

**Mise en oeuvre de la territorialisation de la politique
départementale de l'habitat - Réalisation d'études
sur la mutabilité du bâti à SAVERNE et WASELONNE**

Rapport n° CP/2012/731

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne le lancement, sous maîtrise d'ouvrage départementale, de deux études relatives à la mutabilité du bâti dans le cadre de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat sur le territoire du schéma de cohérence territorial (SCoT) de la Région de Saverne, à Wasselonne et à Saverne.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) intègre la possibilité d'apporter aux communes et aux intercommunalités un soutien en ingénierie dans le domaine de l'habitat.

L'objet des études habitat est de donner aux collectivités concernées des outils pour mettre en place une politique locale de développement, en cohérence avec les orientations du PDH, des schémas de cohérence territoriale (SCoTs) et programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plan locaux d'urbanisme, et cela en synergie avec leur environnement proche. Du point de vue du Département, elles contribuent à la mise en oeuvre du PDH et à la réflexion prospective du Département en matière d'habitat.

Concernant la ville de Saverne, la ville se caractérise par un marché de l'immobilier relativement atone, probablement déstabilisé ces dernières années par le développement de produits d'investissement (Borloo et Scellier par exemple). Le taux de vacance est de l'ordre de 10,7% alors qu'en 1999 la vacance était de 7,5%. La vacance à Saverne est largement supérieure au taux départemental (6,3%).

En termes de production de logements, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Région de Saverne fixe un objectif de 650 nouveaux logements à mettre sur le marché entre 2009 et 2014. Cela ne peut se limiter à la construction neuve. La remise sur le marché de logements vacants, et la reconquête d'espaces délaissés doivent permettre de produire de nouveaux logements sans étalement urbain.

L'étude a pour objectif :

- ✓ d'actualiser les chiffres de la vacance touchant le parc privé sur ce territoire, en complément des données sur le parc HLM produites par l'AREAL ;
- ✓ de repérer sur place les biens immobiliers vacants ou susceptibles de le devenir à court ou moyen termes ;
- ✓ d'identifier, quantifier et déterminer les types de vacance selon leurs causes : absence de demande, parc inadapté à la demande, changement de destination, vétusté ou non décence, cherté des loyers, négligence des propriétaires, refus de mise en location ou en vente, éloignement des moyens de transport, des services et des emplois... ;
- ✓ de proposer pour chaque catégorie des orientations opérationnelles pour la remise sur le marché de ces logements
- ✓ de repérer les immeubles susceptibles d'être transformés en logements (corps de ferme, usine, atelier...), ainsi que les dents creuses constructibles ;

- ✓ de faire des propositions de scénarii visant la valorisation de ces biens et leur mise sur le marché du logement.

L'étude portera uniquement sur le parc privé et se limitera au secteur de la gare et du centre-ville. Ce secteur comprend celui dit du Glacis et de la ville basse qui ont été identifiés dans le PLU de Saverne et le SCoT de la Région de Saverne comme un « secteur à enjeu » et de renouvellement urbain.

Les objectifs et la méthodologie de l'étude consacrée à Wasselonne sont du même ordre. L'étude portera principalement sur le secteur impacté par la mise en place du TSPO (transport en site propre de l'ouest strasbourgeois). Il s'agira de déterminer les possibilités de développer le logement à proximité des futurs arrêts du TSPO.

Le coût estimé de chaque étude est de l'ordre de 15 000 €, pris en charge conjointement par le Département qui sera maître d'ouvrage. Le cofinancement de la Région Alsace dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT de la Région de Saverne (à hauteur de 33 % du montant de chaque étude), du Pays de Saverne Plaine et Plateaux (à hauteur de 33 % du montant de l'étude concernant Saverne) et des communes concernées (à hauteur de 10 %) sera recherché.

Les crédits de paiement à mobiliser en 2012 s'élèvent à 10 000 €. J'ai l'honneur de vous soumettre le texte de deux cahiers des charges de l'étude.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
31760	011-62268-72	45 000,00 €	45 000,00 €	10 000,00 €

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

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve le principe du lancement d'un appel d'offres pour retenir un bureau d'études en vue de la réalisation de deux études portant sur la vacance dans le parc privé, les potentialités de mutabilité du bâti et les moyens à mettre en oeuvre pour remettre sur le marché les logements vacants dans les communes de Saverne et Wasselonne.

Elle charge son Président de solliciter le cofinancement de ces études auprès de la Région Alsace dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT de la Région de Saverne (à hauteur de 33 % du montant de chaque étude), du Pays de Saverne plaine et plateau (à hauteur de 33 % du montant de l'étude concernant Saverne) et des communes concernées (à hauteur de 10 %).

Strasbourg, le 17/09/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL