pour la réalisation de logements locatifs sociaux (PALULOS, PLUS, PLAI)**. Le coût annuel de ce marché à bons de commande serait au maximum de 80 000 €/an (sur la base de 8 projets accompagnés). Il serait mis en œuvre sur les trois territoires tests et étendu, le cas échéant, en 2013 sur le reste du territoire départemental hors CUS.

#### c. Plafonnement de la subvention PLH à 50 000 € sur la durée du PLH

Notre dispositif actuel sur le territoire départemental hors CUS de subvention des PLH (programmes locaux de l'habitat) à hauteur de 30 % n'est pas plafonné. Les PLU intercommunaux développent un volet PLH obligatoire qui peut bénéficier de la subvention départementale.

L'intervention du Département concerne le diagnostic, l'animation, l'évaluation d'un PLH.

**Il est proposé de plafonner à 50 000 € sur 6 ans toute subvention départementale à un PLH, notamment pour leur permettre de se mettre en conformité avec les SCoTs.** Le dispositif s'applique pour les demandes déposées à compter du 1er avril 2012.

**d. Actualisation des modalités d'intervention sur la mise à disposition du foncier**

Afin de favoriser la création de logements locatifs sociaux à travers le département, le Conseil Général, réuni le 27 octobre 2008, a décidé d'actualiser le dispositif de subvention aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui mettent à disposition ou cèdent à prix réduit un bien immobilier ou foncier à un bailleur social, sur le territoire hors CUS. Il a été également décidé d'intégrer à l'assiette subventionnable le coût de démolition éventuelle du bien.

Conformément à cette délibération, la subvention départementale est calculée de la manière suivante :

Dans le cadre d'une vente à prix réduit

50% de la différence entre la charge foncière maximale tolérable de l'opération et le prix réduit de la vente. A cette valeur est ajouté le même pourcentage du coût de la démolition éventuelle réalisée par la commune ou l'EPCI.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique

Application d'un taux de 30% de la différence entre l'estimation de France Domaine et le montant total du loyer du bail emphytéotique. A cette valeur est ajouté 30 % du coût de la démolition éventuelle réalisée par la commune ou l'EPCI.

De plus, le périmètre d'intervention du dispositif est limité aux terrains nus ou immeubles bâtis en dehors des lotissements sous maîtrise d'ouvrage communale ou des zones d'aménagement concerté (ZAC) sauf pour les résidences sénior.

La subvention départementale est plafonnée à 13 000 €.

Dans le cadre d'une priorisation des engagements financiers, **il vous est proposé de réduire le taux d'intervention à 40 % dans le cadre de vente à prix réduit et de plafonner la subvention départementale à 10 000 €/logement pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.**

**e. Actualisation des modalités de subvention pour la création de logements HLM sur le territoire départemental hors CUS pour 2012**

Lors de sa réunion du 16 février 2011, le Comité régional de l'habitat a arrêté les enveloppes de crédits délégués aux collectivités pour l'année 2012.

Le Département du Bas-Rhin a souffert une fois encore de la priorité donnée au zonage B1 (CUS et M2A pour l'essentiel) qui reste incohérent par rapport aux orientations des SCoTs et de la politique départementale de l'habitat. Les objectifs arrêtés sont inférieurs aux orientations quantitatives retenues dans le PDH.

	PLUS et palulos communale	PLAI	PLS	TOTAL 2012	Dotation 2012 déléguée	Rappel objectifs 2011	Rappel réalisation 2011
<b>CUS</b>	935	345	684	1 964	3 684 593 €	2 021	1 558
<b>CG 67</b>	<b>311</b>	<b>117</b>	<b>157</b>	<b>585</b>	<b>1 167 890 €</b>	<b>658</b>	<b>633*</b>
<b>M2A</b>	195	68	60	323	760 210 €	282	265
<b>CG 68</b>	99	100	129	328	845 500 €	412	384
<b>TOTAL</b>	1 540	630	1 030	3 200	6 458 193 €	3 373	2 840

\* auquel il faut ajouter 27 PSLA



Ce constat articulé avec la territorialisation de la politique départementale de l'habitat et l'intégration du PPI amène aux propositions suivantes d'actualisation des aides à la pierre « parc HLM » pour 2012.

Pour mémoire, la dotation déléguée de l'Etat doit permettre de financer des opérations en PLUS, PLAI, les MOUS (maîtrises d'œuvre urbaine et sociale) et les démolitions de logements sociaux.

**Il vous est proposé de retenir les montants suivants au titre des crédits délégués de l'Etat :**

- **PLUS (prêt locatif à usage social) = 0 € (au lieu de 600 € en 2011)**
- **PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) = 7 500 € (au lieu de 8 000 € en 2011)**
- **Démolition = 0 € (au lieu de 25 %)**
- **PALULOS Communale = 8 000 € sur le territoire des communes relevant des SCoTs tests et 7 000 € sur le reste du territoire départemental hors CUS.**

Ces règles s'appliquent aux dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012.

Au vu des crédits programmés dans le cadre du PPI et de la nécessité de maintenir un niveau de production indispensable à la fluidité du parc locatif, il est proposé de ne pas modifier en 2012 les dispositifs, sur fonds propres du Département, de soutien pour l'accompagnement des opérations sur le hors CUS : plusieurs opérations de résidences sénior sont en cours de montage et l'atteinte des objectifs 2012 conditionne le montant de la dotation 2013.

Pour mémoire, le dispositif départemental de soutien à la construction HLM sur le territoire départemental hors CUS est le suivant. Lors de sa réunion des 26 octobre 2009 et 25 octobre 2010, le Conseil Général a mis en place sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg une nouvelle politique départementale sur la base de forfaits de subvention suivants :

<b>Financement</b>	<b>Opération</b>	<b>Montant</b>
<b>PLUS CN – PLUS CD</b>	-5 logements	1 700 €
	de 5 à 11 logements	1 200 €
	de 12 à 24 logements	750 €
	+ 24 logements	500 €
	Si résidence sénior	4% du PR*, subvention plafonnée à 5 000 €
	Si résidence junior	24% du PR, subvention plafonnée à 5 000 €
<b>PLUS AA</b>	-5 logements	2 600 €
	de 5 à 11 logements	2 100 €
	de 12 à 24 logements	1 600 €
	+ 24 logements	1 100 €
	Si résidence sénior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
	Si résidence junior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
<b>PLAI CN PLAI AA</b>		3 500 €
		4 500 €
	Si résidence sénior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
	Si résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
<b>PLAI Mous dép.</b>		18 000 €

\*PR : prix de revient

Le plafond de subvention pour les résidences junior et sénior est revalorisé de 500 € complémentaires si la résidence comporte des locaux collectifs résidentiels.

L'ensemble de ces aides (subventions départementales et subventions au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat) sont attribuées sous réserve d'un coût d'acquisition du foncier majoré de 20% maximum par rapport à l'estimation de « France Domaine ».

Lors de sa réunion du 25 octobre 2010, le Conseil Général a mis en place une subvention supplémentaire dénommée « Déblock'Opération » de 2 700 € par logement pour les opérations de 8 logements ou moins sous réserve :

- des conditions obligatoires suivantes :
  - opérations en PLUS et/ou PLAI
  - présentant un intérêt au titre de la politique départementale de l'habitat
  - dans la limite de 900 logements annuels en PLUS, PLAI ou PLS
- et de l'une au moins des conditions suivantes :
  - le bailleur a mobilisé une part de fonds propres à un niveau au moins égal à la moyenne de l'année précédente (15 % en 2009)
  - le bailleur a mobilisé les fonds d'Action Logement
  - l'opération se réalise dans une commune correspondant au niveau élevé de l'armature urbaine des SCoTs
  - l'opération présente des contraintes environnementales, techniques ou financières particulières ayant un impact fort sur l'équilibre de l'opération.

Dans la logique de décélération des engagements financiers à partir de 2013, **il vous est proposé de supprimer le dispositif Déblock'Opération pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Dans la même logique, le dispositif départemental de soutien départemental à la réhabilitation en complément de la PALULOS est supprimé pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sauf en ce qui concerne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.**

#### **f. Recentrage des aides à l'accession sociale sur le prêt social de location accession (PSLA)**

Au 1er janvier 2011, le Pass-foncier® et le prêt à taux zéro majoré ont disparu pour être remplacé par le prêt à taux zéro plus (PTZ+). Dans ce nouveau cadre, le Conseil Général a décidé de maintenir un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété reposant sur deux dispositifs :

- L'aide dans le cadre du PSLA (prêt social de location-accession)
- L'aide dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ+).

##### Pour le PSLA

S'agissant du PSLA, **une subvention de 3 000 euros (pour un ménage de 1 à 3 personnes) et de 4 000 euros pour les autres ménages** peut être accordée au locataire-accédant lorsque celui-ci fait valoir son droit d'option.

Le Département apporte sa garantie à 100 % au PSLA souscrit par l'organisme réalisant, sous réserve que ce dernier ait signé avec le Département une convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat ou une convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique départementale en matière d'accession sociale à la propriété.

##### Pour le PTZ +

La subvention départementale s'élève à :

- ❖ 2 000 € pour une surface habitable de moins de 70 m<sup>2</sup>,
- ❖ 2 500 € pour une surface habitable comprise entre 70 m<sup>2</sup> et 119 m<sup>2</sup>,
- ❖ 3 000 € pour une surface habitable de plus de 120 m<sup>2</sup>.

Sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Avoir recours au PTZ+
- Respecter les plafonds de ressources du PAS (prêt à l'accession sociale) ;
- Respecter un taux d'effort (au sens bancaire) de maximum 33 % des revenus affectés à l'opération d'accession sociale.
- Intervention sur l'ensemble du territoire départemental hors CUS pour des logements individuels et collectifs, neufs (le PTZ + n'est plus ouvert à l'ancien depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012) ;
- Plafonnement du coût du projet d'accession selon le plafond de prix de vente du PSLA. Cette disposition s'applique aux dossiers pour lesquels la demande de permis de construire a été faite le lendemain de la date de promulgation de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (soit le 28 mars 2009)
- Exigence de l'atteinte d'une certaine performance énergétique (THPE - très haute performance énergétique ou BBC-bâtiment basse Consommation)
- Plafonnement du projet d'accession à hauteur de 300 000 € TTC.

Le Département apporte une bonification de 500 € si le projet d'accession a lieu dans une commune caractérisée par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté ou approuvé, comme appartenant aux échelons les plus élevés de l'armature urbaine (à ce jour, les communes d'Hochfelden, Brumath, Hoerdt, Marlenheim, Truchtersheim, Erstein, Benfeld, Gerstheim, Rhinau, Obernai, Rosheim, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig, Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Schweighouse sur Moder, Wissembourg, Niederbronn, Reichshoffen, Gundershoffen, Pfaffenhoffen, La Walck, Uberach, Niedermodern et Bitschoffen).

Une seconde bonification à hauteur de 1 000 €, cumulative, est octroyée si le projet d'accession est réalisé sur un site labellisé par le Département « Quartier Plus 67 ».

Si le logement n'est pas qualifié en BBC une minoration de 1 000 € est réalisée.

L'effet levier de l'aide départementale pour le PTZ+ n'est pas du tout assuré. C'est pourquoi, **il vous est proposé de supprimer pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012, l'aide départementale au titre du PTZ +**. L'aide dans le cadre du PSLA est maintenue.

#### **g. Réalisation d'une étude sur la vacance de logement sur les SCoTs de l'Alsace du nord et de la bande rhénane nord**

Le taux de vacance est un indicateur de la tension qui peut exister sur le marché du logement. Pour autant tous les types de vacance n'ont pas lieu d'être étudiés spécifiquement dans l'optique d'une remise sur le marché des logements identifiés comme tels.

La seule vacance potentiellement intéressante à recenser est la vacance dite de « désintérêt » résultant de situations particulièrement délicates à repérer : propriétaires à hauts revenus, faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper de la mise en location, la revente ou l'occupation du bien ; biens stérilisés par des indivisions non résolues, incapacité du propriétaire à réinvestir pour rendre le logement habitable...

Même identifiés, ces biens demandent une action – essentiellement de la part de la puissance publique – extrêmement complexe à mettre en œuvre : définir des priorités (en terme d'objets d'action, de territoires, d'occupation : logement aidé, accession...), motiver les propriétaires, les accompagner, subventionner des travaux...

Cela suppose de mettre en œuvre, voire de définir en amont, une méthodologie et des outils appropriés.

Dans une étude du *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère de l'Équipement de 2006*, il est montré que l'estimation de la vacance varie de 6,1 % à 8,4 % sur la période d'étude 2002-2004 selon les sources (Recensement 2004, ENL 2002, FILOCOM 2003, EDF 2004)

Une étude effectuée par l'Agence d'urbanisme de Montbéliard, montre, sur son territoire, des résultats similaires : une variation de 6,6 % (Recensement 2007) à 9,8 % (FILOCOM 2007).

Selon l'INSEE, il y avait 31 644 logements vacants dans le Bas-Rhin en 2008, soit un taux de 6,3 % des logements. Ce taux est équivalent à celui de 1999 (6,6%).

En terme de fiabilité, le *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère* semble privilégier la source EDF, qui malgré quelques failles (prise en compte d'annexes diverses dotées des compteurs autonomes, logements démolis comptabilisés), serait la plus pertinente. Avec un bémol concernant l'Alsace qui possède plusieurs fournisseurs d'électricité, l'étude n'ayant été faite qu'à partir des données EDF.

Quoiqu'il en soit, ce type d'étude ne peut viser l'opérationnalité qu'en étant complété par une enquête sur le terrain afin de valider, objet par objet, la réalité du constat.

**Il est donc proposé de lancer un marché, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire réalisant cette étude.** Le coût de l'étude est estimé au maximum à 30 000 €.

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 décide :*

*- s'agissant des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé*

*1) de mettre en place, à partir du 28 avril 2012, 4 nouveaux programmes d'intérêt général dénommés "Rénov'Habitat 67" qui prennent la suite des PIG mis en place en avril 2009, à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCOT), selon le découpage suivant :*

- SCOTAN et SCoT de la Bande Rhénane Nord*
- SCoT Alsace Bossue, SCoT de Saverne,*
- SCoT de la Bruche et SCoT Piémont des Vosges*
- SCoT de Sélestat et SCOTERS*

*et de lancer un marché public sous maîtrise d'ouvrage du Département pour les 4 missions de suivi-animation*

*2) d'autoriser son Président à demander au Préfet le label « Habiter mieux » pour le suivi animation des programmes d'intérêt général (PIG) Rénov'Habitat 67 à l'échelle des SCoTs*

*3) d'actualiser le dispositif d'aide départementale pour la rénovation du parc privé pour les propriétaires occupants pour les dossiers examinés à compter du 1er mai 2012*

*L'aide départementale pourra être octroyée à tous les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 120% du plafond de base de l'Anah, à hauteur de 15% du montant hors taxe des travaux subventionnables, sous réserve que :*

- le propriétaire occupant réalise des travaux liés à l'insalubrité ou lorsqu'une grille de dégradation de l'Anah est établie*

• ou que le propriétaire occupant réalise des travaux liés aux économies d'énergie (changement de fenêtres, isolation des murs, planchers, toitures ou combles, changement du système de chauffage), l'octroi de la subvention est conditionné à un gain énergétique de 25% après travaux.

- s'agissant du dispositif départemental en faveur de l'habitat traditionnel bas-rhinois, à partir du 1er juin 2012

1) de confirmer que l'aide départementale ne s'applique qu'en cas d'intervention complémentaire d'une collectivité partenaire

2) d'indiquer que les modalités d'intervention du Département arrêtées le 12 décembre 2011 sont confirmées en ce qui concerne le plafond de ressources pour les propriétaires occupants, le plafond de loyer pour les propriétaires bailleurs et l'arrêt de l'intervention sur les annexes des logements. S'agissant des bâtiments publics, le Département poursuivra en revanche son cofinancement au delà du 1er janvier 2013

3) d'indiquer que les travaux financés ne se limiteront qu'à ceux préconisés par l'architecte conseil, sous réserve que leur mise en œuvre soit exécutée par des professionnels du bâtiment. Le recours au CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) n'est pas obligatoire

4) d'engager les négociations pour établir des partenariats avec les communes et communautés de communes dans le cadre d'une convention et de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour approuver ces conventions de partenariat

- s'agissant de la mise en place d'outils opérationnels de mise en œuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

1) de financer les études de faisabilité techniques et financières à hauteur de 80 %, la subvention départementale étant plafonnée à 6 400 € HT, hors études énergétiques. Ce plafond est de 8 000 € sur les territoires test. Le dispositif s'applique pour les demandes déposées à compter du 1er avril 2012

2) de lancer un marché, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire accompagnant les maîtres d'ouvrage souhaitant réhabiliter leur patrimoine (communes ou bailleurs HLM) pour la réalisation de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PALULOS communale)

3) de plafonner à 50 000 € sur 6 ans toute subvention départementale à un PLH (programme local de l'habitat). Le dispositif s'applique pour les dossiers déposés à compter du 1er avril 2012

4) de réduire le taux d'intervention du Département pour sa subvention à la mise à disposition de foncier pour la réalisation de logements HLM ou en accession, à 40 % dans le cadre de vente à prix réduit, et de plafonner la subvention départementale à 10 000 €/logement pour les dossiers déposés à partir du 1er juillet 2012

5) de fixer les montants suivants au titre des crédits délégués de l'Etat :

- PLUS (prêt locatif à usage social) = 0 € (au lieu de 600 € en 2011)

- PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) = 7 500 € (au lieu de 8 000 € en 2011)

- Démolition = 0 € (au lieu de 25 %)

- PALULOS Communale = 8 000 € sur le territoire des communes relevant des SCoTs tests et 7 000 € sur le reste du territoire départemental hors CUS.

Ces règles s'appliquent aux dossiers déposés à partir du 1er avril 2012.

6) de supprimer le dispositif Déblock'Opération pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2013

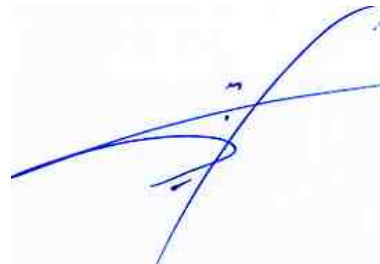
7) de supprimer le dispositif départemental de soutien départemental à la réhabilitation en complément de la PALULOS pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2013, sauf en ce qui concerne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

8) de supprimer pour les dossiers déposés à partir du 1er juillet 2012, l'aide départementale au titre du PTZ + (prêt à taux zéro majoré). L'aide dans le cadre du PSLA (prêt social de location-accession) est maintenue

9) de lancer un marché, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire réalisant une étude sur la vacance de logements sur les territoires du SCOTAN et du SCoT de la Bande rhénane Nord.

Strasbourg, le 06/03/12

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique Kennel, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL